

SIVILOMBUDSMANNEN

Dispensasjon fra reguleringsplan - fortetting

Regional storsamling for plan- og byggesak

Sandnes 17. september 2019

Kari Rørstad
seniorrådgiver

Oversikt

- Kort om dispensasjon
- Dispensasjon fra reguleringsplan
- Fortetting
- Ombudsmannens sak SOM-2017-2921, uttalelse 23. april 2018



Dispensasjon

- Dispensasjon – fritakelse fra krav til å følge en bestemmelse fastsatt i eller i medhold av lov
- I plan- og byggesaker er den sentrale bestemmelsen plan- og bygningsloven § 19-2



Dispensasjon – pbl § 19-2

- Utgangspunkt: Kommunen *kan* gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven
- Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres, eller hensynene bak lovens formålsbestemmelse, fra kan ikke settes vesentlig til side
- Fordelene ved en dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering
- Ved vurderingen av om det skal dispenseres fra plan skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt



- Reguleringsplan – et arealplankart med tilhørende bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser, jf. pbl. § 12-1 første ledd.
- Reguleringsplan kan utarbeides av kommunen eller private, men vedtas av kommunen
- Forslag til reguleringsplan sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.
- Berørte grunneiere, festere og rettighetshavere, samt naboer underrettes direkte.



Dispensasjon fra plan

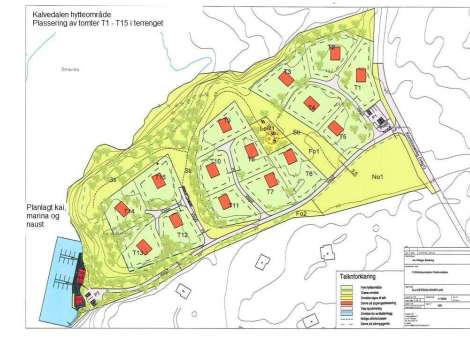
- Ot.prp. Nr. 32 (2007-2008) s. 242:

«Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. 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. Innstramningen 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.»



- Reguleringsplaner er resultat av en planprosess i kommunen
- I prosessen ses området i helhet
- Planprosessen sikrer medvirkning og demokrati
- Planen skal være et styringsredskap og sikre forutberegnelighet



Dispensasjon fra reguleringsplan

- =>Terskelen for å dispensere fra plan er høy
- Dersom dispensasjonen innebærer en risiko for at planen eller enkeltbestemmelser uthules, slik forarbeidene advarer mot, eller er i strid med statlige eller regionale rammer og mål, vil dette kunne ha betydning og tale mot en dispensasjon.
- Bestemmelsen er likevel ikke til hinder for å dispensere fra planer der området ikke er fullt utbygd og planen motvirker en hensikts utnytting av området.



Fortetting

- Ombudsmannen har i flere uttalelser omtalt dispensasjon fra reguleringsplan for fortettingshensyn, SOM-2011-1167, SOM-2015-1365, SOM-2017-2921 og SOM-2018-194.
- Det klare utgangspunktet: Dersom kommunen ønsker å utnytte området på en annen måte enn hva som følger av planen, bør kommunene endre planen, jf. bl.a. SOM-2015-1365, SOM-2017-2921 og SOM-2018-194



- Kommunens ønske om å utnytte området på en annen måte enn hva som følger av planen kan ikke ha særlig vekt i dispensasjonsvurderingen, jf. bl.a. SOM-2017-2921 og SOM-2018-194.
- I en fortettingsprosess kan det videre ikke være et tungtveiende moment i dispensasjonsvurderingen at dispensasjonen kun gjelder én tomt, SOM-2017-2921.



SOM-2017-2921

- Bakgrunn: Klepp kommune ga dispensasjon fra reguleringsplan fra 1983 for riving av eksisterende enebolig og oppføring av tre nye boliger, bl.a. dispensasjon fra bestemmelser om:
 - Utnyttelsesgrad
 - Byggegrense mot vei
 - Byggegrense mot naboeiendom
 - Plankrav for nye tomtegrenser
 - Krav til takform
 - Krav til frittliggende boliger
 - Inntegnede tomtegrenser



- Fylkesmannen i Rogaland opphevet kommunens vedtak og rådet kommunen til å vurdere planendring
- Kommunene fattet nytt vedtak og ga på nytt dispensasjon
- Fylkesmannen stadfestet kommunens vedtak. Fylkesmannen viste bla til kommunens målsetting om at 50 prosent av nye boliger skal etableres ved fortetting i allerede eksisterende boligområder.
- Naboer og velforening klaget til ombudsmannen



- Ombudsmannen kom til at det var tvil om dispensasjon kunne gis med denne begrunnelsen.
- Ønske om å utnytte område på en annen måte => planendring:

«En planprosess vil i større grad enn enkeltdispensasjoner sikre at helhetlige hensyn ivaretas og at eiendommene ses i sammenheng. Samtidig vil en planprosess sikre medvirkning og demokratisk forankring.... Disse hensynene ivaretas ikke i samme utstrekning ved dispensasjoner. Det er derfor vanskelig å se at kommunens ønske om å utnytte området på en annen måte enn hva som følger av planen, er et tungtveiende hensyn i dispensasjonsvurderingen.»



- Om enkeltdispensasjoner:

«Ombudsmannen er enig med Fylkesmannen i at flere dispensasjoner vil kunne innebære at hensynene bak plankravet settes vesentlig til side. Videre tyder mye på, slik saken er opplyst for ombudsmannen, at området vil fortettes ytterligere. Med mindre kommunen endrer planstatus, vil dette kreve nye dispensasjoner. Hensett til den pågående fortettingen er det vanskelig å se at det kan være et tungtveiende moment i dispensasjonsvurderingen at vedtaket bare gjelder én tomt. »

- Ikke avgjørende at planen var fra 1983 – slik saken var opplyst for ombudsmannen var området allerede utbygd.



Ønsker du å lese mer om ombudsmannens uttalelser?

- Uttalelsene er tilgjengelige på hjemmesidene våre:

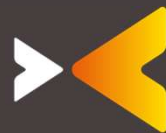
<https://www.sivilombudsmannen.no/uttalelser/>

- Vi har også en nyhetsbrevtjeneste der vi bl.a. informerer om enkelte nye uttalelser. Du kan melde seg på tjenesten fra nettsidene våre:

<https://www.sivilombudsmannen.no/nyhetsbrev/>

Takk for meg!





SIVILOMBUDSMANNEN

Akersgaten 8, Postboks 3 Sentrum 0101 Oslo
Telefon +47 22 82 85 00
sivilombudsmannen.no