

# Eplehagefortetting

- *Dispensasjon eller plan?*

Tage Eriksen

fagleder plan- og bygningsrett



Fylkesmannen i Rogaland



17.09.2019



# Dispensasjonssporet

- Krever ofte mange dispensasjoner
- Juridisk mer utfordrende enn plansporet
  - Sivilombudsmannen/rettsaker
- Mest aktuelt i tilfeller med:
  - Småsaker med få dispensasjoner
  - Begrenset restareal i planområdet
- Andre faktorer
  - Rimelighet/økonomi for grunneier?
  - Kommunens planressurser?
  - Infrastruktur og medvirkning?
  - Tilfeldig utvikling av et område over tid

## Pbl. § 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. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.*



# Plansporet

- Ny fortetningsplan
  - Områdeplan eller detaljreguleringsplan
- Ordinær reguleringsendring
  - Eldre reguleringsplaner med behov for oppdatering
- Forenklet reguleringsendring
  - Små saker
  - Utredning
  - Infrastruktur/medvirkning
  - Høring
  - Tilfeldig utvikling av et område over tid

## **§ 12-14. Endring og oppheving av reguleringsplan**

For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan.

Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. [...]



# Anbefalinger

- Bruk hele verktøykassen
- Særskilte fortetningsplaner er som regel idealløsningen
- Ta vare på eksisterende bomiljøer (lek, åpenhet, lys, trafikk etc)
- Kollektivaksen
- Lokalt selvstyre står sterkere juridisk i plansaker
- Infrastruktur
- Mindre reguleringsendringer gir ofte samme planmessige utfordringer som dispensasjoner. Husk begrunnelsen!
- Prøv å få flere grunneiere med for å se større områder i sammenheng
- Rettsikkerhet

## Spørsmål?

Tage A.T. Eriksen

fagleder plan- og bygningsrett

fmroter@fylkesmannen.no

51 56 88 92



**Fylkesmannen i Rogaland**

Facebook [facebook.com/fylkesmannenrogaland/](https://facebook.com/fylkesmannenrogaland/)

Nettside [fylkesmannen.no/ro](https://fylkesmannen.no/ro)