

# Kort om reguleringsplaner og dispensasjoner med fokus på det politiske handlingsrommet

Hovedutvalg for tekniske tjenester 07.03.2024



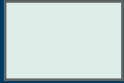
# Tema

- Handlingsrom i reguleringsplaner
- Handlingsrom i konkrete dispensasjonssaker i bygge- og delesaker



# Plan- og bygningsloven

Plandel



Kommunal planstrategi (kap 10)

Kommuneplan: Samfunnsdel og arealdel  
Kommunedelplan  
(kap 11)

Reguleringsplan: Område- eller detaljregulering  
(kap 12)

Byggesaksdel



Bygge- og delesaker (fjerde del)

- **Kommuneplan:** Kommuneplanenes arealdel viser sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk, og angir hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene. Kommuneplanenes arealdel omfatter plankart, bestemmelser og planbeskrivelse hvor det framgår hvordan nasjonale mål og retningslinjer, og overordnede planer for arealbruk, er ivaretatt.
- **Reguleringsplan:** En reguleringsplan er en detaljert plan for et avgrenset område. I arbeidet med reguleringsplaner skal relevante fagtemaer utredes slik at det lages et best mulig beslutningsgrunnlag for avklaring av konflikter om arealbruk. Det betyr at berørte myndigheter, grunneiere, interesseorganisasjoner, naboer og andre skal involveres på et tidlig tidspunkt ved varsel om oppstart.
- **Bygge- og delesak:** Behandling av konkrete søknader fra en tiltakshaver, som skal være i tråd med bestemmelser i plan- og bygningsloven med tilhørende regelverk og kommunens planer.



# Lovens formål

## Plan- og bygningsloven § 1-1



- Loven skal fremme **bærekraftig utvikling** til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.
- Planlegging etter loven skal bidra til å **samordne** statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om **bruk og vern av ressurser**.
- Byggesaksbehandling etter loven skal **sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak**. Det enkelte tiltak skal utføres forsvarlig.
- Planlegging og vedtak skal sikre **åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning** for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på **langsiktige løsninger**, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.
- Prinsippet om **universell utforming** skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder **hensynet til barn og unges oppvekstvilkår** og **estetisk utforming** av omgivelsene. For boliger skal prinsippet om universell utforming ivaretas gjennom **krav til tilgjengelighet**.

# Handlingsrom i kommuneplaner og reguleringsplaner



- **Stort politisk handlingsrom.**
- § 3-2 og 3-3
  - Kommunestyret har ledelsen av den kommunale planleggingen, og skal sørge for at plan- og bygningslovgivningen følges i kommunen.
  - Kommunestyret skal vedta kommunal planstrategi, kommuneplan og reguleringsplan.
- Planlegging av arealer, områder og eiendommer på både overordnet og detaljert nivå.
- Rammer:
  - Sikre medvirkning.
  - Sikre vern av nasjonale interesser, f.eks. strandsonen og viktig natur.
  - Grundige vurderingsprosesser før planer kan vedtas politisk.
- Det er et viktig prinsipp at kommunens planer 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 overordnet planlegging (reguleringsplan), og ikke ved dispensasjon (i den enkelte bygge- og delesaken).

# Bygge- og delesak

- **Begrenset politisk handlingsrom.**
  - Skal som hovedregel følge bestemmelser i loven og i kommunens planer.
  - Sikrer forutsigbarhet.
- **Legalitetsprinsippet:**  
Kommunen må ha hjemmel i lov for å gripe inn overfor innbyggerne.
- «Byggeretten» er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-4:  
Tillatelse SKAL gis, dersom tiltaket ikke er i strid med lov eller plan.
- Det motsatte gjelder hvis tiltaket er i strid med lov og plan – tillatelse kan da ikke forventes.
- Noen unntak fra hovedregelen:
  - Midlertidig bygge- og deleforbud, *selv om* tiltaket oppfyller lov og plan.
    - F.eks. der viktige hensyn ikke er ivaretatt på den aktuelle eiendommen, slik som verneverdi eller naturhensyn.
  - Dispensasjon, *selv om* tiltaket ikke oppfyller lov og plan.





# Dispensasjon etter § 19-2

- Plan- og bygningsloven § 19-2 gir kommunen unntaksvis anledning til å gi bygge- og deletillatelse, selv om tiltaket er i strid med lov eller plan.
- 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.
- Første ledd:
  - Kommunen KAN GI varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.
    - «Kan»-vurderingen gir politisk handlingsrom, under forutsetning av at de rettslige vilkårene i andre ledd er oppfylt.
    - «Kan»-vurderingen er forvaltningssskjønn:
      - Politikk kan være relevant
      - Hensynet til lokalt selvstyre
      - Forbud mot usaklig forskjellsbehandling
      - Krever begrunnelse

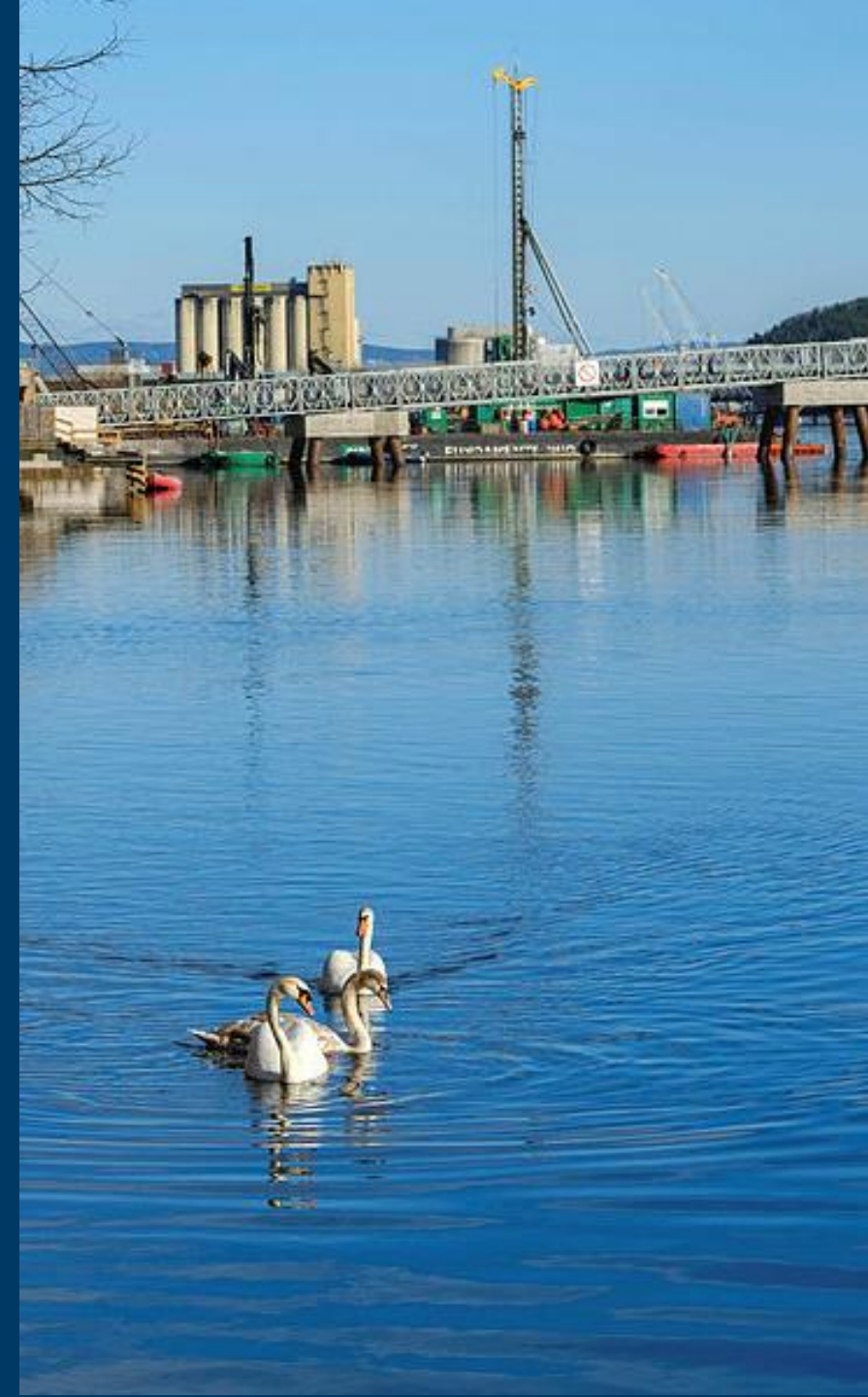


# Dispensasjon etter § 19-2

- Andre ledd:
  - Dispensasjon KAN IKKE gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.
    - Rettsanvendelse:
      - **Kun juss, ikke politikk**
      - To vilkår må være oppfylt (markert med blått og rødt)
      - Krever begrunnelse
      - Ikke relevant: politikk, lokalt selvstyre, usaklig forskjellsbehandling

# Momenter av betydning i dispensasjonsvurdering

- Allmenne eller private interesser?
- Blir andre parter berørt?
- Skal loven eller planen sikre viktige hensyn, slik som natur eller brannsikkerhet?
- Skaper tillatelse presedens?
- Er planen gammel og mistet sin betydning?
- Det er viktig i disse sakene at berørte parter høres, og at kommunen sikrer tilstrekkelig utredning.
- Veileder: [dispensasjonsveileder-mai-2022\\_09.06.2022.pdf \(statsforvalteren.no\)](#)





**DRAMMEN  
KOMMUNE**  
- et godt sted å leve