

## **Reguleringsendring i stedet for dispensasjon – sammen med byggesaken.**

Dette er særlig aktuelt når kart og terreng ikke stemmer. Det kan være veiføring, veibredde eller f.eks. der plan mangler byggegrense mot sjø? Dersom endringen gjelder et større område av planen, ikke tilknyttet en konkret byggesøknad, vil det også være anledning å ta dette gjennom enkel prosess, dersom det ikke går ut over hoveddrammene i planen. Da bør endringen tas som plansak av de med plankompetanse.

*§ 12-14 andre ledd endres slik at muligheten til å vedta endring av reguleringsplan etter en enklere prosess utvides. Det tidligere kriteriet «mindre endringer» erstattes av formuleringen «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.»*

### Kommunal vei er ikke opparbeidet i hht reguleringsplanen.

Når er det aktuelt å gjøre en «mindre» reguleringsendring: Dersom det klart aldri vil bli en endring av veien, og kommunens veiavdeling finner at veien kan anses som tilfredsstillende for overtakelse. Evt. kan veien nedklassifiseres til privat/felles.

### Manglende byggegrense mot sjø

Reguleringsplanen mangler byggegrense, men intensjonen har vært at tomten skulle kunne bebygges innenfor lovens krav – 4 m avstand til eiendomsgrense. Hvor byggegrensen skal settes må være en avveining av hvilke allmenne interesser som gjør seg gjeldende.

Pbl. § 19-2 :”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.

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:

Vesentlig tilsidesettelse

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

Overvekt av fordeler

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

Vilkårene i andre ledd er underlagt rettsanvendelsesskjønn (ikke fritt skjønn) som betyr at vurderingene kan overprøves fullt ut av klageorgan eller domstolene. Selv om begge vilkårene er oppfylt, kan kommunen avslå dispensasjon, jf. § 19-2, første ledd.

Ved dispensasjon skal regionale og statlige myndigheter gis anledning til å uttale seg:

«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»

Det er bedre å sende en sak for mye enn en sak for lite

Men, av og til er det åpenbart at et saksområde ikke bli direkte berørt

Dersom vi velger reguleringsendring i stedet for dispensasjon, gjelder samme krav til høring av andre myndigheter.

I utgangspunkt gjelder de samme reglene for endring av plan som for dispensasjon

- Myndighet kan delegeres fra kommunestyret
- Juridisk står kommunen sterkere i plansaker hvis avgjørelsen blir utfordret
- Fritt skjønn mot rettsanvendelse
- Viktig at også disse sakene utredes skikkelig!
- Prop.149 L (2015-2016)
- Rundskriv H-6/17

### **Hva kan tas som mindre planendring?**

Lovendring fra 1.7.2017

Fra pressemeldingen til KMD:

"Departementet foreslår at større planendringer enn i dag skal kunne gjennomføres uten full planbehandling. Det kan f.eks. være å omregulere et areal til barnehage eller øke etasjeantallet og graden av utnyttning av en tomt. Kommunen skal i større

grad kunne bruke planfaglig skjønn ved vurderingen av hvilken saksbehandling (varsling mv.) som er nødvendig for å gjennomføre endringer."

### **Prop. 194 L (2015-2016)**

"Slik departementet ser det, bør et avgjørende utgangspunkt for vurderingen være om endringene må betraktes som i vesentlig gradomstridt eller konfliktfylt, og derfor krever bredere medvirkning og grundigere behandling. Dersom endringen ikke er av en slik karakter og den også ligger innenfor planens hoveddramme, vil endringen kunne anses å være av en slik art at prosessen kan forenkles. Dette gjelder selv om det foreligger protester fra naboer eller andre berørte."

"Forslaget tar sikte på å åpne for en enklere prosess også der det skal innføres nye planformål eller grensen mellom formålene endres, uten at det endrer planens karakter og går ut over planens hoveddrammer. Departementet forutsetter at dagens ordning, hvor fagmyndighetenes uttalelser tillegges vekt, videreføres. Dersom uttalelsene har karakter av innsigelse og klart gir uttrykk for at det er behov for full planbehandling, bør kommunen ta hensyn til dette i den videre planbehandlingen. Vilkårene for enklere prosess vil da normalt ikke være til stede."

### **Endring av plan:**

Justering av arealformål og grenser

Endring av arealformål

Type tiltak som omfattes av endringen

Hvilke interesser blir berørt

Konsekvenser

Viktige natur-og friluftsområder

Prosess –høring og høringsfrist

- "Karakter av innsigelse"
- 2-3 ukers høringsfrist

§12-14. Endring og oppheving av reguleringsplan (tredje ledd)

Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig §1-9.

## **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.

I 2017 ble det gjort endringer i plan- og bygningsloven. Lovforslaget hadde tittelen «mer effektive planprosesser, forenklinger mv.». Bakgrunnen for endringene var blant annet at antallet dispensasjoner var for høyt, og ved å gjøre adgangen til å gjøre endringer i planer enklere var intensjonen at antall dispensasjoner skulle bli redusert.

## **Lovgiver gir med dette kommunene et verktøy for å ha oppdatere arealplaner i stedet for å gi dispensasjoner av mer generell karakter.**

Jordvern ble i denne lovendringen også tatt inn som et hensyn man skal legge særlig vekt på, jf. pbl. § 19-2 tredje ledd når dispensasjonens konsekvenser skal vurderes.

Dette hensynet skal nå likestilles med konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

## **Enklere å gjøre mindre endringer av reguleringsplan**

Ved lovendringen i 2017 ble muligheten til å vedta endringer i reguleringsplaner etter en forenklet prosess utvidet. Utgangspunktet for vurderingen om planendringen er av en slik art at den kan gjennomføres etter § 12-14 andre ledd, er om endringen «må betraktes som i vesentlig grad omstridt eller konfliktfylt», jf. lovens forarbeider Prop. 149 L s. 46. Det tidligere vilkåret «mindre endringer» ble ved endringsloven tatt ut og er ikke lenger vurderingstema.

**Av forarbeidene framgår det at formålet med lovendringen var å redusere omfanget av ressurskrevende dispensasjonsbehandling, til fordel for en mer forutsigbar, langsiktig arealavklaring gjennom plan.** Kommunene skal i større grad utøve et planfaglig skjønn ved hvilke endringer som gjennomføres etter pbl. § 12-14 andre ledd.

I forarbeidene nevnes justering av plangrenser og arealformål som eksempler på endringer som vil kunne være aktuelle. Også endring av arealformål, veistrekning og utnyttelsesgrad vil kunne være aktuelt å gjøre som mindre endring av reguleringsplan.

Kommunene bør benytte denne enklere adgangen til å holde reguleringsplanene oppdatert der det er mulig for å redusere antall dispensasjoner.

Prosess med enkel planendring – beskriv prosessen

Mal for planbeskrivelse

Mal for oversendelse til andre myndigheter

Mal...

### **Hva bør oversendelsen av en dispensasjonssøknad for høringsuttalelse inneholde?**

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. Krav til oversendelsesbrevet:

- Kort redegjørelse av saken med en tydelig beskrivelse av tiltaket
- Planstatus og hvilke(n) bestemmelse(r) det søkes dispensasjon fra. Ved dispensasjon fra plan ber vi opplyst hvilken plan det gjelder samt en henvisning til hvilken bestemmelse tiltaket er i strid med. Dersom reguleringsplan ikke er tilgjengelig på nett, ønsker vi denne oversendt.
- Hvilke hensyn ligger til grunn for bestemmelsene
- Opplysninger om dagens bruk av området/arealet
- Situasjonsskart, oversiktskart, detaljkart og arealressurskart AR5 (markslog) der det aktuelle tiltaket (området) er avmerket.
- For byggetiltak skal byggetegninger med tydelige mål legges ved, herunder størrelse, fasadelengde, mønehøyde, gesimshøyde og eventuelt perspektivskisser, samt mål for bygg som eventuelt skal fjernes.
- Tiltakshavers begrunnede søknad
- En vurdering av prioriterte nasjonale og viktige regionale hensyn.
- Kommunens foreløpige dispensasjonsvurdering
- Opplysninger om eventuell tidligere søknad for samme eiendom.

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

Kommunens adgang til å stille vilkår

Følgen av at man skal være restriktive med å dispensere, kan gi økte muligheter for å sette vilkår for å bøte på ulempene som en slik dispensasjon kan medføre.

Kommunen har anledning til å stille vilkår for en dispensasjon jf. pbl. 19-2 første ledd, andre punktum.

Dette har sammenheng med at dersom man får tillatelse til å fravike en bestemmelse i medhold av loven, har man fått mer enn det som loven i utgangspunktet gir mulighet

til. For å redusere eventuelle ulemper en slik dispensasjon kan gi, kan det stilles vilkår som vil ha som hensikt å bøte på ulempene.

Det er imidlertid begrensninger for hvor tyngende vilkår som kan stilles:

- Det må det være saklig sammenheng mellom vilkåret som stilles og det godet som oppnås gjennom dispensasjon.
- I tillegg kan vilkåret ikke være uforholdsmessig tyngende i forhold til det oppnådde godet.