

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven



Statsforvalteren i Innlandet

Håvard Haugnes, seniorrådgiver, Juridisk enhet

28.11.2025





Lovens vilkår – pbl. § 19-2

«Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon [...]

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.»



Hva er dispensasjon?

- Unntak fra lov, forskrift eller plan – men endrer ikke planen
«tillatelse til å fravike planen for det aktuelle tilfelle søknaden gjelder»
- Ot.prp. 32 (2007-2008) s. 242
- «en praktisk sikkerhetsventil» - Prop. 149 L (2015-2016) s. 48
- Egnet for avvik som ikke er omstridte eller kontroversielle og der planprosess vil fremstå unødvendig ressurskrevende.
- To rettslige vilkår som må være oppfylt



Inndeling av presentasjonen

1. Tilsidesettelse av hensyn
2. Fordeler og ulemper
3. Begrunnelse og politisk behandling



1. Tilsidesettelse av hensyn



Finn ut hva som er ment å ivareta
og hvordan tiltaket påvirker disse hensynene

Hensyn kan gjøre seg gjeldende med styrke
selv om planen er gammel – [SOM 2015/1365](#)



Mange kilder for å finne ut hva som er ment

- Planbestemmelsene (ordlyd og kontekst)
- Retningslinjer
- Plankartet
- Planbeskrivelsen
- Planfaglig bakgrunnsrett og litteratur
 - Forarbeidene - Ot.prp. nr. 32 2007-2008. s. 214-217 (arealformål) og s. 221 (plankrav)
 - KDDs veiledere, bl.a.: [KPA](#), [Reguleringsplan](#), [Grad av utnytting](#) og [Garden som ressurs](#)
 - Fagbøker



Grad av utnyttning (høyde og u-grad)

- KDDs [veileder til kommuneplanens arealdel](#), 2022, s. 142 (om § 12-7):

«Bestemmelsen gir en mulighet til å bruke plan- og bygningsloven aktivt for å gi føringer for en helhetlig estetisk utvikling av bebyggelsen og de fysiske omgivelsene for øvrig.»



- Kan være hjelp å hente i veilederen [Grad av utnyttning](#) (s. 18)

«Kommunene skal gjennom planlegging søke å samordne de ulike interessene, og kan fastsette graden av utnyttning etter hvordan utnyttelsen av et område:

- påvirker de nære omgivelser og naboer i forhold til bygningsvolum og høyder, bevaring av terreng og vegetasjon
- ivaretar god fjernvirkning og sammenheng med landskapet
- ivaretar kvalitet og helhetlige løsninger for bolig- og arbeidsmiljø, estetikk , plassering av bebyggelse og gode utearealer»



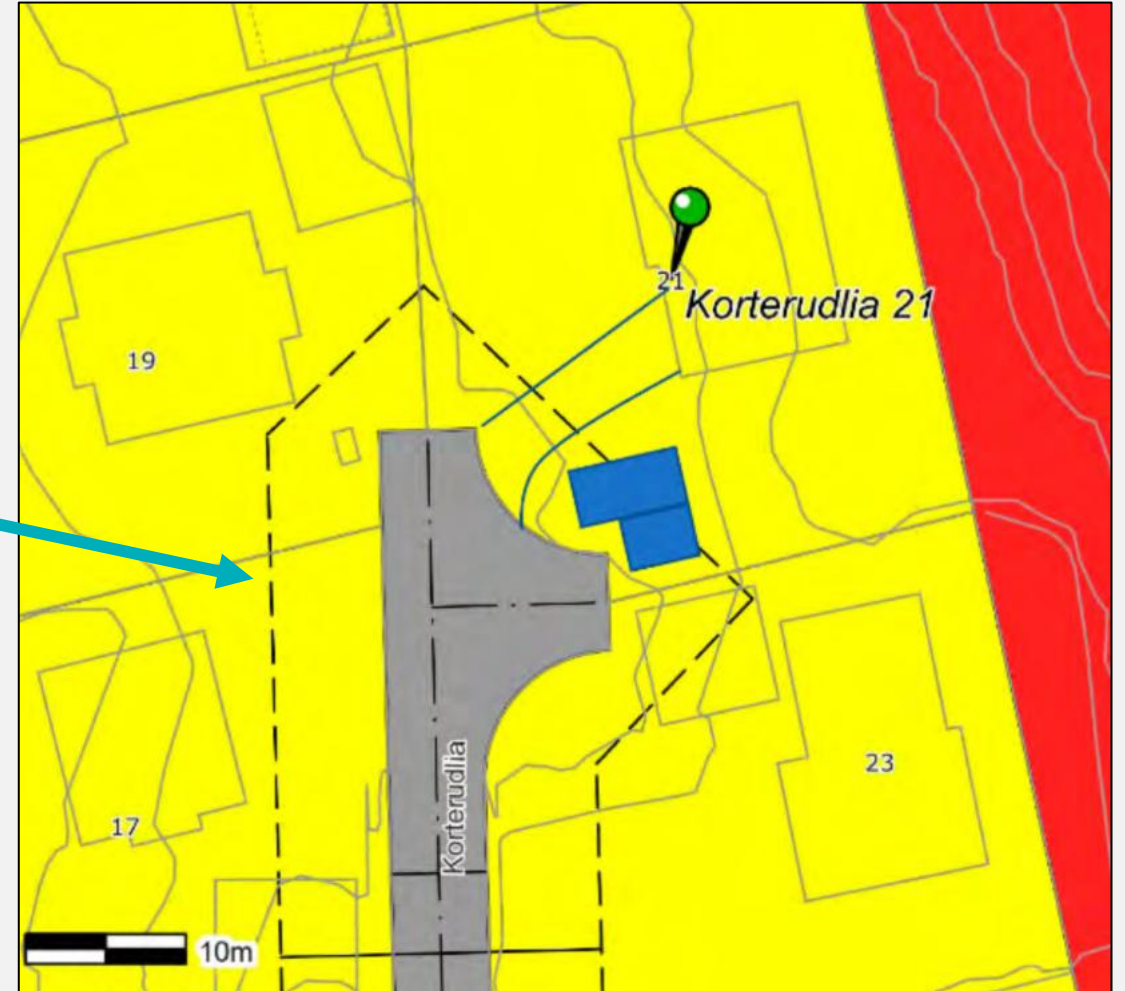
- Må sjekke om plandokumentene sier noe konkret om hvorfor byggevolumet er fastsatt slik det er
- Kan være store variasjoner fra sak til sak hvilke hensyn som er framtreddende og hvordan de påvirkes.
- Hver dispensasjon må vurderes konkret – går tiltaket vesentlig ut over f.eks. ensartet bygningsmiljø eller nabointeresser (for tett, skygge på uteplass, utsikt o.l.)?





Byggegrense mot veg

- Hva har kommunen ment å ivareta med denne byggegrensen?
- Ikke hjelp i bestemmelser, retningslinjer eller planbeskrivelse





- Veglova § 1a

«Formålet med denne lova er å tryggje planlegging, bygging, **vedlikehald og drift** av offentlege og private vegar, slik at trafikken på dei kan gå på eit vis som **trafikanthane og samfunnet til ei kvar tid kan vere tente med**. Det er ei overordna målsetting for vegstyremaktene å skape størst mogleg trygg og **god avvikling av trafikken** og ta omsyn til **grannane, eit godt miljø og andre samfunnsinteresser** elles.»

- Veglova § 29

«Byggegrensene skal ta vare på krava som ein må ha til **vegssystemet** og til **trafikken** og til **miljøet** på eigedom som grenser til vegen og medverke til å ta vare på **andre samfunnsomsyn**.»



Må vurderes i hvor stor grad tiltaket påvirker hensyn, slik som

- Drift av vegsystemet (brøyting, snøopplag etc.)
- Trafikkavvikling (frisikt, snuareal og trygg avkjørsel)
- Behov for breddeutvidelse (f.eks. til fortau)?
- Negativt for miljøet langs veien?



Plankrav

Lovens forarbeider (s. 221):

«Hensikten er at kommunen skal ha **et redskap som sikrer at det utarbeides områdevisse reguleringsplaner**. Disse skal gi **helhetlige planløsninger** for områder **der kommuneplanens arealdel ikke gir tilstrekkelige avklaringer.**»

Sivilombudet [sak 2019/4292](#) (Klepp):

«Formålet med et generelt plankrav er gjennom en planprosess å **fastsette mer i detalj hvordan arealet innenfor planområdet skal benyttes**. Gjennom en planprosess vil man kunne **sikre en demokratisk og helhetlig utvikling** av arealutnyttelsen i et område, og viktige forhold som bomiljø, trafikk, teknisk infrastruktur etc. vil kunne sees i sammenheng med videre utvikling.»



Sivilombudet sak 2019/4292 forts:

«Ved vurderingen av om hensynene bak et plankrav vil bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon er det naturlig å **ta utgangspunkt i hva en reguleringsplan for området vil kunne avklare. Det må deretter sees hen til om disse forholdene allerede er avklart på annen måte**, f.eks. gjennom kommuneplanbestemmelser, etablert infrastruktur, eller at området har en etablert bebyggelsesstruktur.

Dersom viktige forhold ikke er avklart, tiltakets virkning for omgivelsene er av en viss grad og størrelse, eller tiltaket er særlig omstridt, vil det være vanskelig å konkludere med at hensynene bak plankravet ikke blir vesentlig tilsidesatt.»

Her er det flere relevante momenter. Det må vurderes konkret hvilke hensyn bak plankravet som gjør seg gjeldende i området.

[illegible]

© Statsforvalteren i Innlandet 15



Hensyn som typisk kan slå inn:

- Trenger helhetlige vurderinger
- Må sikre medvirkning
- Behov for å fastsette rammer for utbygging
- Burde stilles rekkefølgekrav for å sikre infrastruktur



Fradeling av boligtomt
Enebolig med sokkelleilighet



Langt på vei ferdig utbygget boligfelt
Etablert infrastruktur
Relativt ensartet bygningsmiljø

Hensynene bak plankravet blir antakelig ikke vesentlig tilsidesatt



Dispensasjon fra LNFR-formålet

- Ett arealformål – sammensatt innhold
- Innjord/Zimmermann, Plan- og bygningsloven med kommentarer (2020), s. 247

«Arealformålet LNF(R) skal brukes for å angi områder som **i utgangspunktet ikke skal bebygges**, men som skal nyttes til landbruk/reindrift eller bevares av hensyn til alminnelige natur- og friluftsinnteresser.»



Foto: Steinar Johansen, Statsskog.



Nyheter, Ullensaker | Mona ber kommunen om å gripe inn: – Det er ubeboelig

Bilder kan være beskyttet av opphavsrett. [Finn ut mer](#)

[Besøk](#)

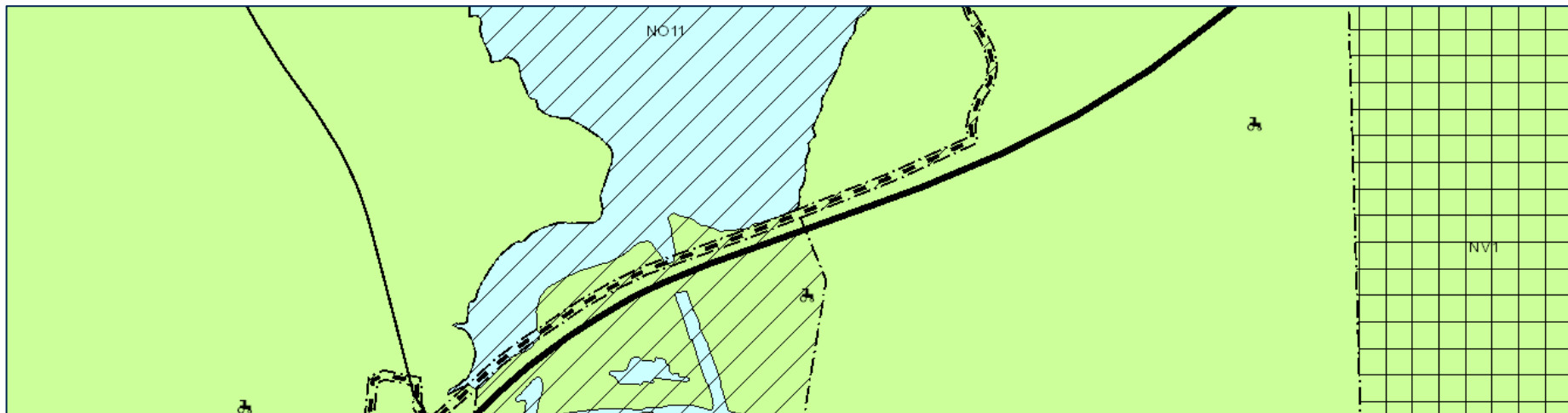


Foto: Mitt Jessheim, Google Street View



Mange hensyn som må vurderes

- Landbrukets behov, kulturlandskap, naturmangfold, friluftsliv osv.
- Bestemmelser, retningslinjer og hensynssoner kan si noe om hva som er de viktigste interessene i området





Momenter i «Garden som ressurs»

- Pkt. 1.1 kan anvendes i disp.-vurderingen, jf. pkt. 3.2.2
 - virkninger for primærnæringen
 - virkninger for natur- og kulturlandskap, naturmangfold, friluftsliv
 - størrelse og volum i forhold til omgivelsene
 - om tiltaket kan innpasses i eksisterende bygninger
 - om tiltaket er i samsvar med hensynssoner
 - etc.
- Kan også være relevant å sammenligne med det som typisk aksepteres å være innenfor «landbruk pluss», jf. tabellen i pkt. 1.2.

Gir tiltaket større negative virkninger enn dette?



Lovens formål – § 1-1 og § 3-1

- [KDDs lovkommentar](#) (2022) s. 28:
«Pbl. § 3-1 gir bestemmelser om oppgaver og hensyn i planlegging etter loven, og gjelder i tillegg til, og **utfyller lovens formålsbestemmelse § 1-1.**»
- Hensyn: Bærekraftig utbyggingsmønster, helhetlig planlegging, medvirkning, planer som styringsverktøy osv.
- Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242:
«De ulike **planene** er som oftest blitt til gjennom en **omfattende beslutningsprosess** og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. [...]»
Det skal **ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.** [...]»
Dispensasjoner må heller **ikke undergrave planene** som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at **endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner**, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner.»

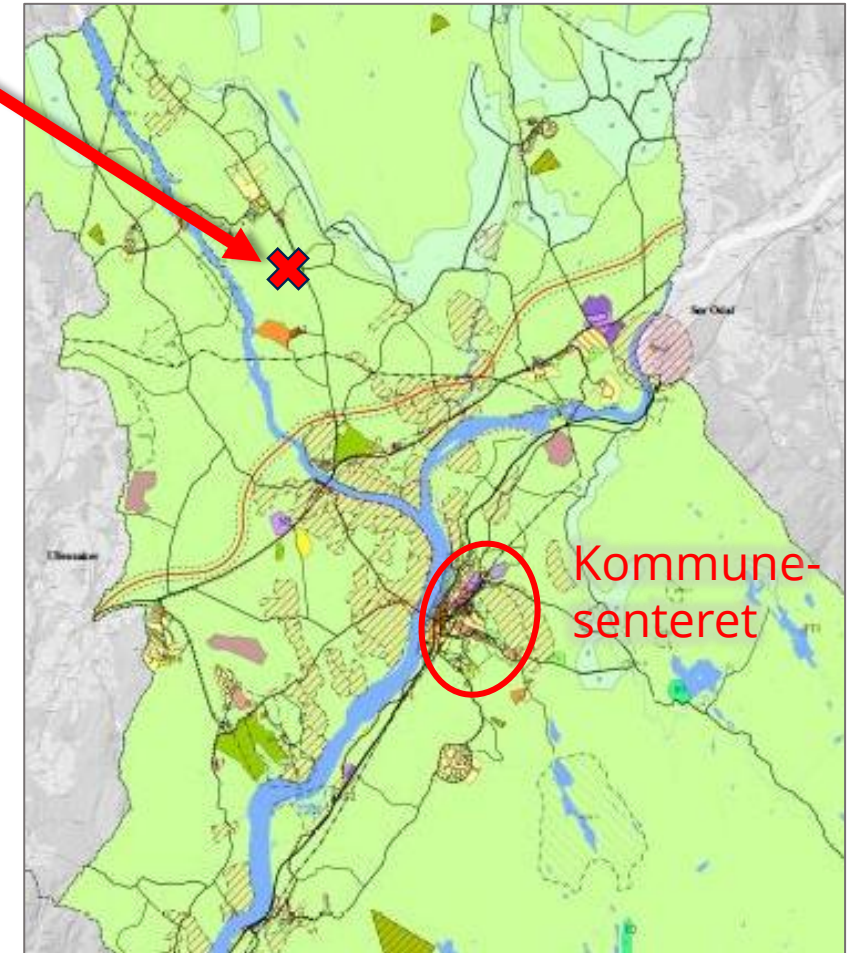


Nasjonale og regionale interesser

- SPR arealbruk og mobilitet
- SPR klima og energi
- Jordvern, støy, barn og unges interesser
- Regionale areal- og transportplaner
- Villreinplaner, kulturlandskaper landskapsvernområder
- Etc.

Mye som må sjekkes ut ved søknad om bolig i LNF

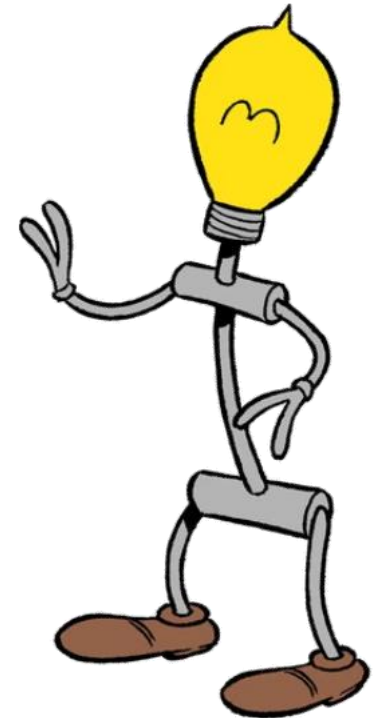
Ny bolig her





Oppsummering, hensyn

- Fastslå hvilke hensyn som er ment ivaretatt
- Vurder deretter i hvor stor grad tiltaket tilsidesetter/går ut over disse





2. Fordeler og ulemper

- [SOM-2015/1370](#)

«Vilkåret er oppfylt dersom **relevante, klare og positive fordeler** er klart større enn ulempene som dispensasjonen fører til.»



Utgangspunkt for vurderingen

«Fortsatt skal fordelene begrenses til forhold som ivaretar generelle areal- og ressursdisponeringshensyn.»

- Prop. 169 L (2020–2021) s. 55

- God areal- og ressursdisponering
- Fremmer formålene i §§ 1-1 og 3-1
- Konkret vurdering



Noen fallgruver – forhold som normalt IKKE kan vektlegges som fordeler

- Fravær av ulemper ([SOM 2015/3269](#))
- Slippe å rette en ulovlighet ([KDD 23/3405](#), [SOM 2015/1370](#))
- Personlige fordeler (Ot. prp. nr. 32 s. 242)
- For generelle fordeler ([SOM-2011/1167](#), [SOM-2017/1346](#))
- Kan utføres på en bedre måte uten dispensasjon ([SOM 2016/3512](#))

«Hvis tiltakshaverens ønsker kan oppnås på en måte som ikke nødvendiggjør dispensasjon, vil det være et sterkt moment mot at dispensasjon gis.»

- O.J. Pedersen, Plan- og bygningsrett, del II (2018), s. 225



Samfunnsnytte

- Loven skal fremme «utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner» (§ 1-1)
- Kommunen skal løse «samfunnsmessige behov og oppgaver» (§ 3-1)



- Kan være disp. fra parkering for å utvide park/friområde:
 - tiltak for allmennheten
 - sentrumsutvikling,
 - folkehelse
 - barn og unges interesser
- Eller f.eks. VA-pumpestasjon eller utvide krematorium

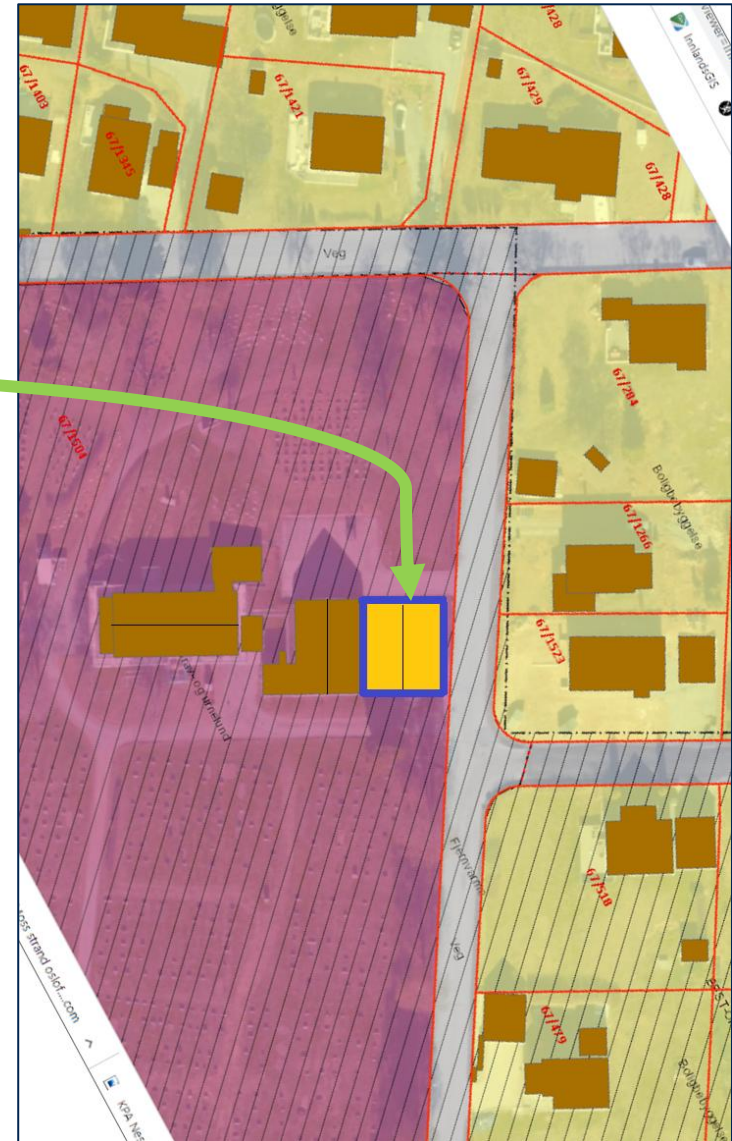


Illustrasjon: Norconsult



Må ha konkret betydning i dispensasjonssaken

- Samfunnsnyttig formål – men må bygget plasseres akkurat her?
- Finnes det bedre alternativer som ikke betinger dispensasjon?





Ny bruk av eksisterende bygg

- Bærekraftig utvikling, kulturvern, løse lokale samfunnsbehov i bygg som allerede står der (Pbl. §§ 1-1 og 3-1, KDD [sak 23/3415](#))
- Garden som ressurs
 - bør vektlegges «om virksomheten kan innpasses i eksisterende bygninger» (pkt. 1.1)
 - bruksendring «kan være positivt ut fra ressurs- og samfunnsmessige vurderinger» (pkt. 3.1)
 - «Hver enkelt sak må imidlertid behandles spesielt, ut fra den konkrete situasjonen.» (pkt. 3.2.2)



Andre relevante fordeler

- Bedre trafikkavvikling
- Fremme allmennhetens friluftsliv
- Sikkerhet, oppnå miljøkrav
- Tilgjengelighet (Oslo tingrett, [TOSLO-2020-24986](#))
- Tilleggsnæringer på gården
 - [Meld. St. 11 \(2016-2017\)](#) s. 41:
 - Sysselsetting, turisme, opprettholde liv i grendene



Objektive fordeler for boligen/tomta

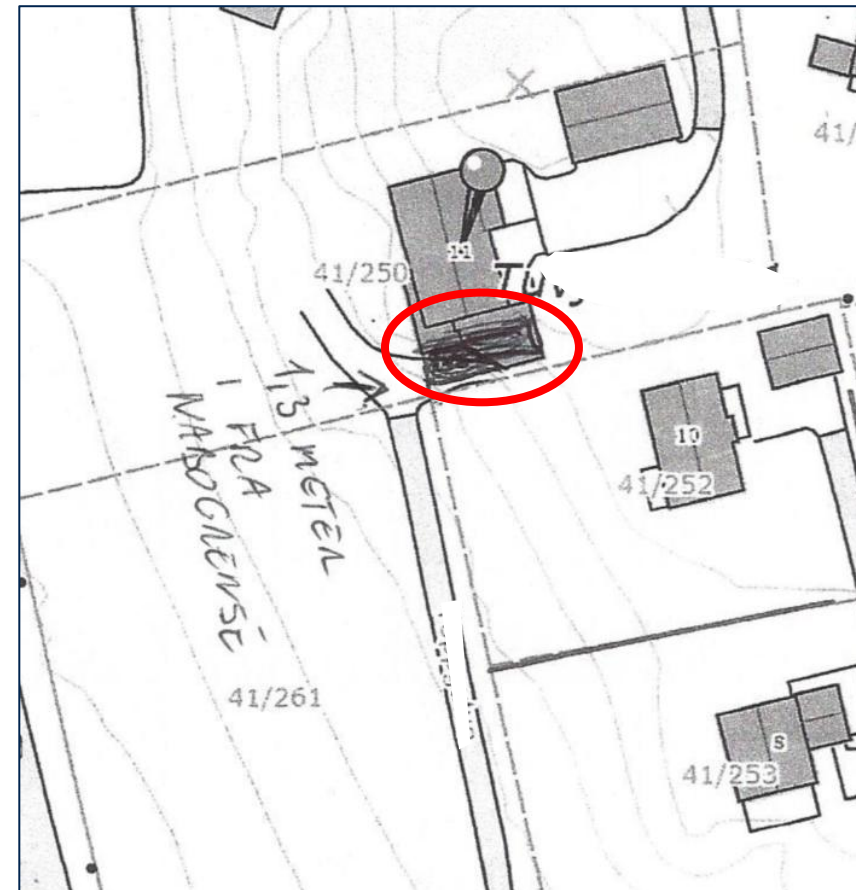
- Sivilombudet sak [2014/334](#) og [2014/2104](#)
 - Bedre uteoppholdsareal
 - Bedre funksjonalitet på boligen
- «sammenfaller med de hensyn plan- og bygningsloven skal ivareta»
- Vekten av fordelene vil imidlertid bero på helt konkrete forhold



Eksempel – Garasje nær grense

God arealdisponering

- Dispensasjon fra § 29-4 – krav om 4 m avstand fra grense
- Nabomerknad fra naboen i sør
- Kommunedirektøren innstilte på avslag

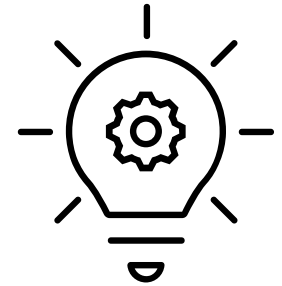




- Én av de folkevalgte utarbeidet et nytt saksframlegg med egen begrunnelse
 - garasje er relevant behov
 - gir en god utnyttelse av tomta, utnytter restareal sør for huset
 - bedre tilpasset terrenget og atkomsten fra sør (sokkelsiden av huset)
 - lite andre muligheter for å plassere garasje et annet sted pga. boligens plassering, den nye atkomsten og dyrket mark
- Kommunestyret innvilget dispensasjonen
- Vedtaket ble stadfestet av Statsforvalteren



Oppsummering, fordeler og ulemper



- Knytt til §§ 1-1 og 3-1 så langt det lar seg gjøre (her er det mange gode formål)
- Gjør en bred nok – og konkret nok – vurdering av fordeler og ulemper.
- Vurder bruk av vilkår for å begrense ulemper/sikre fordeler
- Alltid vurdere om man heller bør løse saken som planendring



3. Begrunnelse og politisk behandling

- Alle enkeltvedtak skal begrunnes – fvl. §§ 24 og 25
- Saksframlegget vil normalt fungere som begrunnelse for vedtaket
- Men ikke om politikerne går imot innstillingen



- Begrunnelsesplikten gjelder også for politiske organer – fvl. § 1
- Krav om skriftlig begrunnelse – fvl. § 23
- [Sivilombudets veileder](#), spesielt s. 16
- Det holder ikke å skrive: «klagen tas til følge», «søknaden innvilges» o.l.



- Kan hende politikerne med god grunn ser saken annerledes og vil vektlegge visse ting mer, eller ser ting kommunedirektøren har oversett. Eller evt. at noe er uklart i saksutredningen.
- Da må politikerne selv komme med en holdbar begrunnelse for dispensasjon
Eller
- Sende saken tilbake til adm. for ny/utfyllende utredning



- Saksbehandlingsreglene må følges
- Hvis saken skal på høring, må dette være gjennomført før man innvilger dispensasjonen
- Typisk ved negativ innstilling som ender med «ja»:

«Planutvalget godkjenner med hjemmel i pbl § 19-2 søknad om dispensasjon for bruksendring fra fritidsbolig til bolig. Saken vil bli sendt på høring til berørte myndigheter»

- Dette blir et galt vedtak



Kan man ikke bruke skjønn?

- Dispensasjonsvilkårene er lovanvendelse – ikke fritt skjønn
- Juss og faglig skjønn. Konkret vekting av planfaglige hensyn.
 - Utbyggingsinteresse, forurensning, sjenanse for naboer, privatisering, dyrka mark, press på villrein etc.
- Ikke politikk i dette



Det reelle rommet for «fritt» skjønn i dispensasjonssaker

- Hvis lovens vilkår er oppfylt, så kan man likevel avslå eller stille betingelser – dette er fritt skjønn
- Presedens. Mange slike saker. Uheldig samlet effekt.
 - Endelig avslag for utedo i Øyerfjellet
- Ønsker at planen skal følges
 - Midlertidig dispensasjon for vindmåler – «kan»-skjønn i pbl. § 19-2 første ledd
- Vil avvente en ny planprosess
- Stille vilkår for å avbøte ulemper



Dispensasjon – plan- og bygningsloven kap. 19

Rundskriv til kommunene i Innlandet



Utgitt i oktober 2020 – revidert i september 2021

I samarbeid med:



Lære mer?

- Se vårt [rundskriv](#) til kommunene
- Sivilombudets [veileder om begrunnelser](#)
- Søk på "[dispensasjon](#)" hos



Tid for spørsmål



Statsforvalteren i Innlandet

Facebook Statsforvalteren i Innlandet
Nettside www.statsforvalteren.no/in



Statsforvalteren i Innlandet

Facebook Statsforvalteren i Innlandet
Nettside www.statsforvalteren.no/in