



Fylkesmannen i Agder

# Dispensasjonsveileder

Veileder til plan- og bygningsloven kapittel 19



*Bausje, Lista*

*Foto: Fylkesmannen i Agder, miljøvernnavd.*



*Hanangervannet, Lista  
Foto: Fylkesmannen i Agder, miljøvernadv.*

## Forord

Denne veilederen gjelder dispensasjonssaker etter plan- og bygningsloven kapittel 19. Vi har laget veilederen for å klargjøre hvilke vurderinger kommunen må gjøre i dispensasjonssaker, og hvilken dokumentasjon som skal følge saken. Plan- og bygningsloven vil i veilederen bli kalt for pbl eller loven. Paragrafer henviser til plan- og bygningsloven om ikke annet er sagt.

Veilederen er ment å være en hjelp til både administrasjonen og til politikere som behandler dispensasjonssaker i kommunen. Vi ønsker at veilederen skal bidra til at innholdet i de kommunale vedtakene blir korrekte.

Arendal, oktober 2019



## Innhold

### Dispensasjon

s. 5

- Strengere dispensasjonsregler
- Hva kan det gis dispensasjon fra?
- Hva kan det ikke gis dispensasjon fra?
- Hvem kan gi dispensasjon?
- Grensen mellom dispensasjon og reguleringsendring
- Når bør kommunen kreve reguleringsplan
- Betydningen av retningslinjer i kommuneplan

### Vilkår for dispensasjon

s. 8

- Nærmere om vilkårene for dispensasjon
- Kan personlige fordeler tillegges vekt?
- Andre momenter i vurderingen
- Presendens
- Nærmere om hensyn som må tillegges stor vekt

### Saksgang i dispensasjonssaker

s. 16

- Nabovarsel
- Begrunnet søknad
- Høring
- Høringsinstansens uttalelse
- Vedtak – vurdering og begrunnelse
- Politisk vedtak
- Naturmangfold
- Vannforskriften
- Saksbehandlingsfeil
- Klage
- Klagebehandling
- Oppsettende virkning

### Sektorlowverk

s. 22



*Det er et stort utbyggingspress i strandsonen i Agder. Her fra Blomsbukta, Kristiansånd.  
(Foto: Fylkesmannen i Agder, miljøvernnavd.)*

## Dispensasjon

Dispensasjon etter plan- og bygningslovens bestemmelser innebærer at det i et enkelttilfelle gis unntak fra bestemmelser i loven, forskrifter eller planer gitt i medhold av loven. Dispensasjon er en "sikkerhetsventil" som skal sikre fleksibilitet. En dispensasjon fra en plan endrer ikke planen, den innebærer bare at planen fravikes for det søknaden omfatter.

Det er ingen som har krav på å få dispensasjon. Det skal ikke være kurant å fravike lov eller gjeldende planer uten at dette er grundig og faglig begrunnet.

En praksis der det stadig gis enkelt-dispensasjoner, uthuler og svekker arealplaner som overordnet styringsverktøy, og gir dårlig forutsigbarhet for grunneiere og tiltakshavere. I motsetning til dispensasjon, er reguleringsplan et resultat av en prosess som sikrer informasjonsutveksling og medvirkning.

For å sikre en demokratisk beslutningsprosess og ivareta alle hensyn og interesser, må kommunen vurdere om tiltaket bør fremmes i form av en reguleringsplan. Et tiltak som har vesentlig virkning for miljø og samfunn, bør behandles gjennom en planprosess (kommuneplan eller reguleringsplan). Dersom kommunen kommer til at tiltaket omfattes av en reguleringsplikt, er dette et selvstendig avslagsgrunnlag for dispensasjonssøknaden.

## Strengere dispensasjonsregler

I plan- og bygningsloven av 2008 ble det gitt nye regler for dispensasjon. Bakgrunnen for de nye reglene var at tidligere dispensasjonspraksis førte til en uheldig utvikling i arealbruken, særlig i strandsonen og andre pressområder. Reglene og vilkårene for dispensasjon ble i ny lov endret for å klargjøre og stramme inn tidligere praksis.

Reglene angir tydeligere avveininger av hvilke hensyn som skal tillegges vekt, og hvilke krav som stilles til selve vurderingen og vektingen av de ulike interesser i saken. Det er videre slik at vurderingen av om vilkårene er oppfylt i dagens dispensasjonsbestemmelse ikke beror på et fritt skjønn som i tidligere lov, men et rettsanvendelsesskjønn, dvs. at dispensasjonsvurderingen nå langt på vei er rettslig styrt. Se også lovens forarbeider [Ot. prp. nr 32 \(2007- 2008\)](#) fra side 242.

Dispensasjonsreglene ble igjen endret i april 2017. I nye dispensasjonsregler, som trådte i kraft 1. juli 2017 er jordvernet særskilt vektlagt.

§ 19-2 tredje ledd lyder nå som følger;  
*«Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.»*

Det kan dispenseres fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Det kan for eksempel dispenseres fra arealplaner, byggeforbudet i strandsonen (pbl § 1-8) lokale vedtekter og forskrifter.

## Hva kan det ikke gis dispensasjon fra?

Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler. Det bør i utgangspunktet ikke dispenseres fra enkelte regler i [Byggeteknisk forskrift](#) (for eksisterende byggverk finnes det imidlertid en egen unntaksbestemmelse i § 31-2 fjerde ledd).

Det skal også mye til for å dispensere fra plan og bygningslovens krav til byggegrunn, jf. [pbl § 28-1](#). Å dispensere fra § 28-1 vil kunne øke faren for tap av/skade på menneskeliv eller skade på eiendom, noe som vil kunne innebære at hensyn bak bestemmelsen blir tilsidesatt, og at dispensasjon derved ikke kan gis. Se også rundskriv [H-5/18 «Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling»](#).

## Hvem kan gi dispensasjon?

Det er kommunen ved kommunestyret som har myndighet etter loven til å gi dispensasjon, jf. [pbl § 19-4](#) første ledd.



*Bloddråpesvermer (flere arter er rødlistet)  
(Foto: Fylkesmannen i Agder, miljøvernåvd.)*

Kommunen ved kommunestyret kan delegere sin myndighet til for eksempel et planutvalg eller til administrasjonen etter reglene i [kommuneloven](#).

## Grensen mellom dispensasjon og reguleringsendring

Den klare hovedregel er at bestemmelsene i en reguleringsplan skal overholdes inntil planen oppheves eller endres. Betydelige permanente avvik med generell gyldighet skal ikke skje gjennom dispensasjon, men gjøres gjennom reguleringsendring.

Dispensasjon vil være mest aktuelt ved midlertidige og tidsbestemte unntak fra plan, og ved varige unntak hvor det ikke anses ønskelig å endre planen. Hvis en ser bort fra midlertidig dispensasjon, jf. § 19-3, bør det normalt ikke gis dispensasjon for så omfattende avvik fra planen at de går utenfor rammen av det som kan karakteriseres som endring etter [§ 12-14](#) andre ledd.

Kommunen skal sørge for helhetlig planlegging. Kommunen er gjennom loven gitt mulighet til å avslå private planforslag for den enkelte eiendom, eller selv å regulere områder. Forvaltningen kan etter dette som klar hovedregel ikke velge den enkleste løsningen, det vil si å behandle generelle avvik fra eldre planer gjennom dispensasjon.

Kommunen bør i dispensasjonssaker spørre seg:

- Er dette en betydelig fravikelse av plan?
- Er dette et permanent avvik eller et midlertidig avvik?
- Har avviket generell gyldighet for planområdet – f.eks. gjelder for flere tomter med ytterligere utbyggingspotensial (presedensvirkning)?

Det kan være vanskelig å vurdere om dispensasjon eller planendring er det riktige valget. Det må gjøres en konkret vurdering og begrunnelsen må fremgå av vedtaket. Sivilombudsmannen har uttalt seg om hvor grensen går ved flere anledninger. Se blant annet sak 2011/87, 2014/3445, 2015/1365, 2017/27, 2017/2921 og 2018/194.

## Når bør kommunen kreve reguleringsplan?

Kommunen bør kreve reguleringsplan for større tiltak. I tillegg vil mange mindre tiltak i et bestemt område i sum, skape et behov for forsvarlig planavklaring og dermed kunne utløse et krav om reguleringsplan. Tiltak som ikke er så store, men der virkningene for omgivelsene både er omfattende eller usikre kan også utløse et krav om utarbeidelse av reguleringsplan, jf. pbl [§ 12-1](#).

Dette vil være spesielt aktuelt for tiltak som for eksempel berører sårbar eller sjelden natur, jordbruksarealer, verdifulle friluftslivsområder, verdifullt kulturlandskap eller tiltak som plasseres i sårbare områder, som for eksempel faresoner eller i 100-metersbeltet langs sjø eller vassdrag. Reguleringsplan må kreves for tiltak som omfattes av forskrift om konsekvensutredning.

Andre grunner til at tiltak må behandles gjennom arealplan/reguleringsplan er at tiltaket:

- krever en helhetlig vurdering av lokalisering og/eller tåleevne
- krever en grundig medvirknings- og vurderingsprosess
- behov for mer bindende bestemmelser

## Betydningen av retningslinjer i kommuneplan

Noen kommuner har retningslinjer for f.eks. behandling av spredt bolig-, hytte- og ervervsbygging i LNFR-områdene. Slike retningslinjer er ikke juridisk bindende, men kan gi momenter til kommunens behandling dersom det er lagt vekt på viktige hensyn knyttet til dispensasjonsvurderingen ved utformingen av disse. Det er viktig å merke seg at retningslinjene aldri alene gir hjemmel for en dispensasjon.



## Vilkår for dispensasjon

Det fremgår av [dispensasjonsbestemmelsen §19-2](#) at:

*“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.”*

I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 må begge vilkårene være oppfylt for at dispensasjon kan gis. Kommunen har ikke anledning til å gi dispensasjon dersom disse to vilkårene ikke er oppfylt:

### 1. Vesentlig tilsidesettelse

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

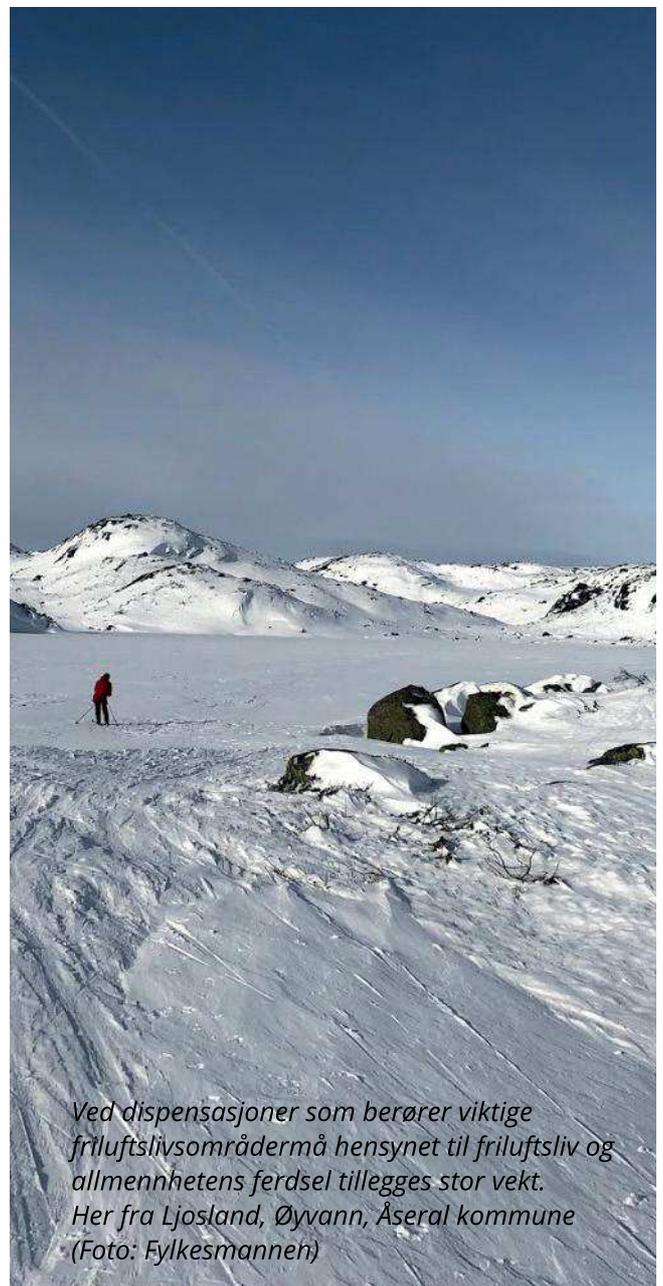
### 2. Overvekt av fordeler

Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering

Ved dispensasjon fra loven, forskriftene til loven eller fra plan, skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. I den konkrete vurderingen skal det også legges særlig vekt på statlige og regionale rammer og mål.

Kommunen må begrunne hvorfor dispensasjonsvilkårene anses oppfylt eller ikke. Hvert av lovens kumulative vilkår må vurderes, og det må fremgå hvilke konklusjoner vurderingene munnet ut i. Det er viktig å merke seg kravene som gjelder for begrunnelse av dispensasjonsvedtak etter plan- og bygningsloven, se henvisninger til uttalelser fra Sivilombudsmannen på side 19.

Etter § 19-2 første ledd står det at kommunen **kan** gi dispensasjon. (Forutsatt at de to vilkårene for å kunne gi dispensasjon i § 19-2 andre ledd er funnet oppfylt). Det vil si at ingen har krav på å få dispensasjon. Det forutsettes imidlertid at kommunen må ha en saklig grunn for å ikke gi dispensasjon og som ikke kan avbøtes gjennom dispensasjonsvilkår. For eksempel kan kommunen la være å gi dispensasjon dersom de vil se saken i en større sammenheng, i ett område hvor det har vært mange dispensasjoner. Da bør det fortrinnsvis utarbeides ny plan før ytterligere tillatelser kan gis.



*Ved dispensasjoner som berører viktige friluftslivsområder må hensynet til friluftsliv og allmennhetens ferdsel tillegges stor vekt. Her fra Ljosland, Øyvann, Åseral kommune (Foto: Fylkesmannen)*

## Nærmere om vilkårene for dispensasjon

### 1. Vesentlig tilsidesettelse

Det første kommunen må vurdere er om hensynene bak bestemmelse(e) det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Hva som er relevante hensyn og vurderingstema varierer med hvilken dispensasjon det er snakk om. Kommunen må ta utgangspunkt i den konkrete planen: Hva har begrunnet den bestemmelsen man ønsker å fravike eller hvilke hensyn skal den ivareta? Hvilke konkrete hensyn ligger bak planen eller reguleringsformålet det nå søkes dispensasjon fra? Forhåpentligvis vil plandokumentene, eller forarbeidene til disse, gi svar på dette.

Når kommunen har gjort rede for hensynene, må det deretter foretas en vurdering av om de blir vesentlig tilsidesatt. Hvis det foreligger en vesentlig tilsidesettelse, kan det ikke gis dispensasjon.

Kommunen kan altså ikke gi dispensasjon for et tiltak dersom tiltaket medfører en vesentlig tilsidesettelse av de hensyn som planen eller bestemmelsen skal ivareta. I slike tilfeller kan kommunen kreve reguleringsendring.

### 2. Kvalifisert overvekt av fordeler

Det andre vurderingstemaet er om det foreligger kvalifisert overvekt av fordeler ved å gi en dispensasjon. Her må kommunen foreta en interesseavveining der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot de konkrete ulempe. I kommunens begrunnelse må det fremgå hvilken vekt de ulike argumentene har.

Det er i hovedsak de samfunnsmessige hensyn (allmenne interessene) av planfaglig og arealdisponeringsmessig karakter som her tillegges vekt, og som må avveies når det snakkes om fordeler og ulemper. Begrepet "**klart større**" innebærer at det må foreligge en kvalifisert overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. I praksis skal det derfor ofte mye til for at dette vilkåret er oppfylt, men det kan være nærliggende i saker hvor hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra gjør seg gjeldende i liten grad. Samtidig er det ikke nok å vise til et fravær av ulemper i en dispensasjonsvurdering, det må vises til konkrete og relevante fordeler.

#### **Nedenfor følger et par eksempler på at første vilkår i bestemmelsen ikke er oppfylt.**

- *Området er avsatt til friluftsmål, de generelle hensyn bak formålsbestemmelsen er å fremme og legge til rette for friluftstinteresser. Tiltaket vil komme helt inn til en badestrand/ sti og virke svært privatiserende. Siden hensynet til friluftsliv blir vesentlig tilsidesatt, kan kommunen avslå dispensasjonssøknaden uten å vurdere om det andre vilkåret er oppfylt.*
- *Dersom tiltakshaver ønsker å overskride maksimal utnyttelsesgrad på en tomt med flere prosent utover fastlagt begrensning i en plan (regulering/kommuneplan), vil hensynet til selve begrensningen fort bli å anse som en vesentlig tilsidesettelse.*

I begge tilfellene vil det ikke være nødvendig å vurdere hvorvidt det i tillegg foreligger overvekt av fordeler fremfor ulemper ved det å dispensere. Kommunen kan her avslå søknaden om dispensasjon på bakgrunn av det første vurderingspunktet om vesentlig tilsidesettelse.

Dersom omsøkte dispensasjon ikke medfører at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, men bare tilsidesatt, må kommunen i tillegg foreta en konkret vurdering av om fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempe.

## Kan personlige fordeler tillegges vekt?

Personlige forhold vil bare helt unntaksvis kunne tillegges vekt i en dispensasjons-vurdering. Selv om [pbl § 19-2](#), tredje ledd, i henhold til lovens forarbeider, åpner for at visse typer av sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn kan tillegges vekt i vurderingen, forutsetter dette at slike hensyn er helt spesielle. Forhold knyttet til søkerens person og dens familiemedlemmer etc. tillegges derfor vanligvis ikke avgjørende vekt.

## Andre momenter i vurderingen

Kommunen må også bl.a. vurdere i hvilken grad tiltaket kan gjennomføres gjennom tilpasninger. F.eks. alternative plasseringer eller tilpasninger/reduksjon. Hvis det finnes alternativer som ikke krever dispensasjon, er dette et moment som taler mot dispensasjon i en interesseavveining.

Er det en ny eller eldre arealplan? Forarbeidene sier at det er en meget høy terskel for å gi dispensasjon fra nylig vedtatt plan.

Er det dispensasjon fra kommuneplan eller reguleringsplan? Jo mer detaljorientert og finmasket plan, jo mer skal til for å dispensere.



*Valøyene, Grimstad  
(Foto: Fylkesmannen i Agder, miljøvernnavd.)*

## Presendensvirkninger

Det er viktig at man er oppmerksom på den presendensvirkning/konsekvenser en dispensasjon kan få for fremtidige saker. At dette er et relevant moment som kan tale mot dispensasjon er uttalt av Sivilombudsmannen i sak 2006/167. Uttalelsen har fortsatt relevans etter ny plan- og bygningslov. For at konsekvenshensyn skal kunne tillegges vekt må det foreligge en konkret avveining hvor det vises til hvorfor negative fremtidige følger er sannsynlige. For eksempel kan en dispensasjon bidra til å bygge ned en nokså uberørt strandsone (konkret beskrevet), og argumentasjonen som tiltakshaver har vist til vil kunne påberopes av en rekke andre grunneiere, slik at dispensasjonen dermed skaper forventninger om at også disse skal få dispensasjon til tilsvarende eller lignende tiltak.

Konsekvenshensyn må vurderes som en del av vurderingen av om vilkårene for dispensasjon er oppfylt, det vil si som en del av rettsanvendelsesskjønnet. Det vil si at man må vurdere om en lovanvendelse der man gir dispensasjon i vedkommende tilfelle, vil kunne medføre at andre påberoper seg at de har krav på samme lovanvendelse i sin sak.

Vurdering av presendensvirkninger/konsekvenshensyn må ikke forveksles med forbudet mot usaklig forskjellsbehandling. Nevnte forbud setter en skranke for forvaltningens utøvelse av fritt skjønn, mens vurderingen av om vilkårene for dispensasjon er oppfylt i pbl. § 19-2 andre ledd beror på et rettsanvendelsesskjønn. Dette fremgår av lovforarbeidene, og er også bekreftet av Sivilombudsmannen i sak 2017/1231:

*En anførsel om usaklig forskjellsbehandling vil derfor ikke ha relevans i vurderingen av om vilkårene i annet ledd er til stede. En slik anførsel vil måtte begrenses til kan-skjønn i pbl. § 19-2 første ledd første punktum, altså spørsmålet om dispensasjon skal gis dersom de rettslige vilkårene i § 19-2 annet ledd er oppfylte.*

Tidligere tillatelser har likevel betydning i dispensasjonsvurderingen i den forstand at de sammen med annen bebyggelse, konstruksjoner og anlegg påvirker vurderingen av hvilke interesser/hensyn som gjør seg gjeldende på omsøkt eiendom og i nærområdet.

*Ved dispensasjoner som berører viktige landbruksområder må hensynet til jordvernet tillegges stor vekt. Her fra Grefstad, Grimstad.  
Foto: Fylkesmannen i Agder, Landbruksavd.)*



## Nærmere om hensyn som må tillegges stor vekt

Det skal legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet, jf. § 19-2 tredje ledd. Fylkesmannen vil i så henseende særlig fremheve følgende;

### Strandsonen langs sjøen og vassdrag

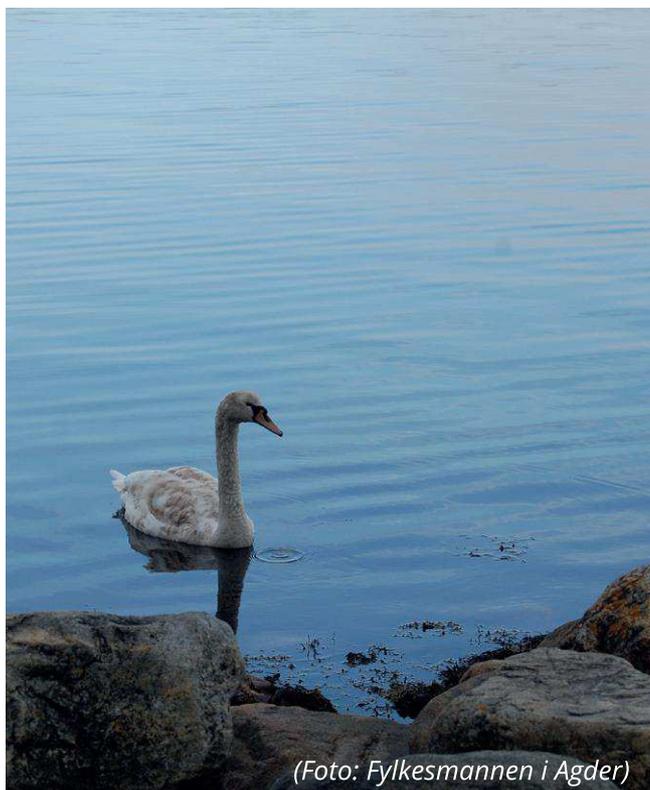
100-metersbeltet langs sjøen og vassdrag er et område som er gitt en særskilt beskyttelse.

Det fremgår av **plan- og bygningsloven (pbl)**

**§ 1-8** første ledd; *"I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser"*.

Utover plan- og bygningslovens føringer, er det knyttet flere særlover for vassdrag og strandsonen langs disse. Vi viser til kap. Sektorlover.

**Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen** ble fastsatt ved kgl.res. av 25. mars 2011. I retningslinjene deles landet inn i tre hovedområder. Alle kystkommunene i Agder omfattes av hovedområde to: "Andre områder der presset på arealene er stort».



(Foto: Fylkesmannen i Agder)

Følgende retningslinjer gjelder i hovedområde to:

- Som hovedregel skal byggeforbudet praktiseres strengt og dispensasjoner unngås i sentrale områder der presset på arealene er stort.
- For ny vesentlig utbygging av bolig- eller fritidsbebyggelse, bør det kreves reguleringsplan, jfr. pbl § 12-1.

I 100-metersbeltet langs sjøen skal følgende retningslinjer legges til grunn:

- Bygging og landskapsinngrep skal unngås på arealer som har betydning for andre formål, som for eksempel friluftsliv, naturvern, naturmangfold, kulturminner, kulturmiljø, landskap, landbruk, fiskerinæring, havbruk eller annen samfunnsmessig betydning.
- Nye bygninger bør trekkes så langt unna sjøen som mulig. Utvidelse av eksisterende bygninger bør dersom dette er mulig skje i retning bort fra sjøen. Byggets funksjon vil ha betydning for plasseringen. Utbygging av veier og annen infrastruktur skal skje slik at inngrep og ulemper blir minst mulig. Tomteopparbeiding bør skje slik at inngrep og ulemper i forhold til tilgjengelighet i strandsonen blir minst mulig. Samlet sett skal det legges vekt på løsninger som kan bedre eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen.
- Alternative plasseringsmuligheter skal vurderes før bygging tillates.
- Eldre planer som gir mulighet for utbygging i strid med retningslinjene, bør revideres eller oppheves.
- Det bør i utgangspunktet være en restriktiv holdning til nye fritidsboliger og vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsboliger i områder av kommunen med press.
- Eventuell fortetting i eksisterende områder forutsettes å være godkjent i oppdatert kommuneplan og reguleringsplan, og skal ikke være i strid med disse retningslinjene.

## Naturmangfold

Naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser skal tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden,

Dersom en dispensasjonssøknad berører naturmangfold, herunder landskap, geologi, økosystem, naturtyper og arter, skal de miljørettslige prinsippene i lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) §§ 8-12 om kunnskapsgrunnlaget, føre-var-prinsippet, samlet belastning m.m. legges til grunn for kommunens saksbehandling, og fremgå av vedtakets begrunnelse jf. [naturmangfoldloven § 7](#).

Tilstanden i vannforekomstene skal beskyttes mot forringelse, og forbedres med mål om å oppnå god økologisk tilstand og god kjemisk tilstand. Dersom en dispensasjonssøknad berører vannmiljøet, må kommunen vurdere tiltaket opp mot miljømål for vannforekomster, jf. [vannforskriften §§ 4 - 6](#).

## Sikkerhet

Fylkesmannen minner om at kommunen skal vurdere forholdet til [pbl § 28-1](#) som en del av saksbehandlingen for alle bygge- og delesaker. I søknaden skal søker redegjøre for om kravene til sikkerhet er oppfylt. I potensielle fareområder kreves det faglige kvalifikasjoner for å kartlegge og utrede hvorvidt det foreligger tilstrekkelig sikkerhet mot naturpåkjenninger. Dokumentasjon fra fagkyndig må vedlegges for at søknaden skal bli fullstendig.

Kommunen skal gi avslag på byggesøknaden i potensielle fareområder dersom det ikke bekreftes og dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe i søknaden.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet ga i oktober 2018 ut rundskrivet Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling (T-5/18). NVE har også flere aktuelle veiledere, bl.a. veilederen «Flaum og skred i arealplanar», rev. 2014.



*Våtmarksområder er viktig å ta vare på, både for lagring av klimagasser, fordrøyningsfunksjon og på grunn av stort biologisk mangfold. (Foto: Fylkesmannen i Agder, miljøvernavd.)*

## Klima, tilgjengelighet og helse

Prinsippet om universell utforming og estetisk utforming av omgivelsene skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak, jf. [pbl § 1-1](#) femte ledd.

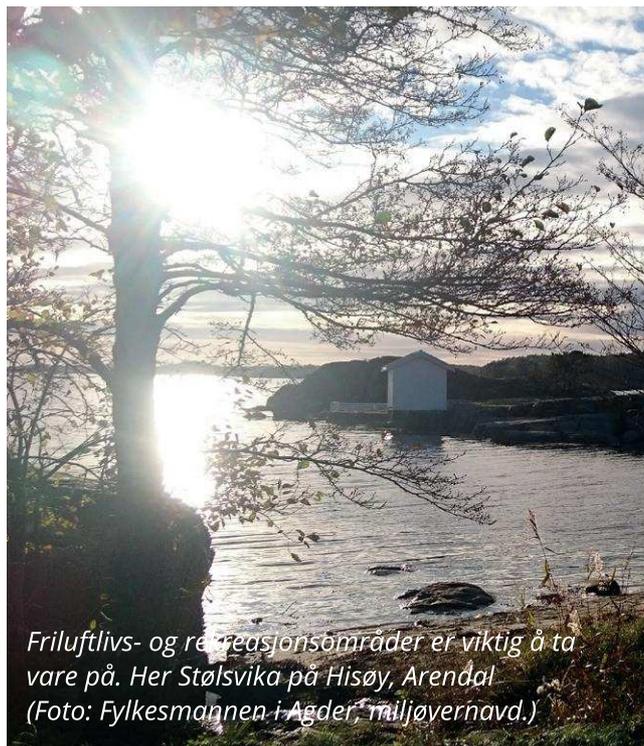
**Statlige planretningslinjer (SPR) for klima- og energiplanlegging og klimatilpassning**, av 28.09.2018, og **SPR for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging**, av 26.09.2014, skal legges til grunn ved kommunal planlegging etter pbl, og i enkelt vedtak som kommunale organer treffer etter pbl.

I et folkehelseperspektiv er det sentralt å legge til rette for en sosialt balansert utvikling av lokalmiljøer, herunder å forebygge og motvirke opphoping av grupper med levekårsutfordringer. Utover å ivareta nærmiljøets fysiske og sosiale forhold, er det viktig å sikre effektiv framkommelighet for aktiv og trygg transport i nærmiljøer for myke trafikantgrupper.

I et klimaperspektiv er det sentralt å legge til rette for reduksjon av klimagassutslipp herunder unngå nedbygging av skog og våtmarksområder og unngå arealutvikling som gir økt privatbilisme. Videre er det viktig å tilpasse utviklingen til forventede klimaendringer.

Når konsekvensene av klimaendringene vurderes, skal høye alternativer fra nasjonale klimaframskrivninger legges til grunn. Vi viser til [Klimaprofil Agder 2100](#).

Fylkesmannen forventer eksempelvis at det i saker som omhandler fradeling, bruksendring og oppføring av ny bolig blant annet gjøres rede for og tas hensyn til overordnet grønnstruktur, friluftslivsområder, naturmangfold, universell utforming, forsvarlig overvannshåndtering og klimatilpassning samt transportbehov herunder konsekvenser for klimagassutslipp.



*Friluftslivs- og rekreasjonsområder er viktig å ta vare på. Her Stølsvika på Hisøy, Arendal (Foto: Fylkesmannen i Agder, miljøvernkvad.)*

## Hensynet til barn og unge

Hensynet til barn og unges oppvekstvilkår skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak, jf. [pbl § 1-1](#) femte ledd.

Det vises til rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging, del 1 **Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen** (RPR). De nasjonale mål er å sikre barn og unge et godt oppvekstmiljø, samt å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Hensynet til barn og unge skal veie tungt.

Fylkesmannen forventer eksempelvis at det i saker som omhandler oppføring/fradeling av nye bolig (-tomter), gjøres rede for universell utforming, lekeareal og for hvordan barn er sikret trygg atkomst til og fra bl.a. barnehage, skole og andre aktuelle områder/aktiviteter.

Ved søknader som gjelder omdisponering av areal som er i bruk til lek/arealer som er avsatt til fellesareal eller friområder som er egnet for lek må det fremgå hvordan fullverdige erstatningsareal skal løses, jf. RPR punkt 5 bokstav d.

## Jordvern

Dyrka jord er en knapp ressurs og jordbruksarealene er også under sterkt press i form av nedbygging og omdisponering til andre formål. Det har derfor den senere tid foregått en stadig innskjerping av jordvernet for å unngå omdisponering av dyrka jord. Stortinget vedtok den 08.12.2015 en nasjonal jordvernstrategi, «Innst. 56 S 2015-2016». Denne følger opp målene for forvaltning av landbruksarealer i meld. St. 9 (2011-2012). Den nasjonale jordvernstrategien inneholder en målsetting om at den årlige omdisponeringen av dyrka jord skal være under 4000 daa pr år, gradvis nådd innen 2020. Dette er en innstramming av tidligere målsetting om maksimal årlig omdisponering på 6000 daa.

I regjeringens oppfølging av dette vedtaket slår landbruksministeren fast at viktige jordbruksareal er en nasjonal interesse, som skal tas hensyn til i

den kommunale planleggingen, og videre at kommunene har en viktig rolle i å følge opp målet om at den årlige omdisponeringen av dyrka jord skal reduseres til under 4000 daa, jf. brev fra Landbruks- og matdepartementet den 08.03.2016. Landbruksavdelingen kan vise til nyere brev som viderefører og understreker denne politikken ytterligere.

I dispensasjonssaker som omfatter fradeling og/eller omdisponering av «grønne arealer» i kommuneplan (det vil si som ikke er avsatt til byggeområde), kreves det tillatelse både etter plan- og bygningsloven og etter jordlova. Mer informasjon om forholdet mellom disse lovene er omtalt videre kap. "Sektorlover" bak i veilederen.



*Dyrka jord er utsatt for et stor byggepress. Ved dispensasjoner må hensynet til jordvern tillegges stor vekt.  
(Foto: Fylkesmannen i Agder, landbruksavd.)*

# Saksgang

Reglene om saksgangen i forbindelse med dispensasjon følger av [plan- og bygningsloven § 19-1](#):

*“Dispensasjon krever grunnlagt søknad. Før vedtak treffes, skal naboer varsles på den måten som er nevnt i § 21-3. Særskilt varsel er likevel ikke nødvendig når dispensasjonssøknad fremmes samtidig med søknad om tillatelse etter kapittel 20, eller når søknaden åpenbart ikke berører naboens interesser. 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.”*

## Nabovarsel

Søker skal varsle naboer og gjenboere før søknad om dispensasjon sendes til kommunen. I varselet skal søker gi melding om at merknader må være kommet til søker innen en frist på minst 2 uker etter at varselet er sendt og grunnlagsmaterialet for søknaden er gjort tilgjengelig, jf. [pbl § 21-3](#).

## Begrunnet søknad

Det er søker/tiltakshaver som må sende en begrunnet søknad om dispensasjon til kommunen, jf. [pbl § 19-1](#).

Kommunen bør opplyse søker om lovens krav og peke på forhold/momentene som er relevante for saken hvis tiltakshaver ikke har med dette i søknaden.

Søknaden må blant annet redegjøre for:

- Hvilke bestemmelser det søkes dispensasjon fra, og grunner som taler for at det bør gis dispensasjon i dette konkrete tilfellet.
- Begrunnelsen må bygge på spesifiserte, klare og relevante hensyn om tiltaket.
- Søker må redegjøre for om kravene til sikkerhet er oppfylt, jf. [pbl § 28-1](#).

## Eksempler på hensyn og begrunnelser ved dispensasjon

Hver enkelt dispensasjonssøknad må vurderes konkret. Ingen har krav på dispensasjon. Det er i første rekke forhold knyttet til areal- og ressursdisponeringen som vil være relevante i dispensasjonsvurderingen. Nedenfor gis det eksempler på enkelte forhold som kan tale for at det gis dispensasjon:

- Gjenoppbygging etter brann
- Bebyggelsen samles på eiendommen; ikke spres
- Bebyggelse, anlegg eller innretninger trekkes vesentlig tilbake eller senkes i eksponerte områder
- Arkitektur, byggeskikk og estetikk forbedres vesentlig, særlig med hensyn til bygningsvolumer, høyde og fasadelengde mot sjø, uten vesentlige terrenginngrep eller fortrengende virkning
- Etablering av felles bryggeanlegg med god landskapstilpassing der dette bidrar til sanering av brygger
- Tilkobling til offentlig vann- og avløpsledning eller annen vesentlig miljømessig forbedring
- Tiltak av stor samfunnsmessig betydning

Et dispensasjonsvedtak kan normalt ikke begrunnes med:

- Sosiale, helsemessige eller økonomiske årsaker
- Arv og/eller slektskapsforhold
- Andre privatrettslige og personlige grunner

## Høring

En dispensasjonssøknad kan berøre ulike sektorinteresser. I slike tilfeller må saken først sendes på lokal høring (internt i kommunen) knyttet til de berørte interessene, f.eks. landbruk, miljø, kulturretat, eller de(n) som ivaretar barn og unges interesser.

Alle dispensasjoner som berører regionale og statlige myndigheters saksområde skal sendes disse for uttalelse, før kommunen kan gi dispensasjon, jf. [pbl § 19-1](#). Kommunen må selv vurdere hvilke sektormyndigheter som berøres av søknaden.

For at høringsinstansene skal kunne gi en vurdering av søknaden, kreves det at søknader som oversendes fra kommunen for uttalelse, er godt dokumentert og opplyst.

Det må gis en rimelig uttalelsesfrist, normalt fire uker, og det bør tas hensyn til ferietid; anbefalt tre uker forlenget høringsfrist i sommerferie og en uke forlenget for påske- og juleferie.

Hvis kommunen etter den interne høringen kommer til at lovens kumulative vilkår ikke foreligger skal det innstilles på negativt vedtak uten noen ekstern høring. Er politisk utvalg uenig må saken utsettes og sendes på ekstern høring før vedtak treffes.

Søknaden kan videre betinge tillatelse etter andre sektorlover, typisk jordlova eller kulturminneloven. Det er derfor viktig at kommunen har klart for seg hvilket lovverk man til enhver tid vurderer saken etter. For eksempel må en landbruksfaglig vurdering etter pbl. foreligge før saken sendes på ekstern høring. Dette gjelder også om saken alt er behandlet etter jordlova. Se forøvrig kapittelet vedrørende sektorlovverk hvor også behandlingsrekkefølgen i slike saker er omtalt.



Villrein i Setesdals Vesthei  
(Foto: Tor Punsvik)

## Høringsinstansens uttalelse

En uttalelse fra høringsinstansene er et faglig innspill til kommunen, som skal bidra til å gi kommunen et bedre faglig grunnlag for å foreta den interesseavveining som dispensasjonssøknaden krever.

Det at et offentlig organ gir en uttalelse i negativ eller positiv retning innebærer imidlertid ikke automatisk at dispensasjonssøknaden må avslås eller godkjennes, men uttalelsen skal tillegges særlig vekt ved kommunens dispensasjonsbehandling.

Berørte myndigheter kan fraråde dispensasjon dersom tiltaket er i strid med nasjonale eller regionale mål og føringer. Dersom statlig eller regional myndighet uttaler seg negativt til en søknad, bør ikke kommunen innvilge dispensasjon ([pbl § 19-2](#) fjerde ledd, andre punktum).

## Vedtak – vurdering og begrunnelse

En dispensasjon kan gis varig eller midlertidig. Kommunen kan ved behov sette vilkår for dispensasjonen. Dette fremgår av [§ 19-2](#) først ledd som lyder;

*“Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen”*

Kommunen har en plikt til å påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak fattes, jf. [forvaltningsloven § 17](#).

Kommunens vedtak om dispensasjon må begrunnes i henhold til forvaltningslovens regler [§§ 24 og 25](#). Det må konkret vises på hvilken måte lovens vilkår anses oppfylt. Det må gå klart frem av vedtakets begrunnelse hvilke hensyn som er vektlagt, og hvilke vurderinger som er foretatt. Det bør vises til hva fagmyndigheten har uttalt i saken. I vurderin-

### Hva bør oversendelsen av en dispensasjonssøknad til regionale myndigheter inneholde?

- Hvilket arealformål og/eller bestemmelse det søkes dispensasjon fra (evt. status for annen behandling etter annet lovverk).
- Kort redegjørelse av saken, med: en tydelig beskrivelse av tiltaket.
- Opplysninger om dagens bruk av området/arealet.
- Oversiktskart, detaljkart og evarealressurskart AR5 (markslag) der det aktuelle tiltaket/området er avmerket. Angivelse av gårds- og bruksnummer.
- En vurdering av prioriterte nasjonale og viktige regionale hensyn.
- Fly- eller skråfoto der det eksisterer. Gjerne også bildedokumentasjon av den nåværende situasjonen.
- Kommunens foreløpige vurdering av om det er grunnlag for å gi dispensasjon i den konkrete saken, jf. vurderingskriteriene som følger av [pbl § 19-2](#).
- Tiltakshavers søknad;  
For byggetiltak skal tegninger (plan og snitt) med tydelige mål legges ved, herunder størrelse, fasadelengde, mønehøyde, gesimshøyde, nye koter, fylling/skjæring og eventuelt perspektivskisser, samt mål for bygg som eventuelt skal fjernes.
- Kommunens saksframlegg og vedtak dersom saken har vært behandlet.

Dersom saken ikke er tilstrekkelig opplyst, vil kommunen bli bedt om å gi supplerende opplysninger, noe som kan forsinke saksbehandlingen.

gen skal det også legges særlig vekt på nasjonale og regionale rammer og mål.

Mangelfull begrunnelse er en saksbehandlingsfeil som kan føre til ugyldighet og opphevelser av dispensasjonsvedtak. Det kan være vanskelig å vite hva kommunen har tenkt og om vedtaket rettslig sett er riktig. Begrunnelse er viktig for å:

- Gi partene en forklaring på hvorfor vedtaket ble som det ble
- Skape trygghet i forhold til faktiske forhold
- Gi partene grunnlag for å vurdere klage
- Tvinge forvaltningen til å tenke gjennom alle sider av saken
- Føre til mer konsekvent praksis
- Øke tilliten til forvaltningen
- Stimulere til mer effektiv saksbehandling

Sivilombudsmannen har uttalt seg om krav til begrunnelse i flere saker, f.eks. SOM 2011-2812. Han

uttaler at dekkende begrunnelse er spesielt viktig ved håndheving av skjønsmessige bestemmelser, og at et grunnleggende krav til begrunnelse for et dispensasjonsvedtak etter pbl. § 19-2 er at det fremgår at hvert av lovens kumulative vilkår er vurdert og hvilke konklusjoner vurderingene munnet ut i.

Kommunen oversender selve vedtaket til berørte parter og til høringsinstansene. I vedtaket må det opplyses om klageadgang og klagefrist.

### Politisk vedtak

Det er særlig viktig å være oppmerksom på kravet til begrunnelse der hvor et politisk utvalg går mot administrasjonens innstilling. Utvalget må da begrunne sin avvikende oppfatning. Det stilles samme krav til begrunnelsens innhold i disse sakene som i de sakene der administrasjonen har begrunnet dispensasjonsvedtaket.



*Husebysanden, Lista  
(Foto: Fylkesmannen i Agder, miljøvernnavd.)*

## Naturmangfold

Dersom et tiltak berører naturmangfold, herunder landskap, geologi, økosystem, naturtyper og arter, skal de miljørettslige prinsipper §§ 8-12 i naturmangfoldloven legges til grunn for kommunens saksbehandling. Det skal fremgå av vedtaket hvordan prinsippene er vurdert jf. [naturmangfoldloven § 7](#).

Kravene i naturmangfoldloven og plan- og bygningsloven må sees i sammenheng, slik at oppfyllelse av lovenes krav i størst mulig grad samordnes, integreres og synliggjøres i dispensasjonsvedtaket. Omtalen av naturmangfoldloven må tilpasses forholdene i den enkelte sak.

## Vannforskriften

Forskrift om rammer for vannforvaltningen (vannforskriften) fastsetter miljømål for vannforekomster og inndeler vannforekomster i fem tilstandsklasser. Miljømålene i [vannforskriften §§ 4 - 6](#) går ut på at tilstanden i vannforekomstene skal beskyttes mot forringelse, og forbedres med mål om å oppnå god økologisk tilstand og god kjemisk tilstand.

Dersom et tiltak berører en vannforekomst må kommunen vurdere vannforskriften § 12. Dersom tiltaket fører til en nedgang i tilstandsklasse for en eller flere parametere, regnes dette som en forringelse. Dersom vilkårene i § 12 ikke oppfylles bør det ikke gis dispensasjon

Mer veiledning på temaet finnes under fanen «vannforvaltning» på [miljøkommune.no](#).

## Saksbehandlingsfeil

En manglende høring før vedtak blir fattet, manglende vurderinger eller en mangelfull begrunnelse for vedtaket, vil være saksbehandlingsfeil som kan føre til at vedtaket blir ugyldig, jf. [forvaltningsloven § 41](#). I slike tilfeller vil Fylkesmannen i forbindelse med selve klagebehandlingen kunne oppheve vedtaket og sende det tilbake til kommunen for ny behandling.

### Kommunens adgang til å stille vilkår

Kommunen har anledning til å stille vilkår for en dispensasjon, jf. pbl § 19-2 første ledd andre punktum. Kommunen bør også vurdere å stille vilkår om avbøtende tiltak for å innvilge dispensasjon. Dette kan bidra til at lovens vilkår oppfylles på en bedre måte. Betingelsene må imidlertid ikke være tilfeldige og heller ikke virke urimelige sett i forhold til tiltakets art. Det må være en naturlig sammenheng mellom dispensasjon og vilkår, for eksempel slik at vilkår så langt som mulig kompensere for eventuelle ulemper dispensasjonen ellers kan medføre.

Marianne Reusch har i artikkelen «Adgangen til å stille vilkår ved tillatelser etter plan- og bygningsloven» redegjort nærmere for dette temaet. (Lov og rett 01/2014).

### Eksempler på vilkår

- Dispensasjon med vilkår om avbøtende tiltak, tiltak som totalt sett kan gi en forbedring av situasjonen.
- Kommunen bør unngå å stille vilkår som innebærer rettigheter som allerede er hjemlet i annet lovverk, for eksempel ferdselsrett i utmark jf. [friluftsløven § 2](#).

## Klage

Både innvilgelse og avslag på dispensasjon kan påklages av parter, berørte statlige eller regionale myndigheter og andre med rettslig klageinteresse, som for eksempel tiltakshaver og naboer, jf. [pbl § 1-9](#), tredje ledd og [forvaltningsloven § 28](#).

Fristen for å klage er tre uker fra det tidspunkt meldingen om vedtaket har kommet frem til vedkommende part eller annen med rettslig klageinteresse. Klagen skal sendes til kommunen.

## Klagebehandling

Når et kommunalt vedtak blir påklaget, skal kommunen vurdere om klagen skal tas til følge eller om vedtaket opprettholdes. I enkelte kommuner vil klagen alltid behandles av et politisk utvalg, i andre kommuner er vurderingen delegert til administrasjonen.

Dersom vedtaket opprettholdes, skal saken sendes til Fylkesmannen for en endelig klagebehandling og avgjørelse.

Vi har utarbeidet en sjekklister som viser hva kommunene må påse skal følge oversendelsen, se vår hjemmeside.

Fylkesmannen kan prøve alle sider av saken og ta hensyn til eventuelle nye omstendigheter, jf. [forvaltningsloven § 34](#). Fylkesmannen kan stadfeste, omgjøre eller oppheve kommunens vedtak. Dersom vedtaket blir opphevet vil saken sendes tilbake til kommunen for ny behandling. Fylkesmannens vedtak er endelig og kan ikke påklages.

Dersom kommunens vedtak påklages av en av Fylkesmannens fagavdelinger, behandles klagen av settefylkesmann i et annet fylke.

## Oppsettende virkning

Det er viktig at kommunene i dispensasjonssaker aktivt vurderer om klagen skal gis oppsettende virkning/utsatt iverksetting, slik [forvaltningsloven § 42](#) gir adgang til. Avgjørelsen av hvorvidt oppsettende virkning skal gis eller ikke, må ta utgangspunkt i en vurdering av hvor sannsynlig det er at klagen fører frem, sett i forhold til de konsekvenser det vil ha at vedtaket utsettes i tid.

Det er imidlertid å anbefale at kommunen ikke gir igangsettingstillatelse før klagefrist på 3 uker er gått ut.



*Vedtaket som omfatter irreversible tiltak i strandsonen bør gis oppsettende virkning. Hasseltangen, Grimstad.  
(Foto: Fylkesmannen i Agder, miljøvernnavd.)*

# S

## ektorloverk

Noen tiltak kan være avhengig av både dispensasjon etter plan- og bygningsloven og tillatelse eller vurdering etter sektorlover/forskrifter. Omsøkt tiltak må være lovlig både etter plan- og bygningsloven og sektorlov før det kan gjennomføres. Saksutredningen må skille tydelig mellom saksutredning, innstilling og vedtak etter sektorlov og plan- og bygningslov.

Eksempler på lover som berører:

### Naturmangfoldloven

Som også beskrevet i kapittelet "Vilkår for dispensasjon", skal de miljørettslige prinsipper §§ 8-12 i naturmangfoldloven legges til grunn for kommunens saksbehandling dersom dispensasjonen berører naturmangfold.

Der tiltaket berører utvalgte naturtyper og prioriterte arter gjelder reglene i naturmangfoldloven §§ 53-56 (utvalgte naturtyper) samt forskriften for den enkelte prioriterte art. Tiltak som berører prioriterte arter skal sendes til Fylkesmannen for vedtak etter forskrift for prioriterte arter, før kommunen kan behandle tiltaket etter plan- og bygningsloven.

### Verneforskrifter

I områder vernet etter naturmangfoldloven (naturreservater, landskapsvernområder og nasjonalparker) gjelder egne verneforskrifter. Dispensasjoner i verneområder skal sendes forvaltningsmyndigheten for vedtak etter verneforskriften.

Forvaltningsmyndighet er Fylkesmannen, Nasjonalparkstyret for Raet nasjonalpark, Verneområdestyre for Setesdal Vesthei, Ryfylkeheiane og Frafjordheiane (SVR) eller Verneområdestyret for Oksøy-Ryvingen og Flekkefjord landskapsvernområder (ORF). For enkelte naturreservater er også kommunen forvaltningsmyndighet.

Av naturmangfoldloven § 48 fremgår det:  
«Trenger et tiltak tillatelse både etter verneforskriften og etter annet lovverk, kan tiltakshaver velge å søke om tillatelse parallelt. Vedtak skal i slike tilfeller

først fattes etter verneforskriften, dersom ikke annet følger av verneforskriften eller forvaltningsmyndighetens samtykke».

Fylkesmannen ber om at vedtak etter verneforskrift vedlegges dispensasjonssaken som sendes til oss på høring.

### Forurensningsloven

Forurensningsloven og tilhørende forskrifter kommer til anvendelse der tiltaket det søkes om kan medføre fare for forurensing. Dette vil for eksempel kunne være aktuelt ved behandling av massedeponier, sandstrender og ved etablering av støyende virksomheter.

I de tilfeller der Fylkesmannen er forurensningsmyndighet, (f.eks. mudring, utfylling og pukkerk) må planen behandles etter pbl, før saken behandles etter forurensningsregelverket. Vi viser til rundskriv T-3/12 fra Klima- og miljødepartementet som viser Fylkesmannens myndighet etter forurensningsloven

### Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag

Dersom dispensasjonen gjelder inngrep i vassdrag, vil tiltaket også kreve tillatelse etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag. Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag (FOR 2004-11-15 nr. 1468) er hjemlet i Lov om laksefisk og innlandsfisk mv. (lakse- og innlandsfiskloven). Som vassdrag regnes alt stillestående eller rennende overflatevann med årssikker vannføring, med tilhørende bunn og bredder inntil høyeste vanlige flomvannstand. Selv om et vassdrag på enkelte strekninger renner under jorden eller under isbreer, regnes det i sin helhet som vassdrag. Som vassdrag regnes også vannløp uten årssikker vannføring dersom det atskiller seg tydelig fra omgivelsene.

Det er Fylkesmannen som gir tillatelse for tiltak på vassdragsstrekninger som fører anadrome laksefisk eller kreps. Fylkeskommunen har ansvar for tiltak i vassdrag eller deler av vassdrag som ikke fører anadrome laksefisk eller kreps.

## Spesielt om saker som omhandler mudring / utfylling

Dersom et tiltak som innebærer mudring / utfylling er i strid med plan, kan dette ikke iverksettes før det er gitt dispensasjon eller planendring.

Dersom tiltaket er vurdert til å være i tråd med plan, må kommunen videre vurdere om tiltaket vil være søknadspliktig etter [pbl §§ 20-1](#) og [20-2](#). Veiledning til byggesaksforskriften § 4-1 bokstav e nr. 7 angir at det kun er mindre fyllings- og planeringsarbeider som er unntatt søknadsplikten, og at arbeider som har et visst arealomfang likevel vil være søknadspliktige, selv om de fastsatte grensene i forhold til opprinnelig terrengnivå ikke er overskredet. I sårbare område som verdifulle kulturlandskap eller strandsonen vil selv mindre inngrep som mudring/utfylling kunne få store konsekvenser. I slike områder vil mudring/utfylling således ansees som et vesentlige terrenginngrep etter pbl. § 20-1 bokstav k). Det samme gjelder utlegging av sand, som stort sett ansees som vesentlige terrenginngrep, særlig i områder som ikke opprinnelig har sandbunn. Se også lovens forarbeider [Ot.prp. nr. 45](#) (2007-2008) s. 312.

Om selve tiltaket i seg selv vurderes til å være unntatt søknadsplikt, vil det allikevel være underlagt søknadsplikt etter pbl. §§ 20-1 eller 20-2, dersom det ikke er i tråd med gjeldende planer for området.

Fylkesmannen mener det i de fleste tilfeller vil være hensiktsmessig at saken først er avklart etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag.

## Vannressursloven

Dersom dispensasjonen gjelder tiltak i vassdrag som berører allmenne interesser, kommer lov om vassdrag og grunnvann (vannressursloven) § 8 til anvendelse. Melding om tiltak skal sendes Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) som tar stilling til om tiltaket krever egen konsesjon etter vannressursloven. Eksempler på slike tiltak er utrettinger/bygging i elveløp, bekkelukking, flomforebygning, erosjonssikring, småkraftverk, terskler, kryssing av elver med veianlegg/ledningsanlegg m.v.

Dersom et tiltak vil berøre vegetasjonsbeltet langs vassdrag, vil som regel vannressursloven § 11 komme til anvendelse. Det er Fylkesmannen som er myndighet etter § 11.

Vi anbefaler NVE sin veileder "Kantvegetasjon langs vassdrag" (nr 2/2019).

## Jordlova og skogbrukslova

I dispensasjonssaker som omfatter fradeling og/eller omdisponering av «grønne arealer» i kommuneplan (det vil si som ikke er avsatt til byggeområde), kreves det tillatelse både etter plan- og bygningsloven og etter jordlova. Kommunen er jordlovsmyndighet. Jordlova, og skogbrukslova gjelder generelt alle jord- og skogbruksarealer, LNF-områder, regulerte landbruksområder, grønnsstruktur, f.eks. golfbaner, midlertidige massefylling og anleggsområder. Jordlovas driveplikt (§ 8) gjelder også regulert byggeareal inntil utbygging er igangsatt.

Det er viktig å være oppmerksom på, og også informere søker om, at dispensasjons-vurderingen etter pbl. § 19-2 og vurdering etter jordlovas bestemmelser er to forskjellige saker etter to forskjellige lover. De landbruksfaglige konklusjonene etter pbl.- og jordlovsbehandlingen kan bli forskjellige. En behandling etter pbl. tar utgangspunkt i gjeldende arealplan. I en søknad om dispensasjon må man således vektlegge de hensyn som man gjennom

planen har søkt å ivareta: I hvilken grad vil dispensasjon fra planen undergrave intensjonene med den? Hensynet til helhetlig arealforvaltning er viktig når man skal vurdere om det er grunnlag for å gi dispensasjon.

I en vurdering av fradeling/omdisponering etter jordlova legges større vekt på forhold knyttet til omsøkte eiendom. Tilnærmings-måten er således forskjellig. I noen grad vil likevel vurderingsmomentene overlappe hverandre. Det må tydelig fremgå av kommunens behandling hvilket lovverk man vurderer saken ut fra.

Miljøverndepartementet har i sitt brev av 04.05.98 uttalt at søknad om fradeling/om-disponering i LN-FR-områder først bør vurderes i forhold til pbl. som den sektorover-gripende lov. Fylkesmannen i Agder mener at det i mange tilfeller vil det være hensiktsmessig at saken først søkes avklart etter jordlova. I andre tilfeller kan saken strande på at det ikke blir gitt avkjøringstillatelse etter vegloven eller utslippstillatelse etter forurensningsloven. Kommunen bør luke ut slike klare tilfeller. Søker er tjent med at saken starter der hinderet tilsynelatende er størst.

## Folkehelseloven

I nesten alle saker vil menneskelige hensyn bli berørt. Folkehelseloven og forskrift om miljørettet helsevern er kryssende lovverk med forurensningsloven og gjør kommunen spesielt ansvarlig for å ivareta denne oppgaven. Kommunen har også rolle som myndighetsutøver.

Kommunen kan pålegge den som planlegger, driver virksomhet eller er ansvarlig for eiendom, for egen regning å utrede helsemessige konsekvenser av et tiltak, noe som kan være aktuelt i dispensasjonsaker. Det bør fremgå av oversendelsen og vedtaket om det er gjort en vurdering av hvorvidt dette er aktuelt for saken.



N

otater

Handwriting practice lines consisting of 20 horizontal lines.







*Bausje, Lista  
Foto: Fylkesmannen i Agder, miljøvernkvd.*