



Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud,
Oslo og Akershus



ØSTFOLD
FYLKESKOMMUNE



BUSKERUD
FYLKESKOMMUNE



AKERSHUS
FYLKESKOMMUNE

DISPENSASJONSVEILEDER

Plan- og bygningsloven kapittel 19



Foto: Christine Stene

Forord

Denne dispensasjonsveilederen retter seg til Oslo kommune og alle kommunene i Østfold, Buskerud og Akershus og erstatter tidligere dispensasjonsveileder for Oslo og Viken fra mai 2022.

Veilederen er ment som et hjelpemiddel for kommunene ved behandling av dispensasjonssaker. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus og Østfold, Buskerud og Akershus fylkeskommuner ønsker å sikre godt samarbeid, og etablere praktiske rutiner for oversendelse av dispensasjonssaker etter plan- og bygningsloven.

Formålet med veilederen er å klargjøre hvilke vurderinger kommunen må foreta når det er søkt om dispensasjon, og hvilke saker som skal oversendes til statlige og regionale myndigheter. Vi ønsker også å bidra til at innholdet i de kommunale vedtakene blir korrekte. Veilederen er ment å være til hjelp, både for administrasjonen og politikere som behandler dispensasjonssaker i kommunen. Den kan også være til nytte for tiltakshavere, konsulenter og andre.

Veilederen er utarbeidet av Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus i samarbeid med Østfold, Buskerud og Akershus fylkeskommuner. Bakgrunnen for ny utgivelse er at Viken fylkeskommune er oppløst. Revidert veiledert er et felles produkt på vegne av de tre nye fylkeskommunene og Statsforvalteren. I den reviderte utgaven er det lagt til nye illustrasjoner, gjort enkelte korrigeringer og oppdateringer i henvisninger til regelverket, samt tilpasninger i oversikten over hvilke dispensasjonssaker som skal sendes på høring. Dette slik at veilederen skal være mest mulig relevant og oppdatert.

10. oktober 2025

Innhold

Forord	2
Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19	4
Hva kan det gis dispensasjon fra?	5
Hvem kan gi dispensasjon?	5
Dispensasjonsbestemmelsen	5
Nærmere om de to vilkårene for dispensasjon	5
Kommunens adgang til å sette vilkår	7
Kommunens adgang til å la være å gi dispensasjon	7
Kommunen kan innvilge midlertidig dispensasjon	7
Når bør kommunen kreve reguleringsplan?	7
Nærmere om hensyn som kommunen skal vektlegge i dispensasjonsvurderingen	8
Statlige og regionale interesser	8
FNs bærekraftsmål	8
Sentrale områder hvor en må være varsom med å gi dispensasjon	9
Behandling etter andre sektorlover	12
Roller og ansvar	14
Kommunens rolle	14
Statlige og regionale myndigheter	15
Statsforvalteren	15
Fylkeskommunen	15
Saksbehandling ved dispensasjonssaker	16
Grunngitt søknad	16
Nabovarsel	16
Oversendelse til høringsinstanser	16
Hva skal oversendelsen inneholde?	16
Hvilke saker skal sendes Statsforvalteren og fylkeskommunen?	18
Uttalelsesfrist for statlige og regionale myndigheter	21
Dispensasjonsvedtaket	21
Krav til begrunnet vedtak	21
Ugyldig vedtak	22
Klage	22
Utsatt iverksetting av vedtak	22
Flytskjema - Saksbehandling ved dispensasjonssaker	23

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19

Dispensasjon etter [plan- og bygningslovens](#) (pbl.) bestemmelser innebærer at det i et enkelttilfelle gis unntak fra bestemmelser i loven, forskrifter eller planer gitt i medhold av loven. En fraviker en regel gjennom å gi dispensasjon.

En dispensasjon fra en plan endrer ikke planen, men innebærer at det gis unntak for det aktuelle tiltaket søknaden gjelder.

Ved utarbeidelse av arealplaner stilles en rekke krav i pbl. som sikrer grundig medvirkning og vurderingsprosesser før planen kan vedtas. Det er et viktig prinsipp at planene ikke skal undergraves som informasjons- og beslutningsgrunnlag og at forutsigbarheten ikke svekkes. Som hovedregel bør derfor endring av føringer i planer behandles etter reglene om planlegging i pbl., og ikke skje ved dispensasjon.

Det er ingen som har krav på å få dispensasjon. Å fravike lov eller gjeldende planer skal ikke være en kurant sak. Dette må både være grundig og faglig begrunnet. En praksis der det stadig gis dispensasjoner uthuler og svekker arealplaner som overordnede styringsverktøy.

En dispensasjon er et avvik, et unntak fra plan eller fra bestemmelse(r) i loven.

Se også [Prop.169 L \(2020–2021\) side 25](#), [Prop. 149 L \(2015–2016\) side 48](#) og [Ot.prp nr 32 \(2007–2008\)](#).



Foto: Statsforvalteren

Hva kan det gis dispensasjon fra?

Det kan dispenseres fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven og fra arealplaner, lokale vedtekter og forskrifter. Det kan også dispenseres fra plankrav etter pbl. § 12-1 tredje ledd (større bygge- og anleggstiltak), dersom krav til [konsekvensutredning](#) ikke er til hinder for dette.

Hvem kan gi dispensasjon?

Det er kommunen ved kommunestyret som har myndighet til å gi dispensasjon, jf. pbl. § 19-4 første ledd. Kommunestyret kan delegere sin myndighet til for eksempel et planutvalg eller til administrasjonen etter reglene i [kommuneloven](#).

Dispensasjonsbestemmelsen

Plan og bygningsloven § 19-2 lyder:

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Departementet kan i forskrift gi regler for omfanget av dispensasjoner og fastsette tidsfrist for behandling av dispensasjonssaker, herunder fastsette tidsfrist for andre myndigheters uttalelse i dispensasjonssaker og gi regler om beregning av frister, adgang til fristforlengelse og konsekvenser av fristoverskridelse.

Nærmere om de to vilkårene for dispensasjon

Plan og bygningsloven § 19-2 andre ledd lyder:

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

For at en dispensasjon skal kunne innvilges, må **begge** vilkårene i dispensasjonsbestemmelsen være oppfylt:

1: VESENTLIG TILSIDESATT

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt.

Kommunen må vurdere om hensynene bak bestemmelsen(e) det dispenseres fra, hensynene bak lovens formålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.

Utgangspunktet for vurderingen er hvilke hensyn som ligger til grunn for bestemmelsen(e) det søkes om dispensasjon fra. Kommunen må ta utgangspunkt i den konkrete planen/bestemmelsen: hva har begrunnet den bestemmelsen man ønsker å fravike eller hvilke hensyn skal den ivareta? Hvilke konkrete hensyn ligger bak planen eller reguleringsformålet det nå søkes om dispensasjon fra? Hvilke regionale eller nasjonale interesser gjør seg gjeldende i saken? Plandokumentene og lovforarbeider bør gi svar på dette.

Merk at bestemmelsen også viser til lovens formålsparagraf. Dette må forstås som en henvisning både til selve formålsbestemmelsen i [pbl. § 1-1](#), og til [§ 3-1](#), som supplerer lovens formålsbestemmelse. Paragraf 3-1 angir de viktigste hensynene som skal ivaretas ved planlegging etter loven. Dermed vil det kunne være behov for å ta stilling til vesentlighetsvilkåret flere ganger, altså opp mot hver enkelt lov-/planbestemmelse som gjør seg gjeldende i saken.

Dersom det foreligger en vesentlig tilsidesettelse, kan det ikke gis dispensasjon og kommunen kan avslå søknaden uten å vurdere om det andre vilkåret i § 19-2 er oppfylt. Dersom det ikke foreligger vesentlig tilsidesettelse, må kommunen i tillegg vurdere om det andre vilkåret for dispensasjon er oppfylt.

2: KLART STØRRE FORDELER

Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulemperne.

Fordelene ved en dispensasjon skal primært knyttes til de offentlige hensyn som planen skal ivareta og de formål og hensyn som plan- og bygningsloven fastsetter. Begrepet «klart større» betyr at det må foreligge en kvalifisert overvekt av fordeler. Ordvalget innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Det er i første rekke forhold knyttet til areal- og ressursutnytting som vil være relevante fordeler i dispensasjonsvurderingen. At ulemperne er små eller fraværende regnes ikke som en fordel ved dispensasjon. Konkrete fordeler som kan tale for dispensasjon er tiltak som tilkobling til offentlig vann- og avløpsledning eller annen vesentlig miljømessig forbedring, at byggverk i naturen samles på eiendommen, at bebyggelse flyttes til mindre

konfliktfulle steder og at den tilpasses landskapet/ minsker eksponering. Det kan også være tiltak som vil ha stor samfunnsmessig betydning.

Sosialmedisinske, personlige og/eller andre menneskelige hensyn kan som en hovedregel ikke få avgjørende vekt i dispensasjonsvurderingen. Slike forhold kan kun tillegges vekt i helt spesielle tilfeller. Fordeler/ulempene knyttet til søkers person og/eller deres familiemedlemmer med flere kan derfor som en hovedregel ikke få avgjørende vekt i vurderingen av om vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt.

Kommunen har kun adgang til å gi dispensasjon når begge vilkårene etter pbl. § 19-2 er oppfylt.

Et fravær av ulemper regnes ikke som en fordel ved dispensasjon.

Kommunens adgang til å sette vilkår

Kommunen kan stille vilkår knyttet til dispensasjonsvedtaket, jf. pbl. § 19-2 første ledd andre punktum. Det å stille vilkår er et egnet virkemiddel for å tilpasse og detaljstyre vedtak.

Å stille vilkår innebærer at tiltakshaver pålegges en plikt. Vilkårene må ligge innenfor rammen av plan- og bygningslovens formål, og innenfor formålet med bestemmelsen det dispenseres fra. Vilkåret må stå i saklig sammenheng med tillatelsen, og ikke være urimelig tyngende.

Kommunens adgang til å la være å gi dispensasjon

Dispensasjonsbestemmelsen er en «kan»-bestemmelse. Det innebærer at selv om begge vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, er det ingen som har krav på å få innvilget en dispensasjonssøknad. Enhver søknad må vurderes konkret. Kommunen står i utgangspunktet fritt til å avgjøre om det skal gis dispensasjon. Vurderingen må likevel begrunnes, og bygge på saklige hensyn.

Kommunen kan vektlegge en eventuell risiko for at innvilgelse vil kunne bidra til en praksis som binder dem til en gradvis, men uønsket utbygging av et område, jf. SOM-2022-1042.

Kommunen kan innvilge midlertidig dispensasjon

Kommunen kan velge å innvilge en dispensasjon midlertidig, jf. pbl. § 19-3 første ledd. Gitt at begge vilkår for å gi dispensasjon er oppfylt, kan kommunen gi midlertidig dispensasjon for tidsbestemt eller for ubestemt tid. Dette kan være nyttig i tilfeller der kommunen er usikker på konsekvensene for tiltaket, eller ønsker å vurdere konsekvensene etter en gitt periode.

Ingen har krav på å få dispensasjon, selv dersom vilkårene for å innvilge søknaden er oppfylt.

Når bør kommunen kreve reguleringsplan?

Den klare hovedregelen er at bestemmelsene i en kommune(del)plan og reguleringsplan skal overholdes inntil planen oppheves eller endres. Dispensasjon vil være mest aktuelt med midlertidige og tidsbestemte unntak fra plan, og ved varige unntak hvor det ikke er ønskelig å endre planen. Kommunen bør kreve reguleringsplan for større tiltak.

I tillegg vil mange mindre tiltak i et bestemt område i sum kunne skape behov for forsvarlig planavklaring og dermed utløse et krav om reguleringsplan. Tiltak som ikke er store, men der virkningen for omgivelsene både er omfattende eller usikre kan også utløse krav til reguleringsplan, jf. pbl. § 12-1.

Det vil særlig være aktuelt å kreve reguleringsplan for tiltak som berører sårbar eller sjelden natur, jordbruksarealer, verdifulle friluftsområder, verdifulle kulturmiljøer/kulturminner og kulturlandskap eller tiltak som plasseres i sårbare områder, som for eksempel faresoner eller i 100-metersbeltet langs sjø eller vassdrag.

Nærmere om hensyn som kommunen skal vektlegge i dispensasjonsvurderingen

Statlige og regionale interesser

Hensynet til nasjonale og regionale interesser skal vektlegges i dispensasjonsvurderingen, jf. pbl. § 19-2 andre ledd. Disse må gjøre seg gjeldende med en viss tyngde for at de skal kunne anses som vesentlig tilsidesatt. Et tilsynelatende mindre tiltak kan imidlertid reise viktige prinsipielle spørsmål, hvor valg av løsning kan ha betydelige konsekvenser utover den aktuelle saken. Den samlede miljøeffekten for et område skal også vektlegges.

Det er et hovedprinsipp i loven at kommunens myndighetsutøvelse og vedtak må ligge innenfor statlige og regionale rammer og mål. Dette gjelder også dispensasjonssaker. Der det foreligger statlige og regionale rammer og mål for arealpolitikken, skal disse legges til grunn for dispensasjonsvurderingen i den enkelte sak. For eksempel vil en søknad om utvidelse av eksisterende boligtomt vanskelig kunne innvilges dersom det innebærer en reduksjon av et regulert lekeareal, jf. [Rikspolitiske planretningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen](#).

Regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir berørt skal gis mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon. Dette følger av pbl. § 19-1. Hvis nasjonale og regionale interesser er til stede, men ikke oppfyller kravet om vesentlig tilsidesettelse, jf. § 19-2 andre ledd første punktum, skal uttalelser fra regionale og statlige myndigheter fortsatt inngå i kommunens samlede vurdering i en dispensasjonssak, deriblant i vurderingen av om fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulemperne.

FNs bærekraftsmål

I [Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027](#) vises det til at regjeringen har bestemt at FNs 17 bærekraftsmål, som Norge har sluttet seg til, skal være det politiske hovedsporet for å ta tak i vår tids største utfordringer. Bærekraftsmålene ser miljø, økonomi og sosial utvikling i sammenheng. Regjeringen forventer at fylkeskommuner og kommuner legger FNs bærekraftsmål til grunn for samfunns- og arealplanleggingen. Vi har nedenfor løftet frem noen tema vi mener er viktige for at kommunenes arealplanlegging skal bidra til en bærekraftig utvikling.



Foto: Kjetil Heitmann

Sentrale områder hvor en må være varsom med å gi dispensasjon

I vurderingen om det skal gis dispensasjon skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet, jf. pbl. § 19-2. Vi vil i den anledning særlig fremheve følgende:

Strandsonen

Lovgiver er særlig opptatt av at strandsonen langs sjø og vassdrag tas vare på. Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Forbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt, og regjeringen har tydelig signalisert at det ønskes en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. Regjeringen har vedtatt [Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjorden med et attraktivt friluftsliv](#). Formålet med tiltaksplanen er at Oslofjorden skal være ren, rik og tilgjengelig for alle. Tiltaksplanen fremhever at kommunen har en sentral rolle i å sikre allmennhetens tilgang til sjøen og friluftsområder gjennom sin arealplanlegging. Videre presenterer tiltaksplanen konkrete tiltak som er særlig relevante for planleggingen i strandsonen. Det skal derfor svært mye til før det kan gis dispensasjon til bygging her, spesielt i områder som Oslo, Akershus, Østfold og Buskerud hvor det er stort utbyggingspress.

Vi erfarer at en rekke dispensasjonssøknader gjelder byggeforbudssonen langs sjø. I slike saker er det sentralt for vesentlighetsvurderingen hvordan tiltaket påvirker natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. I dette ligger det krav til vurdering av både fysisk fremkommelighet, men også opplevelsen av strandsonen, både fra land og fra vann. Tiltak som utvider den private sonen (som tilbygg, brygger og terrasser) gjør at opplevelsen av å kunne ferdes fritt i strandsonen reduseres. Selv om et tiltak kan virke beskjedent, så vil summen av mange små tiltak (bit-for-bit) kunne medføre store negative konsekvenser. Det er ofte sterke interessenmotsetninger i strandsonen, og kommunen må ta hensyn til dette i avveiningen om dispensasjon kan og bør gis.

[Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning langs sjøen](#) ble revidert i 2021. I retningslinjene deles landet inn i tre hovedområder. Kystområdene i Oslo og tidligere Viken fylkeskommune er utpekt som sentrale områder med særlig stort press på arealene.

I 100-metersbeltet langs sjøen skal følgende retningslinjer legges til grunn:

- Byggeforbudet i 100-metersbeltet skal praktiseres strengt i planleggingen.
- Dispensasjoner skal unngås.
- Utbygging skal konsentreres til allerede utbygde områder, slik at øvrig kystsone skjermes.
- Kravet til reguleringsplan i pbl. § 12-1 skal tolkes strengt.
- Ny bebyggelse bør plasseres i tilknytning til eksisterende tettsteder og skal ikke tillates på arealer som har betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Tiltak på eksisterende bebyggelse med kulturminneverdi skal vurderes nøye. Likedan tiltak som kommer i konflikt med kulturminneverdier.
- Ny bebyggelse skal trekkes så langt unna sjøen som mulig. Det bør vurderes om bebyggelsen kan plasseres utenfor strandsonen.
- All ny utbygging og nye tiltak anses i utgangspunktet å ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn og vil kreve reguleringsplan.
- Hensynet til allment friluftsliv og tilgjengelighet til strandsonen skal vektlegges strengt.
- Utvidelser skal skje i retning bort fra sjøen.
- Det skal være svært restriktiv holdning til planlegging av nye fritidsboliger og vesentlig utvidelse av eksisterende.
- Terrenginngrep skal ikke tillates på arealer som har betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.
- Utbygging av veger, annen infrastruktur og tomteopparbeiding skal skje slik at inngrep og ulemper blir minst mulig. Samlet sett skal det ved all utbygging innenfor 100-metersbeltet legges vekt på løsninger som bedrer eksisterende landskapssituasjon og allmenn tilgang til sjøen.

Jordvern

Dyrka jord er en knapp ressurs og jordbruksarealene er også under sterkt press i form av nedbygging og omdisponering til andre formål. Det har derfor i senere tid foregått en stadig innskjerping av jordvernet for å unngå omdisponering av dyrka jord. Begrepet jordvern ble tilføyd i § 19-2 tredje ledd i 2017. Jordbruksareal er av nasjonal interesse, og skal tas hensyn til i den kommunale planleggingen. Kommunene har en viktig rolle i å følge opp målet om at den årlige omdisponeringen av dyrka jord ikke overstiger nasjonale mål.

Landbruk, natur og friluftsområder

En rekke dispensasjonssøknader gjelder fradeling og bygging av nye boliger/fritidsboliger i landbruk-, natur- og friluftsområder (LNF). LNF-områdene er areal hvor kommunestyret har vedtatt at hensynet til landbruk, natur og friluftsliv skal prioriteres. LNF-formålet vil ofte fungere som byggeforbud mot nye boliger/fritidsboliger. Det er også viktig å vurdere hensynet til kulturmiljøer/kulturminner og kulturlandskap. Dispensasjon i disse områdene kan motvirke kommuneplanens intensjon. Dersom hensynene til landbruk, samordnet areal- og transporthensyn, natur eller friluftsliv ikke gjør seg gjeldende på det aktuelle stedet i nevneverdig grad, kan vesentlighetskriteriet anses oppfylt. Dette må fremgå av en konkret vurdering. Selv om vesentlighetskriteriet er oppfylt, er det ikke gitt at fordelene er klart større enn ulempene. Vi vil også gjøre oppmerksom på at en tillatelse til dispensasjon for fradeling av eiendom ikke innebærer en dispensasjon for andre tiltak som strider mot LNF-formålet.

Naturmangfold og vannmiljø

Dersom en dispensasjonssøknad berører naturmangfold, herunder landskap, geologi, økosystem, naturtyper og arter, skal de miljørettslige prinsippene i [naturmangfoldloven](#) §§ 8-12 om kunnskapsgrunnlaget, føre-var-prinsippet, samlet belastning med mer legges til grunn for kommunens saksbehandling. Vi minner om at en vurdering av om og i hvilken grad et tiltak berører naturmangfoldet forutsetter et oppdatert kunnskapsgrunnlag. Vurderingen etter naturmangfoldloven §§ 8-12 skal videre fremgå av vedtakets begrunnelse, jf. naturmangfoldloven § 7.

Tilstanden i vannforekomstene skal beskyttes mot forringelse og forbedres, med mål om å oppnå god økologisk tilstand og god kjemisk tilstand. Dersom en dispensasjonssøknad berører vannmiljø, må kommunen vurdere tiltaket opp mot miljømål for vannforekomster, jf. [vannforskriften](#) §§ 4-6.

Sikkerhet

Kommunen skal vurdere forholdet til pbl. § 28-1 med krav om sikker byggegrunn som del av saksbehandlingen av alle bygge- og delesaker. Kravet til sikkerhet skal være gjort rede for i søknaden. Dokumentasjonen fra fagkyndig må vedlegges for at søknaden skal bli fullstendig.

Det skal mye til for å dispensere fra pbl. § 28-1. Dispensasjon fra denne bestemmelsen vil kunne øke faren for tap av/skade på menneskeliv eller skade på eiendom, noe som vil kunne innebære at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, og at dispensasjon derved ikke kan gis. Se også rundskriv [H-5/18 Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling](#).

*Summen av mange små tiltak
(bit-for-bit) vil kunne medføre
store negative konsekvenser.*

Bærekraftig samfunns- og arealutvikling

Regjeringen legger vekt på kommunens rolle i å realisere en bærekraftig samfunns- og arealutvikling. Norge skal bli et lavutslippssamfunn. I tillegg til å kutte utslippene så mye og så raskt som mulig, må vi også forberede oss på, og tilpasse oss, klimaendringene. Vi må ta vare på miljø og naturmangfold, sikre naturressurser og sørge for en utvikling som er sosialt og økonomisk bærekraftig.

Kommunene må prioritere arbeidet med å minimere transportbehovet og legge til rette for at Stortingets mål om at vekst i persontransporten skal tas med kollektivtrafikk, sykkel og gange, jf. [Statlige planretningslinjer for klima- og energi](#) og [Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet](#).

I Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus er nasjonal politikk konkretisert i regionale planer. De regionale planene for areal og transport er noe ulike i sin form, men har likevel svært mange likhetstrekk som stadfester viktige nasjonale mål. By- og tettstedsutviklingen må skje med kvalitet, og bidra til å ivareta folkehelse og boligsosiale hensyn. Prinsippet om universell utforming og estetisk utforming av omgivelsene skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak, jf. pbl. § 1-1 femte ledd.

Vi forventer at det i saker som omhandler fradeling, bruksendring og oppføring av ny bolig med mer ikke medfører nedbygging av karbonrike arealer som skog og våtmark, og at det gjøres rede for og tas hensyn til transportbehov, overordnet grønnstruktur, friluftsområder, naturmangfold, kulturmiljø og kulturminner, kulturlandskap, støy, luftkvalitet, universell utforming og forsvarlig overvannshåndtering/klimatilpasning.

Barn og unge

Hensynet til barn og unges oppvekstvilkår skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak, jf. pbl. § 1-1 femte ledd. Vi viser til rundskriv [T-2/08 Om barn og planlegging, Veilederen for barn og unge i plan og byggesak](#) og [Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen](#). De nasjonale målene er for å sikre barn og unge et godt oppvekstmiljø, i tillegg til å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Det må gjøres rede for hvilke lekeplassmuligheter som finnes i området og hvordan adkomsten til disse er.

Ved søknader som gjelder omdisponering av areal som brukes til lek, fellesareal eller friområder som er egnet til lek, minner vi om at det følger av punkt 5d i retningslinjene at det skal skaffes fullverdig erstatning. Dette gjelder også omdisponering av uregulert areal, eller dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at de hensyn som er nevnt i punkt b ikke blir oppfylt.

Kulturminner, kulturmiljø og historiske kulturlandskap

Forholdet til kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap bør vurderes nøye. Der man har slike viktige kulturminneverdier er det vesentlig at en dispensasjonssøknad vurderes med hensyn til miljøet eller landskapet som helhet, i tillegg til hensynet til det enkelte kulturminnet. Det bør ikke dispenseres fra viktige bevaringsformål i eksisterende planer etter pbl., og det kan i prinsippet ikke dispenseres fra et riveforbud. Uregulerte områder krever ekstra varsomhet slik at nye tiltak ikke legger føringer for en eventuell fremtidig bevaringsregulering. I slike situasjoner bør kommunen være restriktiv, og det bør legges særlig vekt på tilpasning til eksisterende kulturminneverdier. Dispensasjoner må også ta hensyn til at det kan være potensial for å gjøre funn av hittil ikke kjente kulturminner, i første rekke automatisk fredete (arkeologiske) kulturminner. I forbindelse med eldre reguleringsplaner er det ofte ikke gjennomført gode nok arkeologiske vurderinger av et område. Det er derfor viktig å avklare eventuelle konflikter med hittil ikke kjente kulturminner med kulturmiljøforvaltningen i fylkeskommunen.

Behandling etter andre sektorlover

Noen tiltak kan være avhengig av både dispensasjon etter plan- og bygningsloven og tillatelse eller vurdering etter sektorlover. Et tiltak må være lovlig både etter plan- og bygningsloven og sektorlov før det kan gjennomføres. Søker er tjent med at saken starter der hinderet tilsynelatende er størst. Saksutredningen må skille tydelig mellom saksutredningen, innstillingen og vedtak etter sektorlov og plan- og bygningsloven.

Eksempler:

I dispensasjonssaker som omfatter fradeling og/eller omdisponering i LNF-områder i kommuneplan, kreves det tillatelse både etter plan- og bygningsloven og etter jordlova. Kommunen er jordlovsmyndighet. [Jordlova](#) og [skogbrukslova](#) gjelder generelt alle jord- og skogbruksarealer, LNF-områder, regulerte landbruksområder og grønnstruktur - for eksempel golfbaner, midlertidige massefylling

og anleggsområder. Jordlovas driveplikt (§ 8) gjelder også regulert byggeareal inntil utbygging er igangsatt. Dispensasjonsvurderingen etter pbl. § 19-2 og vurderingen etter jordlovens bestemmelser er to separate saker etter to forskjellige lover. Det må komme tydelig frem av kommunens behandling hvilket lovverk man vurderer saken ut fra.



Foto: Silje Nesland Lunde

Områder som er vernet etter naturmangfoldloven omfatter egne verneforskrifter.

Dispensasjoner i verneområder skal sendes til forvaltningsmyndigheten for vedtak etter verneforskriften. Vedtak etter verneforskriften vedlegges dispensasjonssøknaden som sendes til høringsinstanser.

Der tiltaket berører utvalgte naturtyper og prioriterte arter gjelder reglene i naturmangfoldloven §§ 53-56 Utvalgte naturtyper (merk særlig kravene om konsekvensanalyse og kunngjøring), og forskrift for den enkelte prioriterte art, jf. § 23. Tiltak som berører prioriterte arter skal sendes til Statsforvalteren for vedtak etter forskrift for prioriterte arter, før kommunen kan behandle tiltaket etter plan- og bygningsloven.

Der tiltak det søkes om kan medføre fare for forurensning gjelder [forurensningsloven](#) (forurl.) og tilhørende forskrifter. Dette gjelder tiltak som omhandler massedeponier, etablering av støyende virksomhet og mudring/utfylling med mer.

Forurensningsloven legger bestemte føringer for rekkefølgen av behandlingen av saker som krever tillatelse både etter forurensningsloven og plan- og bygningsloven. Denne rekkefølgen gjelder generelt, men er i dispensasjonssaker blant annet relevant for avløp, hvor forurensningsmyndigheten er delt mellom kommunen og Statsforvalteren. Etter forurl. § 11 og forurensningsforskriften §§ 12-4 og 13-4 skal slike saker behandles samordnet og i en bestemt rekkefølge. Dersom et omsøkt tiltak er i strid med planer etter plan- og bygningsloven, kan forurensningsmyndigheten kun gi tillatelse dersom planmyndigheten har samtykket. Et gyldig samtykke vil være en omregulering eller en dispensasjon. Dette innebærer at utslippstillatelse ikke kan gis før det foreligger et eventuelt dispensasjonsvedtak etter plan- og bygningsloven.

Dersom dispensasjonstiltaket gjelder tiltak i vassdrag, vil tiltaket også kreve tillatelse etter [forskrift om fysiske tiltak i vassdrag](#). Dersom tiltaket i vassdrag berører allmenne interesser, kommer [vannressursloven](#) § 8 til anvendelse.

Tiltaket skal da oversendes Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) som vurderer om tiltaket er konsesjonspliktig etter vannressursloven. Kantsonen langs vassdrag er lovbeskyttet av vannressursloven § 11. Statsforvalteren er myndighet etter § 11.

Innenfor Marka gjelder det et forbud mot bygge- og anleggstiltak, jf. [markaloven](#) § 5, likevel med de unntak som følger av markaloven § 5 annet ledd, § 6 og § 14. Innkomne søknader må først avgjøres etter markaloven før kommunene kan gjennomføre ordinær byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Dersom kommunen ønsker å gi dispensasjon fra markaloven, må det innhentes uttalelse fra berørte myndigheter, se markaloven § 15 første ledd. For tiltak som faller innunder § 14 første ledd, er det ikke nødvendig at kommunen innhenter uttalelser fra berørte myndigheter.

Vegloven som sektorlov (teknisk lov) omhandler kun tekniske krav som bl.a. krav til frisisiklinjer i avkjørslar og byggegrenser langs veg. Den er lite egnet til å vurdere alle forhold ved en dispensasjon. En søknad om for eksempel fradeling/omdisponering i LNF-områder og en søknad om avkjøring bør normalt først vurderes i forhold til plan- og bygningsloven som den sektorovergripende lov, da plan- og bygningsloven gir veimyndigheten mye større mulighet til å vurdere alle forhold ved en dispensasjon enn hva vegloven legger opp til.

[Kulturminneloven](#) er en særlov i saker som gjelder fredete kulturminner og kulturmiljøer. Alle kulturminner eldre enn 1537 er automatisk fredet, også de som ikke er kjent eller ikke er funnet ennå. Spor etter tidligere menneskers aktiviteter kan være bevart synlig på overflaten, men de kan også ligge skjult under dagens overflate. Kulturminneloven har derfor krav om at tiltaksområder må undersøkes for eventuelle konflikter med kulturminner/-miljøer. Samiske kulturminner fra 1917 eller eldre, skipsfunn eldre enn 100 år og stående byggverk oppført før 1650 er også automatisk fredet. Fredete kulturminner og kulturmiljøer yngre enn dette kan være fredet gjennom særskilte vedtak etter kulturminneloven.

Roller og ansvar

Kommunens rolle

Kommunen er plan- og byggesaksmyndighet, og har ansvar å behandle dispensasjonssøknader på en faglig og formelt riktig måte, etter lovens bestemmelser og i tråd med nasjonale og regionale rammer. Som byggesaksmyndighet skal kommunen påse at saken er så godt opplyst som mulig, som å avklare planstatus, omfang av omsøkte tiltak, lovlighet av eksisterende tiltak med mer. Dette følger av [forvaltningsloven](#) § 17 om forvaltningsorganets utrednings- og informasjonsplikt.

Det er kommunens plikt å vurdere om vilkårene for å innvilge dispensasjon er oppfylt, jf. pbl. § 19-2 andre ledd. Denne vurderingen er et rettsanvendelsesskjønn, og ikke et fritt, lokalpolitisk skjønn. Først når begge vilkårene er oppfylt, kan kommunen velge om de vil innvilge dispensasjon. Det er da det lokalpolitiske skjønnnet kommer inn i bildet. Det ligger til det lokalpolitiske skjønnnet å kunne legge vekt på en rekke forhold, så lenge disse er saklige og begrunnede.

Vi minner om at kommunen har adgang til å velge å ikke innvilge dispensasjon selv om begge vilkårene for dispensasjon er oppfylt.



Statlige og regionale myndigheter

I alle dispensasjonssaker som berører statlige og regionale myndigheters saksområde, skal disse gis anledning til å uttale seg før kommunen gir dispensasjon, jf. pbl. § 19-1. Uttalelser fra høringsinstansene er et faglig innspill til kommunen, som kan bidra til å gi kommunen et bedre faglig grunnlag for å foreta den interesseavveiningen som dispensasjonssøknaden krever.

Uttalelser fra statlige og regionale myndigheter skal være en del av kommunens samlede vurdering i en dispensasjonssak.

Berørte myndigheter kan fraråde dispensasjon dersom tiltaket er i strid med nasjonale eller regionale mål og føringer, og kan klage på kommunens vedtak, jf. pbl. § 1-9.

Statsforvalteren

Statsforvalteren er statens representant i fylket og skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer blir fulgt opp. Statsforvalteren har både en rolle som klageinstans for kommunenes vedtak og rollen som fagmyndighet innen landbruk, miljøvern, helse, gravplasser og samfunnssikkerhet.

Som fagmyndighet skal Statsforvalteren påse at nasjonale og vesentlige regionale interesser innenfor landbruk, naturmangfold, klima, strandsone, forurensning, samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, samfunnssikkerhet, folkehelse, barn og unge og universell utforming blir ivaretatt i dispensasjonssaker.

Statsforvalteren er også klageinstans hvor vi behandler klager på kommunale vedtak. Hos Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus er det juridisk avdeling som endelig avgjør klagesakene i byggesakene. I klagesaksbehandlingen skal vi sikre at kommunens vedtak er i samsvar med gjeldende lovverk.

Når en fagavdeling hos Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus påklager et dispensasjonsvedtak, vil det oppnevnes en settestatsforvalter til å behandle klagen.

Fylkeskommunen

Fylkeskommunen er regional planmyndighet, forvalter av fylkesvei, fagmyndighet for kulturminnevern og prosessmyndighet etter vannforskriften. Etter plan- og bygningsloven skal fylkeskommunen gis anledning til å uttale seg til dispensasjonssaker der fylkeskommunens saksområder blir berørt, for å påse at nasjonale og regionale interesser blir ivaretatt.

Fylkeskommunen gir som hovedregel en samlet uttalelse til søknader om dispensasjon, hvor sakene blir vurdert etter plan- og bygningsloven, [lov om kulturminner](#), [vegloven](#) og ev. andre særlover der fylkeskommunen har forvaltningsansvar og myndighet. Dispensasjonssaker berører særlig ofte forhold til fylkesveier og kulturmiljø/kulturminneverdier. Fylkeskommunen skal ivareta regionale og nasjonale kulturminne- og kulturmiljøinteresser, mens kommunen har ansvaret for lokale interesser. Fylkeskommunen er rette myndighet etter kulturminneloven for automatisk fredete og vedtaksfredete kulturminner.

Saksbehandling ved dispensasjonssaker

Grunngitt søknad

Dispensasjon krever grunngitt søknad, jf. pbl § 19-1. Krav om grunngitt søknad forutsetter at søker/ tiltakshaver redegjør for sitt syn på saken og hvorfor kommunen bør innvilge dispensasjon. Det er ikke adgang til å innvilge dispensasjon uten at dette er søkt om.

Kommunen bør opplyse søker om lovens krav og peke på forhold/momententer som er relevante for saken hvis søker ikke har dette med i søknaden.

Nabovarsel

I forbindelse med dispensasjon skal naboer og gjenboere varsles spesielt (se likevel pbl. § 19-1 tredje punktum). Kommunen må påse at dette er/blir gjort.

Oversendelse til høringsinstanser

Hva skal oversendelsen inneholde?

Dispensasjonssaker som oversendes til høringsinstansene for uttalelse må være tilstrekkelig opplyst. Det følger av forvaltningsloven (fvl.) § 17 første ledd at forvaltningsorganet skal påse at saken er så godt opplyst som mulig. Dette gjelder også for oversendelser av dispensasjonssaker til forhåndsuttalelse. Kommunen som plan- og byggesaksmyndighet er ansvarlig for at søkeren fremlegger informasjonen som høringsinstanser trenger for å foreta sin faglige og juridiske vurdering.

Dersom en sak ikke er tilstrekkelig opplyst, vil ikke høringsinstansen ha grunnlag for å vurdere søknaden. I disse tilfellene vil høringsinstansen måtte sende saken tilbake til kommunen for komplettering, jf. fvl. § 17. Dette gjelder også for kommunen, dersom de anser at søknaden ikke er godt nok begrunnet/dokumentert. Kommunen må da sende søknaden tilbake til søker for grundigere begrunnelse/dokumentasjon.

Saker som er dårlig opplyst vil normalt forsinke saksbehandlingen. Dersom kommunen ikke sender ytterligere informasjon, vil høringsinstansen i ytterste konsekvens måtte klage på vedtak basert på at konsekvensene av tiltaket ikke er tilstrekkelig redegjort for. Når nødvendige opplysninger er fremskaffet, må saken sendes på nytt til høringsinstansen for ny vurdering og uttalelse.

I saker der kommunen innstiller negativt, behøver den ikke sendes til høringsinstansene for uttalelse. Dersom kommuneadministrasjonen innstiller negativt, men eventuelt politisk utvalg ønsker å innvilge dispensasjon, må saken vedtas utsatt (jf. kommuneloven § 11-3) og oversendes høringsinstansene for uttalelse før endelig kommunalt vedtak kan fattes. Statsforvalteren og fylkeskommunen skal ikke ha tilsendt dispensasjonssøknader direkte fra private aktører/ søkere.

Kommunens oversendelse av dispensasjonssaker til forhåndsuttalelse bør inneholde følgende opplysninger:

Type opplysninger	Nærmere beskrivelse
Tiltaket	Konkret angivelse av hvilke tiltak saken faktisk omfatter. Presisering av alle nye tiltak og endring av eksisterende tiltak på eiendommen. Søknaden må samsvare med illustrasjonene.
Lokalisering	Adresse og gårds- og bruksnummer (ev. festenummer).
Planstatus	Arealformål m.m. i kommuneplanen og ev. reguleringsplan, og forhold til regional plan.
Dagens bruk	Opplysninger om dagens bruk av området/arealet, og beskrivelse av eiendommen slik den framstår på søknadstidspunktet.
Dispensasjonssøknad	Konkret angivelse av hva det søkes om dispensasjon fra.
Begrunnelse	Søkers begrunnelse for søknaden, herunder søknadspapirene.
Historikk	Informasjon om ev. historikk i saken.
Lovlighet	Vurdering av lovligheten av ev. eksisterende bygningsmasse og andre tiltak på eiendommen som berøres av søknaden.
Kart og illustrasjoner	Plankart i farger. Oversiktskart og detaljkart som tydelig viser hvor tiltaket ligger. God billedokumentasjon, foto, flyfoto og ev. tegninger av den nåværende situasjonen. Illustrasjoner, perspektivskisser og tegninger med tydelige mål av både eksisterende og ny bebyggelse. Oversikt over størrelse (BYA/BRA/ikke-målbart areal), fasadelengde, møne- og gesimshøyde. For dispensasjoner fra byggeforbud skal også areal/omfang av terrasser, plattinger, svalganger, trapper o.l. oppgis.
Kommunens foreløpige vurdering	Vurdering om det er grunnlag for å gi dispensasjon i den konkrete saken, jf. vurderingskriteriene som følger av plan- og bygningsloven § 19-2.
Vurdering av aktuelle nasjonale og vesentlige regionale interesser og hensyn	• Naturmangfold • Landbruk og jordlovsvedtak (dersom dette foreligger) • Klima • Strandsone • Forurensning • Støy og lokal luftforurensning • Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging • Samfunnssikkerhet • Friluftsliv og folkehelse • Barn og unge • Universell utforming • Kulturmiljø/kulturminner og kulturlandskap ... (listen er ikke uttømmende, og andre berørte myndigheter har andre sektorinteresser enn Statsforvalteren og fylkeskommunen)
Faguttalelser	Uttalelser fra eventuelle kommunale fagorganer. Blant annet må landbruksfaglig vurdering og/eller uttalelse fra de(n) i kommunen som skal ivareta barn og unges interesser foreligge og sendes med saken der dette er relevant.

Hvilke saker skal sendes Statsforvalteren og fylkeskommunen?

Statsforvalteren og fylkeskommunen skal etter plan- og bygningsloven § 19-1 «få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon». Kommunen skal i dispensasjonssaker hvor Statsforvalteren og/eller fylkeskommunen er direkte berørt myndighet derfor innhente forhåndsuttalelse.

Her er en oversikt som viser tiltak/søknader som berører regionale og statlige myndigheter. Listen er ikke uttømmende, men omfatter de mest sentrale områdene:

Tema	Dispensasjoner	Sendes til
Strandsonen langs sjøen	i 100-meterbeltet.	SF og FK
Strandsonen langs vassdrag	- fra byggeforbud og «grønne formål» i kommunens arealplaner. - fra planbestemmelser om kantvegetasjon.	SF og FK
Tiltak i sjø og vassdrag	som berører sjø og vassdrag (inkl. dammer). Dette gjelder utbygging, anlegg, tiltak, utfylling, graving, mudring og dumping m.m.	SF og FK
Samordnet areal- og transportplanlegging (ATP)	i strid med føringene i de regionale bolig-, areal- og transportplanene og statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet. Inkluderer bruksendring fra fritidsbolig til bolig og spredt boligutbygging.	SF og FK
Regionale fjellplaner	som geografisk ligger innenfor planområdet til de regionale fjellplanene (Hardangervidda, Nordfjella, Norefjell-Reinsjøfjell og Blefjell).	SF og FK
Landbruksinteresser	- i LNF-områder som berører dyrka og/eller dyrkbar jord eller randsonen mot dette. - i områder regulert til landbruksformål eller hvor det er vedtatt at jordloven §§ 9 og 12 skal gjelde. - som gjelder fradeling av areal og oppføring av bygninger i LNF-områder.	SF og FK
Myr og karbonrike arealer	som medfører omdisponering av myr og/eller karbonrike arealer.	SF og FK
Naturmangfold	som berører: - truede naturtyper, jf. rødliste for naturtyper i kategoriene kritisk truet (CR), sterkt truet (EN) og sårbar (VU). - utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven § 52. - naturtyper med verdi A eller B etter DN-håndbok 13 eller 19. - nær truede naturtyper med minst høy lokalitetskvalitet eller naturtyper med sentral økosystemfunksjon etter Miljødirektoratets kartleggingsinstruks – NiN. - prioriterte arter, jf. naturmangfoldloven § 23. - arter som er særskilt fredet etter forskrift, samt truede arter og deres leveområder, jf. rødliste for arter i kategoriene RE/CR/EN/VU. - leveområder for villrein. - viktige viltkorridorer. - hensynet til jaktbart vilt og ferskvannsfisk. - verneområder eller foreslåtte verneområder. <i>Forutsetter at et oppdatert kunnskapsgrunnlag foreligger før saken oversendes til uttalelse.</i>	SF og FK FK SF (og FK dersom grunneier)
Geologisk naturmangfold	som berører geologiske forekomster av internasjonal, nasjonal eller regional verdi, vurdert etter kriterier utarbeidet av NGU i samarbeid med Miljødirektoratet.	SF og FK

Landskap	• i områder der det er kartlagt utvalgte kulturlandskap eller verdifulle kulturlandskap.	SF og FK
Friluftsliv og folkehelse	som berører: • områder verdsatt som svært viktig eller viktig friluftsområde i henhold til Miljødirektoratets veileder M98-2013. • andre områder som er vurdert til å ha nasjonal eller vesentlig regional betydning som friluftsområde. • områder som er viktig for folkehelse og friluftsliv, som bymarker og områder merket som overordnet sammenhengende grønnstruktur i byer og tettsteder. • ferdselsårer med nasjonal eller vesentlig regional betydning for friluftsliv. • områder i og over skoggrensen i fjellområdene. • omdisponering av grønnstruktur.	SF og FK
Barn og unge	• som fører til omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek. • boligutbygging uten trafiksikker skolevei. • som berører ute-/lekearealer til skoler og barnehager.	SF og FK
Samfunnssikkerhet	som: • berører faresoner for blant annet stormflo og hensynssoner til storulykkanlegg m.m. • kan påvirke kritiske samfunnsfunksjoner, for eksempel sykehus, brannstasjoner m.m.	SF
Forurensning og avløp	som: • berører lokaliteter med forurensing blant annet forurenset grunn der det er eller har vært virksomheter hvor Statsforvalter er delegert myndighet (for eksempel deponier og skytebaner). • har, eller kommer til å trenge, tillatelse etter forurensingsloven. • gjelder deponering av større mengder jord- og steinmasser (utfyllinger), der aktiviteten kan medføre forurensing. • berører rekkefølgebestemmelser om avløp. • medfører byggetiltak uten tilstrekkelig samfunnskritisk infrastruktur. • innebærer nye inngrep eller ny aktivitet som kan føre til forringelse av miljøtilstanden i vassdrag eller kan vanskeliggjøre oppnåelse av miljømål.	SF SF og FK
Støy og lokal luftforurensning	• som gjelder etablering av ny støyende virksomhet som medfører at støyfølsomt bruksformål havner i gul eller rød støysone, eller medfører en økning på 3 dB for allerede støyutsatte områder. • som lokaliserer støyfølsom bebyggelse i rød og gul støysone i strid med grenseverdiene i støyretningslinjen T-1442/2021. Unntak ved utbygging som er i tråd med ATP-prinsippene, da ønsker vi kun saker der man ikke oppnår stille side. • som medfører luftforurensning i strid med kravene i forurensningsforskriften kap. 7.	SF og FK
Samferdsel	• som berører: • fylkesveinettet, herunder byggegrense og avkjøring. • byggegrense mot fylkesvei fastsatt i plan. • kryssløsning hvor fylkesvei(er) er inkludert. • trafiksikkerhet, framkommelighet og spesielt skolevei. • havn, flyplass og jernbane. • som krever tillatelse fra fylkeskommunen etter vegloven. • som fraviker rekkefølgekrav i plan knyttet til infrastruktur.	FK

Universell utforming	• fra krav om universell utforming.	SF og FK
Gravplasser	• som berører gravplasser og urnelunder eller randsonen til disse.	SF
Kulturminner/ kulturmiljøer	• innenfor områder: • i Riksantikvarens register «Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse» (tidl. «NBI-registeret» og Riksantikvarens oversikt over kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse (KULA). • som er regulert til båndleggingssone / «spesialområde bevaring» i henhold til pbl. før 2008. • avmerket som kulturminne som skal bevares / «hensynssone kulturmiljø». Dette gjelder også innenfor «hensynssone kulturmiljø» i kommuneplanen, etter en viss skjønnsmessig vurdering/utvelgelse av kommunen. • som berører: • kulturminner, kulturlandskap og kulturmiljøer av nasjonal eller regional verdi. • eller er i nær tilknytning automatisk fredete (arkeologiske) kulturminner. • områder med høyt potensial for funn av ikke tidligere kjente automatisk fredete kulturminner, jf. kulturminneloven § 3, 4 og 9. • områder innenfor reguleringsplaner vedtatt før 1979, hvor forholdet til automatisk fredete kulturminner ikke er avklart i forbindelse med planprosessen. • kulturminner/-miljøer/-landskap, eller bygningstyper/-miljøer som er spesifikt omtalt eller fremhevet i kommunale kulturminneplaner. • nasjonale verneplaner eller listeføringer. • kirker og kirkens omgivelser, jf. rundskriv Q-6/2020. • som gjelder søknad om rivning eller vesentlig endring av ikke fredet byggverk oppført før 1850. • fra vedtak om rivning eller endring av «ikke fredet byggverk» eller anlegg, der kulturminnemyndigheten har gitt premisser eller uttalt seg mot tiltaket.	FK

Uttalelsesfrist for statlige og regionale myndigheter

Berørte statlige og regionale myndigheter skal gis mulighet til å uttale seg før det eventuelt gis dispensasjon fra plan, plankrav eller forbudet mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen i § 1-8. Dette følger av plan- og bygningsloven § 19-1. Uttalelsen må gis innen fire uker fra kommunen oversender saken til myndighetsorganet, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 7-5.

I særlige tilfeller kan kommunen forlenge fristen før fireukersfristen er utløpt. Myndighetsorganet må da sende en begrunnet forespørsel til kommunen med anmodning om fristutsettelse.

Ved fristoversittelse vil som regel retten for berørte myndigheter til å uttale seg falle bort. Kommunen må imidlertid vurdere om en manglende uttalelse medfører at saken ikke blir tilstrekkelig opplyst i henhold til forvaltningsloven § 17. Dette kan for eksempel være dersom myndigheten sitter med informasjon som vil avklare vesentlige forhold i saken. Kommunen bør i disse tilfellene utsette uttalelsesfristen på eget initiativ.

Dispensasjonsvedtaket

Krav til begrunnet vedtak

Dispensasjonsvedtaket krever begrunnelse etter forvaltningsloven §§ 24 og 25. I den utstrekning det er nødvendig for å sette parten i stand til å forstå vedtaket skal begrunnelsen blant annet gjengi innholdet av bestemmelsen eller problemstillingen vedtaket bygger på, jf. fvl. § 25 første ledd. Noen ganger er det nødvendig å presisere nærmere hvordan man har forstått og tolket bestemmelsen. Hva som nærmere kreves må i en viss grad fastslås med utgangspunkt i formålet bak bestemmelsen. Et hovedhensyn bak begrunnelsesplikten er at parter og domstolene skal ha mulighet til å etterprøve at saksbehandlingen og skjønnsutøvelsen har vært forsvarlig. Mangler ved begrunnelsen kan tyde på en svikt ved selve avgjørelsen.

Selve begrunnelsen for et dispensasjonsvedtak må vise at begge vilkårene i pbl. § 19-2 annet ledd er vurdert, og konkret vise på hvilken måte vilkårene anses å være oppfylt. Det må gå klart frem av vedtaket hvilke hensyn som er vektlagt, og hvilke vurderinger som er foretatt. Det bør også vises til hva fagmyndigheten har uttalt i saken. I vurderingen skal det også legges særlig vekt på nasjonale og regionale rammer og mål.

Ved vurdering av om lovens to vilkår er oppfylt skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet, jf. pbl. § 19-2 tredje ledd. Kommunen har en plikt til å legge vekt på disse forholdene. Vurderingen skal i utgangspunktet være objektiv. Sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn har som en hovedregel ikke avgjørende vekt i dispensasjonsvurderingen, men kan tillegges vekt i helt spesielle tilfeller.

Dersom kommunedirektøren innstiller på å avslå en søknad og har begrunnet hvorfor søknaden bør avslås, men de folkevalgte ønsker å innvilge søknaden, må de folkevalgte begrunne hvorfor vilkårene for å gi dispensasjon likevel anses oppfylt. Saken må deretter sendes til berørte høringsinstanser for uttalelse før endelig kommunalt vedtak kan fattes.

Vedtaket må oversendes til berørte parter og til høringsinstansene. I vedtaket må det opplyses om klageadgang og klagefrist.

Ugyldig vedtak

Manglende høring før vedtak blir fattet, manglende eller utilstrekkelig begrunnelse for vedtaket, eller manglende forutgående vurderinger (for eksempel etter naturmangfoldloven), kan være en saksbehandlingsfeil som kan føre til at vedtaket er ugyldig, jf. forvaltningsloven § 41.

Klage

Både innvilgelse og avslag på søknad om dispensasjon kan påklages av parter og eller andre med rettslig klageinteresse etter forvaltningslovens regler om klage, jf. fvl. § 28 og pbl. § 1-9. Fristen for å klage vil normalt være tre uker fra det tidspunkt når meldingen om vedtaket har kommet frem til vedkommende part, jf. fvl. § 29. Klagen skal sendes til kommunen som fattet vedtaket. Kommunen skal da vurdere om de vil ta klagen til følge eller om vedtaket skal opprettholdes, jf. fvl. § 33.

Kommunen har adgang til å endre vedtaket sitt dersom de mener at klagen gir grunn til det. Saken må da sendes på ny til alle parter i saken. Dersom de ikke tar klagen til følge, skal saken sendes videre til klageorganet (Statsforvalteren) for endelig avgjørelse.

Det er Statsforvalterens juridiske avdeling som behandler eventuelle klager på kommunens vedtak. De vurderer klagen og avgjør hvorvidt den skal tas til følge.

Dersom Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus klager på et kommunalt dispensasjonsvedtak, vil det være en settestatsforvalter som behandler klagen.

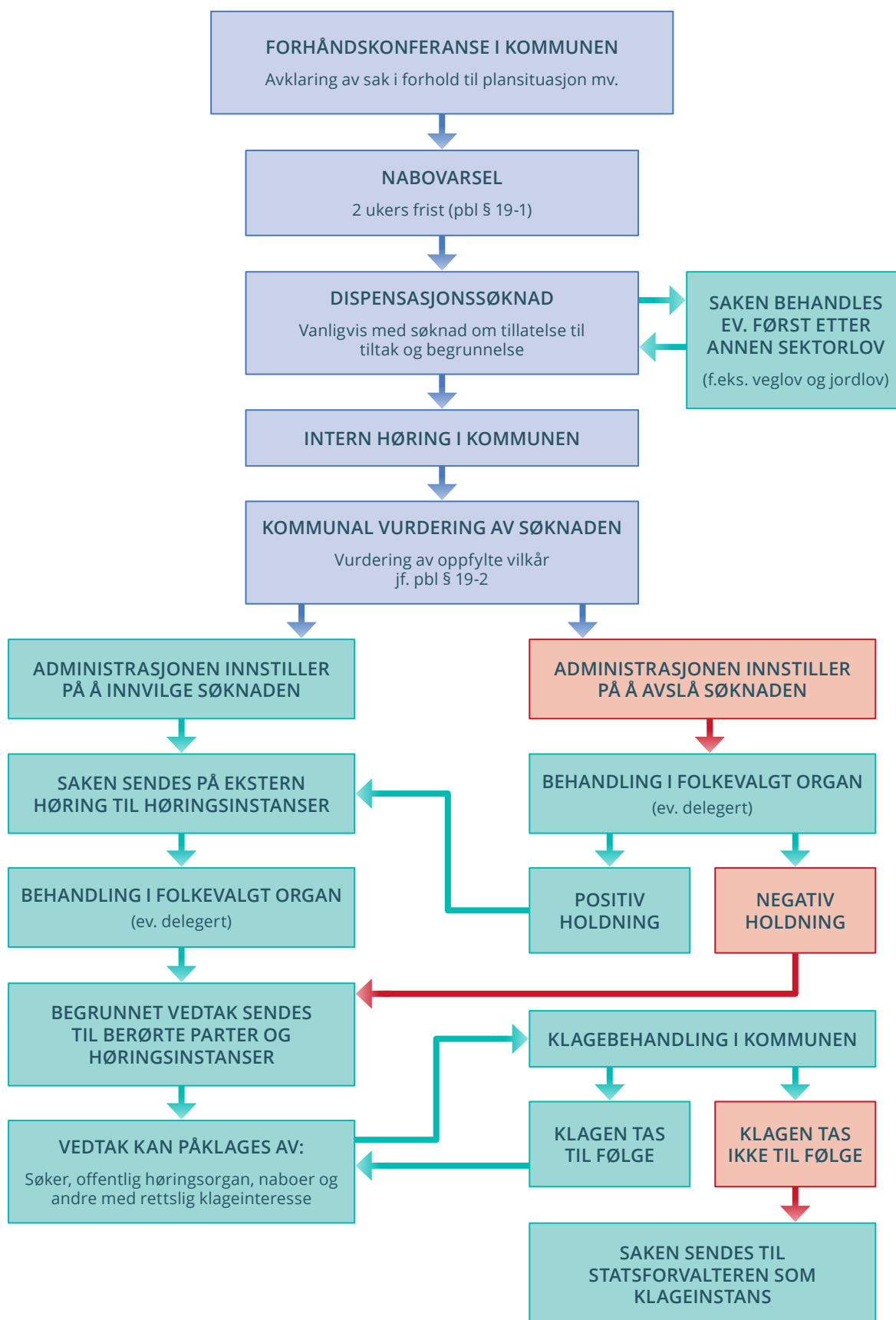
Under klagebehandlingen kan Statsforvalteren prøve alle sider av saken og ta hensyn til eventuelle nye opplysninger og omstendigheter, jf. fvl. § 34. Statsforvalteren kan stadfeste, omgjøre eller oppheve kommunens vedtak. Dersom vedtaket blir opphevet, vil saken sendes tilbake til kommunen for ny behandling.

Statsforvalterenes vedtak er endelig og kan ikke påklages.

Utsatt iverksetting av vedtak

I henhold til fvl. § 42 har kommunen, klageinstansen eller annet overordnet organ adgang til å beslutte at et vedtak ikke kan iverksettes før klagefristen er ute eller klagen er endelig avgjort (oppsettende virkning). Dette innebærer at tiltaket i så fall ikke kan gjennomføres før dette tidspunktet. Forvaltningsorganet kan beslutte at det skal gis utsatt iverksetting av eget tiltak eller etter anmodning fra en part. Bestemmelsen gir ingen rett til å få utsatt iverksetting, men innebærer at en part har rett til å få vurdert anmodningen. Anmodninger om utsatt iverksetting skal avgjøres snarest mulig.

Flytskjema - Saksbehandling ved dispensasjonssaker





STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS

Postboks 325, 1502 Moss | sfospost@statsforvalteren.no | www.statsforvalteren.no/os