

# Sirkeltomter for hytter

## - Plassering av tiltak og krav om dispensasjon

Teamsmøte, 10. april 2024

Ida Holm Espenes

seniorrådgiver, juridisk avdeling



Statsforvalteren i Oslo og Viken





# Hva skal jeg snakke om?

1. Tolkning av plan - utgangspunkter
2. Arealformål LNFR
3. Dispensasjon fra eldre reguleringsplaner
4. Endring av reguleringsplan(er)
5. Praktiske problemstillinger



# Tolkning av plan - utgangspunkter

- Plankart og bestemmelser må **tolkes konkret**

## Legalitetsprinsippet/rettssikkerhet (pbl. § 1-6 (2)):

- Bygningsmyndighetene må ha hjemmel i plan- og bygningsloven for å kunne avslå en søknad om byggetillatelse.
  - Eks: i strid med **arealformål**
  - Eks: i strid med juridisk bindende bestemmelser i gjeldende kommuneplan eller reguleringsplan
    - Tilstrekkelig klare og entydige bestemmelser
    - Kan ikke gå langt i å fortolke uklare bestemmelser
- Uklar plan: forstås på minst inngripende måte



# Arealformål LNFR i reguleringsplan, pbl. § 12-5 nr 5

- Det skal angis arealformål for hele planformålet

«5. landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift, **samlet eller hver for seg**, herunder områder for jordbruk, skogbruk, reindrift, naturvern, jordvern, særlige landskapshensyn, vern av kulturmiljø eller kulturminne, friluftsområder, seterområder, og landbruks-, natur- og friluftsområder der kommuneplanens arealdel tillater spredt bolig-, fritidsbolig- og næringsvirksomhet,





# Arealformål LNFR - generelt

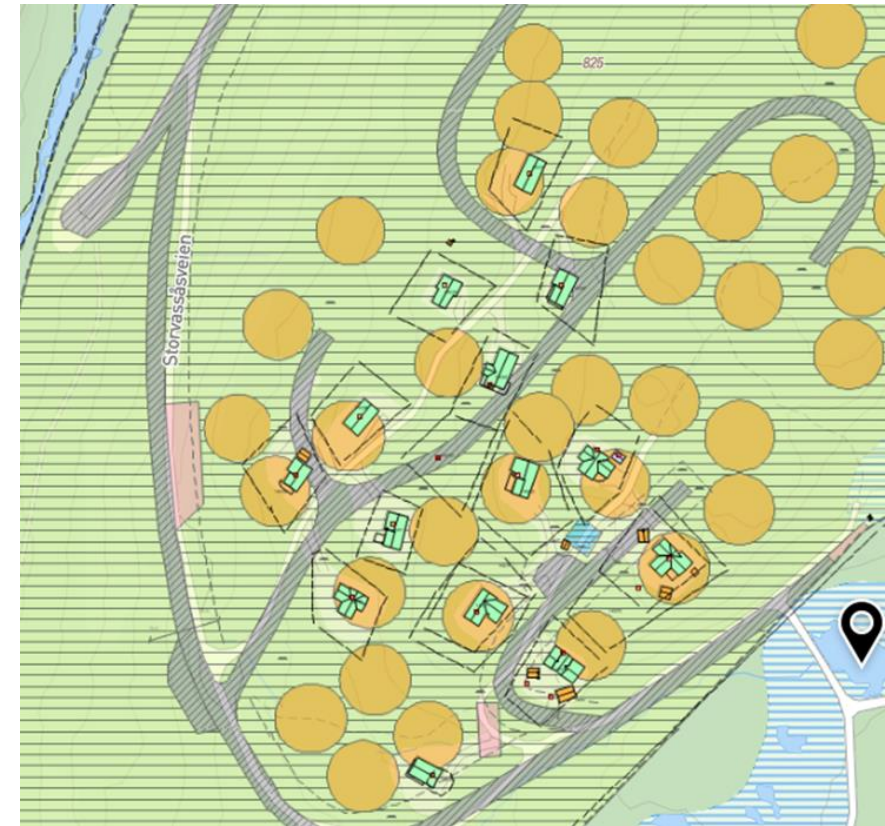
## Hvilke tiltak er tillatt/i tråd med arealformålet?

- Nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er tillatt
  - Våningshus og driftsbygninger som er nødvendig i landbruksdriften
  - forbud mot andre bygge- og anleggstiltak enn de som har tilknytning til stedbunden næring.
- Hvis det ikke er landbruksmessig behov for tiltaket?
  - tiltaket må ha dispensasjon fra arealformål LNFR.



# Arealformål LNFR - fritidsbebyggelse

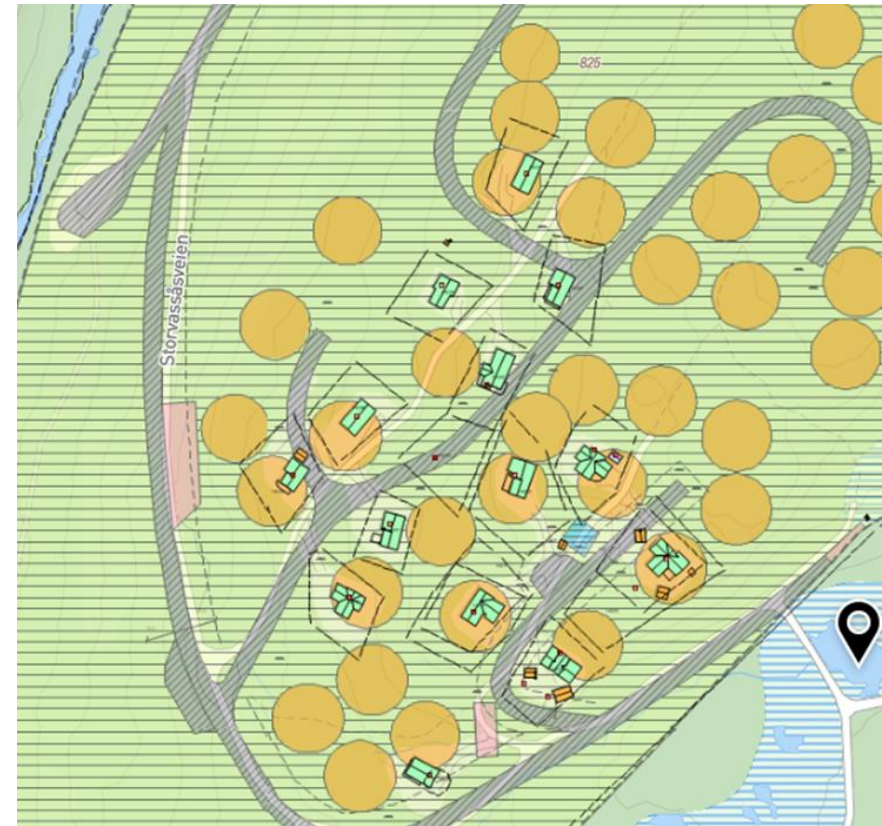
- Hensyn generelt:
  - verne landbruket mot nedbygging, verne dyrket mark og skog som viktige innslag i natur- og kulturlandskap, naturmangfold, friluftsliv/allmennheten, kulturminner, vannforvaltning, trafikk, naboer, estetikk mv.
- Hensyn LNFR-arealer mellom arealer avsatt til fritidsbebyggelse:
  - Bevare eksisterende natur- og vegetasjonsforhold, naturmangfold, landskapsbildet, naboer.





# Arealformål LNFR - fritidsbebyggelse

- Oppføring av fritidsboliger helt eller delvis i område regulert til arealformål LNFR  
→ tiltaket må ha dispensasjon fra arealformål LNFR
- Fremgår av departementets reguleringsveileder og er lagt til grunn av Statsforvalteren i en rekke saker





# Dispensasjon fra eldre reguleringsplaner

Forarbeidene (Ot.prp.nr.32 (2007-2008)):

- «Innstrammingen er likevel ikke til hinder for at det f.eks. **dispenseres fra eldre planer** som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en **hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.**»

**Men:** vilkårene for dispensasjon må være oppfylt, jf. pbl. § 19-2.

1. Hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra må ikke bli vesentlig tilsidesatt
2. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være **klart større** enn ulempene





# Dispensasjon fra eldre reguleringsplaner

## Sivilombudet:

«Hvis kommunen regelmessig gir dispensasjon når vilkårene i annet ledd er oppfylte, vil dispensasjonene kunne føre til at planen eller enkeltbestemmelser uthules. Dette vil igjen kunne innebære at utviklingen av området ikke blir i samsvar med hva planen legger opp til.»



# Dispensasjon fra eldre reguleringsplaner

## Sivilombudet:

«Regelmessige dispensasjoner vil kunne føre til at hensynene bak en bestemmelse faller bort. Samtidig vitner dette om en tidligere praksis der en planbestemmelse gradvis er uthult av dispensasjoner, slik forarbeidene advarer mot.»



# Endring av reguleringsplan(er)

- Sivilombudet:
  - «dersom en plan eller planbestemmelse ikke lenger er i samsvar med hvordan kommunen ønsker å utvikle området, bør kommunen endre planen fremfor å dispensere»
- Planendring er et (bedre) alternativ til dispensasjoner
  - I henhold til lovfestede krav til medvirkning og demokratisk prosess

Pbl. § 1-1 (4). Lovens formål:

«Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter.



# Endring av reguleringsplan(er)

- Forutsigbar langsiktig arealavklaring
- Vil også kunne redusere antallet framtidige dispensasjonssøknader
- Etter ordinær (pbl. § 12-14 første ledd) eller forenklet prosess (pbl. § 12-14 andre og tredje ledd)



# Praktiske problemstillinger



# Kommunens praksis

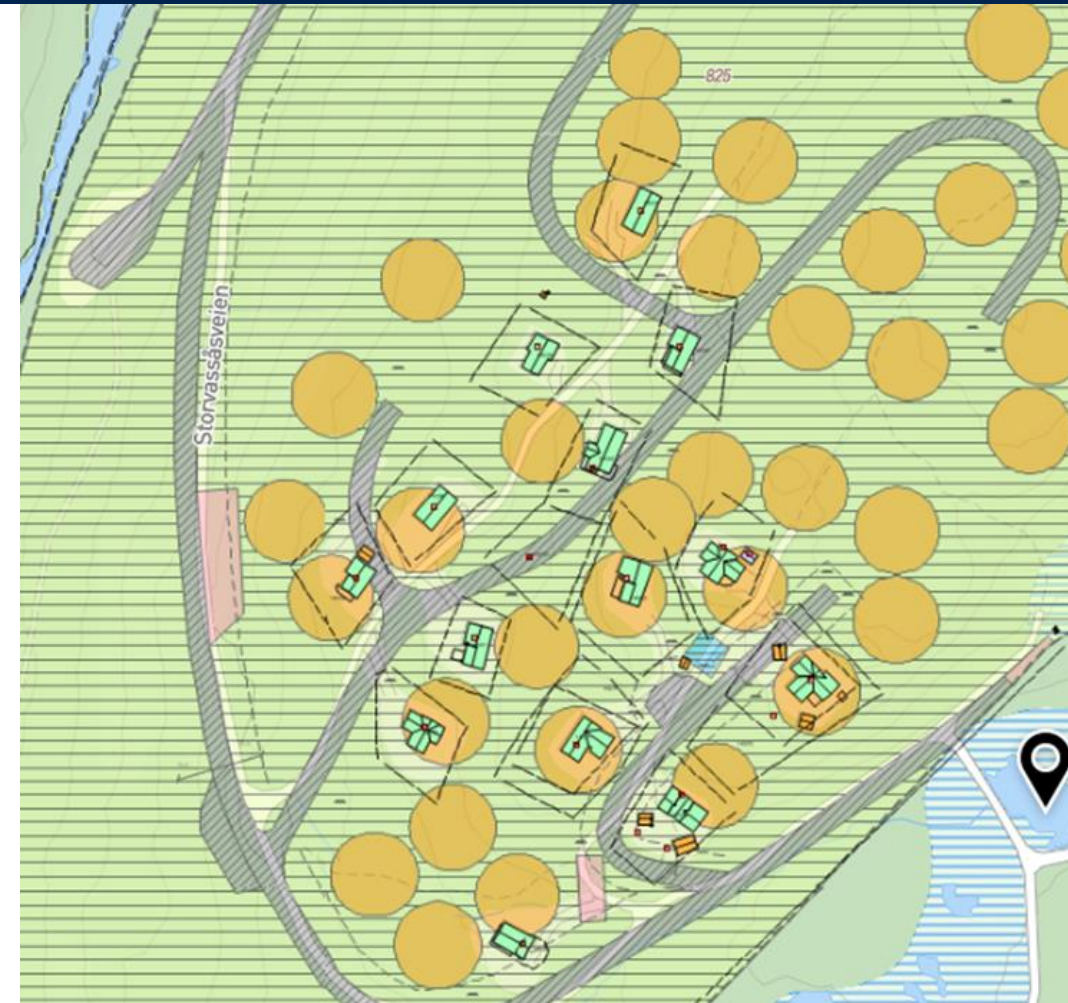
*Kan kommunen godkjenne hytter og/eller andre tiltak utenfor sirkeltomter og på LNF-arealer med henvisning til kommunens tidligere praksis og at reguleringsplaner er en eldre plan?*

→ Nei, tiltaket må ha dispensasjon fra arealformål LNF

- Kommunens praksis er ikke relevant ved spm om et tiltak er avhengig av dispensasjon

*Uansett alder på reguleringsplanen?*

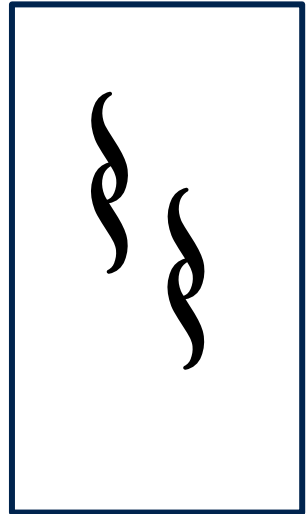
→ Ja, en reguleringsplan gjelder til den endres eller oppheves





# Usaklig forskjellsbehandling ved praksisendring

- Verken kommunen eller Statsforvalteren er bundet av en eventuell rettsstridig/ulovlig kommunal dispensasjonspraksis
  - vilkårene i pbl. § 19-2 (2) er rettsanvendelsesskjønn (jus), ikke fritt skjønn for kommunen (politikk)
- Usaklig forskjellsbehandling: kun aktuelt å vurdere ved utøvelse av **fritt skjønn** («kan»-skjønnet)
- **Rettsanvendelse**: kommunal praksis kan være en relevant rettskilde, men vil aldri gå foran lovens ordlyd, forarbeider, rettspraksis etc.
  - Kommunens praksis om å ikke kreve dispensasjon er ikke relevant





# Høring av dispensasjonssaker

*Bør slike saker sendes på høring?*

→ konkret vurdering

- Direkte berørt?
- Ikke krav til høring ved avslag

Pbl. § 19-1 (1. 4. pkt.):

«Regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8.»





# Forholdet til pbl. § 29-4 om plassering

*Kan pbl. § 29-4 åpne for at kommunen kan plassere hytter der en slik plassering er i strid med regulert arealformål uten å kreve dispensasjonssøknad?*

→ Nei

- Ikke avslagshjemmel, men skjønnsmessig adgang til å kreve annen plassering
  - Utgangspunkt: tiltakshavers ønskede plassering skal godkjennes
    - Betydelige ulemper for nabo

Pbl. § 29-4 (1):

«Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen.»



# Fradelte tomter i LNF-område

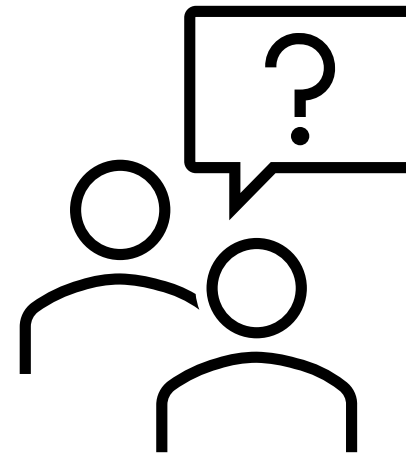
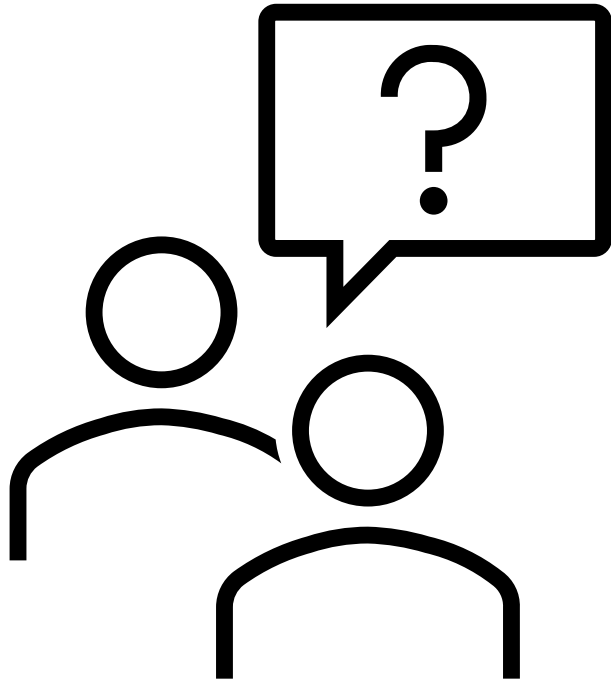
*Når en tomt får definerte eiendomsgrenser (fradelt), kan f. eks. en garasje godkjennes på LNF-arealer på tomten etter pbl. § 29-4 uten dispensasjonsbehandling fra reguleringsformål LNF?*

→ Nei, en fradeling vil ikke endre arealformålet





# Spørsmål?





# Rettskilder

- Sivilombudet, «Dispensasjon fra eldre reguleringsplaner», sak 2019/589: [Dispensasjon fra eldre reguleringsplaner - Sivilombudet](#)
- Reguleringsplanveileder: [Reguleringsplan - regjeringen.no](#)
- Generell informasjon  
[Plan- og bygningsloven - regjeringen.no](#)