



HALDEN KOMMUNE



VEILEDNING OM DISPENSASJON

Hvordan søke om dispensasjon etter plan- og bygningsloven?



Halden kommune, Byggesaksavdelingen

Sist revidert: Mai 2023

DISPENSASJON

Hva er en dispensasjon?

En dispensasjon er et vedtak som innebærer at det gis et unntak fra bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl). Dispensasjon vil si at kommunen gir noen tillatelse i en konkret sak til å bygge eller gjøre noe som ikke er i overensstemmelse med disse bestemmelsene. Dispensasjon kan også gjelde arealformålet i kommuneplanen, sentrumsplanen eller reguleringsplanen. Dispensasjon kan være varig eller tidsbegrenset.

Plan- og bygningsloven gir en snever adgang til å fravike bestemmelsene ved å søke om dispensasjon. De ulike bestemmelsene i både lov, forskrift og arealplaner har blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike disse. I noen tilfeller kan det likevel være aktuelt å fravike bestemmelsene gjennom dispensasjon etter plan- og bygningsloven §§ 19-1 til 19-4.

Hva kan det dispensereres fra?

Det kan dispensereres fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Det kan for eksempel dispensereres fra bestemmelser og arealformål i kommuneplanen, sentrumsplanen, reguleringsplaner, avstand fra vei og jernbane, byggeforbud i strandsonen (pbl § 1-8) og forskrifter. Se også vedlegg 1.

Hva kan det ikke dispensereres fra?

Det kan ikke dispensereres fra saksbehandlingsreglene i plan- og bygningsloven eller byggesaksforskriften (SAK10). Det er i praksis heller ikke særlig aktuelt å dispensere fra lovens krav til estetisk kvalitet i det som bygges, eller fra sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift (TEK17). (Men også disse reglene har innebygde «sikkerhetsventiler» og unntaksbestemmelser som skal sikre at verken saksbehandlingen eller forskriftskravene skal virke urimelig eller ramme feil forhold.)

Hva skal til for å kunne få dispensasjon?

Etter plan- og bygningsloven § 19-2 kan dispensasjon gis dersom følgende vilkår er oppfylt:

- 1) Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse (pbl § 1-1) eller nasjonale eller regionale interesser, ikke blir vesentlig tilsidesatt.
- 2) I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

De to vilkårene i pbl § 19-2 er såkalt kumulative vilkår. Det vil si at begge må være oppfylt før kommunen kan vurdere om de skal gi dispensasjon. Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det etter pbl § 19-2, 3. ledd legges særlig vekt på hvilke konsekvenser dispensasjonen kan få for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Hvordan gå fram for å søke om dispensasjon?

Du kan som **tiltakhaver** (tiltakhaver = du som skal bygge gjøre noe) søke om dispensasjon selv. Eller du kan overlate jobben til noen andre på vegne av deg.

I søknaden skal du beskrive tydelig hvilke bestemmelser du søker dispensasjon fra. Etter pbl § 19-1 skal du også begrunne hvorfor du mener det bør gis dispensasjon.

I tillegg skal du varsle naboer etter pbl § 21-3 og SAK10 § 5-2. Du finner mer informasjon om hvordan du gjør dette på kommunens nettsider om nabovarsel. Merk deg at det er noe vanskeligere å unnlate å varsle en eller flere naboer i dispensasjonssaker enn rene byggesaker.

[Informasjon om nabovarsel](#)

Du kan velge å søke om dispensasjon først, før selve tiltaket. Dette er særlig aktuelt om det du skal gjøre er avhengig av dispensasjon, men ellers unntatt søknadsplikt etter pbl § 20-5 og SAK10 § 4-1. Du kan også velge å søke om dispensasjon samtidig som du søker om selve tiltaket. Denne varianten er den vanligste når det du skal gjøre er søknadspliktig etter pbl § 20-2.

Kommunene har ulik praksis for hvordan de ilegger gebyr for dispensasjoner og byggesaker som sendes inn samtidig. Halden kommune tar gebyr også for behandling av søknad om tillatelse til tiltak selv om dispensasjonen blir avslått. Om du ønsker å unngå dette, kan du presisere at du ikke ønsker søknaden om tillatelse til tiltak behandlet hvis du får avslag på dispensasjonen. Ved et eventuelt avslag på dispensasjonssøknaden skal du da bare betale gebyr for behandlingen av den.

Søknad om dispensasjon skal alltid være skriftlig. Søknaden skal vanligvis inneholde:

- Hvem som er tiltakhaver og søker. Hvilken eiendom søknaden gjelder.
- Hva du skal bygge/gjøre.
- Hvilken bestemmelse det søkes dispensasjon fra.
- Begrunnelse for hvorfor du mener dispensasjon bør gis. Begrunn i forhold til begge de to vilkårene.
- Kvitteing for nabovarsel og «Opplysninger gitt i nabovarsel» som viser at naboer er varslet om dispensasjonssøknaden.

INFORMASJON TIL SØKER OG TILTAKSHAVER

- Redegjørelse for eventuelle merknader naboer har kommet med til søknaden, og din/ansvarlig søkers vurdering av disse.
- Situasjonsplan. Se informasjonsarket «Situasjonsplan» for mer informasjon om dette.
- Eventuelle tegninger i målestokk 1:100 og om nødvendig terrengprofil. Se informasjonsarket «Tegninger» for mer informasjon om dette.

Hvordan begrunne en dispensasjonssøknad?

Bestemmelsene i pbl § 19-1 krever at du begrunner søknaden. Når du skal skrive begrunnelsen skal du:

1. Vurdere om **hensynet bak bestemmelsen** du søker dispensasjon fra settes vesentlig til side.

- Skriv **hva** hensynet bak bestemmelsen er.
 - Bakerst i dokumentet har vi samlet hensynet bak noen aktuelle arealformål/bestemmelser som det ofte søkes om dispensasjon fra, jf. vedlegg 1. Dette kan du bruke i søknaden ift. å skrive hva hensynet bak bestemmelsen er.
 - Hensynet bak bestemmelsen kan du også finne ut ved å lese forarbeidene til bestemmelsen eller annen juridisk litteratur. Forarbeidene til bestemmelsene til ulike arealplaner finner du i planbeskrivelsen. Dette dokumentet finner du ved å gå inn på www.arealplaner.no.
- I søknaden må du videre begrunne **hvorfor** du mener at hensynet ikke blir vesentlig tilsidesatt. Man må da foreta en konkret vurdering av hvordan en eventuell dispensasjon vil kunne påvirke hensynene (f.eks. landbruks-, friluft- og naturhensyn, tilgjengelighet til strandsonen eller lignende – basert på hva som er aktuelt i din sak).
- Om det du skal bygge/gjøre er av betydning for noen av de hensynene som er omtalt i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse (§ 1-1), kommenterer du dette.
- Om statlige eller regionale myndigheter allerede har uttalt seg negativt til det du skal bygge/gjøre, kommenterer du dette også. (Om dispensasjonen berører fylkeskommunens eller andre statlige myndigheters saksområder, vil kommunen sende saken på høring etter pbl §§ 19-1 og 21-5 og etter SAK10 § 6-2).

2. Beskrive hvorfor fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulemperne.

- Skriv hva som er ulemperne med det du skal bygge/gjøre. Det kan for eksempel være ulemper for allmennheten, naboer, for det hensynet bestemmelsen er ment å ivareta.
- Skriv deretter hva som er fordelene med dispensasjonen.
- Vurder fordeler og ulemper opp mot hverandre, og begrunn hvorfor du mener fordelene er klart større enn ulemperne.

Når du skal søke om dispensasjon, bør du begrunne den med forhold som er **spesielle** for din sak. Generelle argumenter som mange andre også kan komme med, vil normalt ikke bli tillagt særlig vekt.

INFORMASJON TIL SØKER OG TILTAKSHAVER

Det kan likevel være viktig at du redegjør også for disse. Har du argumenter som teller positivt for hensynet bak regelen du søker dispensasjon fra, vil det være til din fordel.

Hva kan **ikke** regnes som fordeler?

Det kan **ikke** legges nevneverdig vekt på forhold som kan gjøres gjeldende for de fleste andre med tilsvarende eiendommer, eller mer personlige forhold. Som eksempler på slike forhold av **generell karakter** nevnes blant annet:

- Ønske om/behov for større plass
- Størrelsen på søkerens familie og/eller helsemessige forhold
- Økonomiske forhold
- Behov for garasje/uthus eller liknende for parkering og oppbevaring
- Ønske om fortetting (f.eks. der grad av utnytting i gjeldende arealplan fremstår som lav)

Dersom det skulle legges nevneverdig vekt på personlige forhold eller behov, vil dette skape en uheldig presedens som uthuler arealplanen. Det følger av lovens forarbeider at individuelle forhold knyttet til søkers person bare kan tillegges vekt i begrenset utstrekning. Årsaken til dette er blant annet at arealbruk fastlegges i et livslangt perspektiv, mens eierforholdene på stedet vil være skiftende. Det vises i den forbindelse til lovens forarbeider (Ot.prp. nr. 32 2007/2008 s. 242) hvor det uttales at det bare er «helt spesielle» sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn som kan tillegges vekt i en dispensasjonsvurdering.

Ønske om fortetting kan ikke skje ved dispensasjoner, men må skje ved reguleringsplan (Sivilombudet, sak 2019/589). Det samme gjelder hvis en planbestemmelse (f.eks. utnyttelsesgrad, høydebestemmelser og byggestil) ikke lenger gir uttrykk for kommunens ønske for utvikling av arealet. Hvis planens bestemmelser virker utdaterte, må planen endres. Reguleringsplaner skal sikre forutberegnelighet og gi innbyggerne mulighet til å orientere seg om hvilke krav som gjelder i planområdet.

Hva **kan** som kan regnes som fordeler?

Det er først og fremst **samfunnsmessige fordeler** som skal tillegges vekt. Dispensasjon kan vurderes der endring/tiltaket fører til en bedret situasjon ut fra allmenne hensyn. I strandsonen kan for eksempel tiltak som innebærer bedre tilgjengelighet for allmennheten og færre inngrep mot sjøen være en fordel.

Personlige ønsker om en bestemt utnyttelse av en eiendom kan imidlertid i noen tilfeller være sammenfallende med de hensyn plan- og bygningslovingen er satt til å ivareta. Eksempler på dette:

- Der tiltaket fører til at bygget eller uteoppholdsarealet får bedre funksjonalitet
- Der tiltaket vil gi bedre arkitektonisk kvalitet.

INFORMASJON TIL SØKER OG TILTAKSHAVER

I byggeforbudssonen langs sjø og vassdrag kan f.eks. følgende forhold innebære en samfunnsmessig fordel:

- Dersom tiltaket gjelder oppføring av ny bebyggelse eller tilbygg, og man samtidig river andre bygninger, slik at konsekvensen totalt sett gir bedre tilgang til strandsonen for allmennheten.
- Det kan vurderes som en fordel om fritidsbebyggelsen tilkobles et ordnet avløpsanlegg. Dette kan forsvare dispensasjon for et mindre tilbygg til hytta for å få plass til et begrenset bad/våtrom, men størrelse og utvidelsesretning må vurderes konkret.
- Dispensasjonen fører til redusert omfang/inngrep og samling av flere enkeltbrygger til fellesanlegg.

I LNF-områder kan f.eks. påbygging/ombygging av en fritidsbolig fordi eier er blitt funksjonshemmet være en aktuell sak. I den grad arbeidene er nødvendige for at eier fortsatt skal kunne bruke hytta, foreligger et relevant argument. De nødvendige arbeidene må være relevante og stå i et rimelig forhold til de behovene som har oppstått.

Søker du dispensasjon fra plan- og bygningsloven eller forskrifter til loven tar du også med hvilke fordeler og ulemper dispensasjonen kan få for **helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet** i disse punktene. På denne måten veier du de ulike interessene i saken opp mot hverandre, for til slutt å konkludere med at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt. (Konkluderer du med at de ikke er til stede, sender du ikke søknaden til kommunen.)

Behandling av dispensasjonssøknad i kommunen – administrativ eller politisk behandling?

I henhold til «Reglement for politiske organer og delegering i Halden kommune», senest revidert 14.11.2019, skal blant annet følgende saker behandles av Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk, klima og miljø:

- Dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag
- Byggesaker i verneverdige områder og verneverdige enkeltobjekter
 - Temakart i sentrumsplanen brukes for klassifisering av områder/bygninger

Sjekkliste for søknad om dispensasjon

Har du husket å:

- ✓ Angi hvilken bestemmelse eller hvilket arealformål i arealplanen (kommuneplanen/sentrumsplanen/reguleringsplanen) du søker om dispensasjon fra?
- ✓ Angi hvilket hensyn som gjelder bak bestemmelsen?
- ✓ Begrunne hvorfor hensynet ikke blir vesentlig tilsidesatt?
- ✓ Beskrive fordeler ved å gi en dispensasjon, og hvorfor fordelene er klart større enn ulempene?
- ✓ Varsle naboene?

VEDLEGG 1 OM HENSYNET BAK BESTEMMELSEN

Nedenfor gis en oversikt over de mest vanlige bestemmelsene som det søkes om dispensasjon fra, og en beskrivelse av hvilke hensyn disse skal ivareta.

Liste over hensyn bak bestemmelsen/forholdet som er beskrevet i vedlegget:

- 1.1 Plankrav – dvs. krav om utarbeidelse av reguleringsplan
- 1.2 Bestemmelser som stiller krav om høyder
- 1.3 Avstandskravet i pbl. § 29-4 annet ledd
- 1.4 Byggegrenser mot vei
- 1.5 Utnyttingsgrad på boligeiendommer
- 1.6 Utnyttingsgrad på næringseiendommer
- 1.7 Garasjebestemmelser
- 1.8 Krav om terrengtilpasning/forbud mot terrenginngrep
- 1.9 Forbudet mot å bygge bolig og fritidsbolig i terreng brattere enn 1:4 (kommuneplanen)
- 1.10 Minimum kotehøyde gulv
- 1.11 Krav til sikkerhet
- 1.12 Skiltbestemmelser
- 1.13 Byggeforbudet (og plankravet) i 100-metersbeltet langs sjø
- 1.14 Byggeforbudet i 100-metersbeltet mot vassdrag
- 1.15 LNF-B formål (LNF-spredd boligbebyggelse)
- 1.16 LNF-F formål (LNF-spredd fritidsbebyggelse)
- 1.17 LNF-formål
- 1.18 Lovens formålsbestemmelser

I kap. 2.1 gis en oversikt over kommunens retningslinjer for dispensasjon i byggeforbudet langs sjø og vassdrag.

1.1 Hensyn bak bestemmelser som stiller krav om reguleringsplan/bebyggelsesplan

Formålet med et generelt plankrav er gjennom en planprosess å fastsette mer i detalj hvordan arealet innenfor planområdet skal benyttes. Hensynene bak et generelt plankrav gjør seg tydelig gjeldende når bruken av større arealer skal avklares og det er åpent hva arealet skal brukes til. I slike tilfeller vil allmennheten, offentlige instanser, naboer og andre berørte ha et særlig behov for å kunne uttale seg. Gjennom en planprosess vil man kunne sikre en demokratisk og helhetlig utvikling av arealutnyttelsen i et område, og viktige forhold som bomiljø, trafikk, teknisk infrastruktur etc. vil kunne sees i sammenheng med videre utvikling.

Hensynene bak et generelt plankrav vil også kunne gjøre seg tydelig gjeldende for mindre tiltak, der tiltaket har eller vil kunne få større virkninger for et område. Dess større virkning et tiltak vil ha på omgivelsene, dess mer vektige blir hensynene som taler for en planprosess, og dermed også hensynene som taler imot dispensasjon.

En reguleringsplan vil kunne avklare om planområdet skal utvikles og utnyttes på en annen måte enn tidligere, herunder om det skal åpnes opp for fradeling og fortetting. En reguleringsplan vil også

kunne avklare med bindende virkning mer i detalj hvordan et eventuelt ønske om fortetting skal gjennomføres, herunder i hvilken grad og på hvilken måte det skal fortettes. Gjennom en åpen og demokratisk prosess vil allmennheten, offentlige instanser, naboer og andre berørte få anledning til å uttrykke sitt syn på utviklingen av området.

1.2 Hensyn bak bestemmelser som stiller krav om høyder

Høydebegrensninger er ofte et resultat av en avveining mellom hensynet til utbygger og omgivelsene, herunder naboer. Der høydebegrensningen er satt lavt, er dette gjerne et uttrykk for at kommunen ønsker at det skal tas spesielt hensyn til omgivelsene/naboene, selv om dette går på bekostning av utbyggersinteresser.

1.3 Hensyn bak avstandskravet i pbl. § 29-4 annet ledd

Pbl. § 29-4 annet ledd er først og fremst begrunnet ut fra brannsikkerhetsmessige hensyn. Bestemmelsen er imidlertid også et utslag av at lovgiver har tatt et bevisst valg mellom motstridende interesser – tiltakshavers ønske om mer plass og utnyttelse av sin eiendom og naboers ønske om utsikt, lys og rom. (Bestemmelsen bør for øvrig ses i sammenheng med TEK § 8-3 som utdyper forhold som skal ivaretas ved plassering av tiltak. Se også SAK § 6-3 «plassering av tiltak».)

1.4 Hensyn bak byggegrenser mot vei

Byggegrenser mot vei er fastsatt av hensyn til vegsystemet og trafikken og forteller hvor det ikke er tillatt å oppføre byggverk eller andre faste innretninger. Eksempler på «andre faste innretninger» i veilovens forstand er blant annet reklameskilt, løs-kiosk, murer, vegetasjon og gjerder som hindrer fri sikt. Byggegrensen skal ivareta de krav man har til vegsystemet og trafikken, så som vedlikehold, brøyting og sikkerhet, samt miljøet på eiendommer som grenser opp til vegen. Dette inkluderer blant annet ivaretagelse av fri sikt, vedlikehold og drift av vegen, herunder grøft, overvann, brøyting og snøopplag, arealbehov ved mulig vegutvidelse, samt naturmangfoldet langs vegen.

Et annet hensyn er å hindre fortetting langs vei og dannelsen av gate-/bymessige strøk med "trange" veier, samt å sikre ordnet plassering av bebyggelse slik at bolighus plasseres i samme minimumsavstand fra vei. Byggegrenser mot vei kan endelig ha som formål å sikre at bolighus plasseres slik at de ikke blir utsatt for trafikkstøy og forurensning (støy/eksos) fra vei.

1.5 Hensyn bak bestemmelser om utnyttingsgrad på boligeiendommer

Intensjonen bak bestemmelser om utnyttingsgrad er generelt sett å regulere bygningers volum over terreng og bygningers totale areal sett i forhold til behovet for uteoppholdsarealer, belastning på infrastruktur og forholdet til omgivelsene.

Hensynet bak kommuneplanens bestemmelse om maksimal utnyttingsgrad på %-BYA=35, jf. § 9.1.1, er for det første å sikre et visst samsvar mellom bebyggelsens volum og tomtestørrelsen.

Beregningsmåten prosent bebygd areal anses generelt sett å være egnet til å ivareta karakteren av et strøk, for eksempel i områder regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Beregningsmåten sikrer blant annet et ubebygd areal på tomta. Forholdet mellom ubebygd og bebygd andel av tomtene vil være det samme innenfor planområdet, og man vil dermed kunne oppnå et ensartet preg på bebyggelsen. Der tomtene er tilnærmet like store, vil man også få lik størrelse på bebyggelsen.

1.6 Hensyn bak bestemmelser om utnyttingsgrad på næringseiendommer

Det følger av kommuneplanbestemmelsene § 9.1.8 at tillatt grad av utnytting i områder som i er avsatt til «bebyggelse og anlegg, nåværende» er %-BYA=50 inkludert nødvendig parkeringsareal. Intensjonen bak bestemmelsen har i første rekke vært å regulere bygningers volum over terreng og bygninger totale areal sett i forhold til behovet for uteoppholdsarealer, belastning på infrastruktur og forholdet til omgivelsene.

1.7 Hensyn bak garasjebestemmelser

Det følger av kommuneplanbestemmelsene § 9.1.1 bokstav c) at maksimalt bruksareal (BRA) og maksimalt bebygd areal (BYA) for frittliggende garasje/carport/uthus er 50 m² i områder avsatt til boligbebyggelse. Videre er maksimal mønehøyde for slike bygg 5 meter og maks. gesimshøyde 3 meter (målt fra gjennomsnittlig planert terreng) for uthus med saltak. For uthus med pulttak/flatt tak er tillatt høyde for høyeste gesims 3,5 meter.

Hensynet bak bestemmelsene er først og fremst å sikre at garasje (og evt. andre uthus) forholder seg til beboelseshuset på tomta, dernest til den øvrige bebyggelsen i strøket.

På en boligeiendom bør det i utgangspunktet være én bolig (som klart fremstår som en bolig) og ett eller flere andre mindre bygg med tilleggsfunksjoner som garasje/carport/uthus /lekestue. Bygg med tilleggsfunksjoner skal utformes slik at det er lett å lese byggets funksjon.

Når det etableres flere bruksområder i en garasjebygning (slik som garasje og boenhet), medfører dette ofte at bygningen får en størrelse/volum/høyde som er lite forenlig med den bebyggelsesstrukturen som kommuneplanens arealdel legger opp til. På grunn av krav til dagslys og utsyn i boenheter forutsetter videre leiligheter større bruk av vinduer enn det som er nødvendig/vanlig bygninger uten boligfunksjoner. Dette gjør at slike kombinerte bygg ofte får en utforming som gjør det vanskelig å lese klart hva som er bygningens funksjon. Etablering av veranda/balkong i tilknytning til en garasje vil redusere lesbarheten av bygget som garasje ytterligere.

Bestemmelsen bør også ses i sammenheng med kommuneplanbestemmelsen § 5.1 om krav til arkitektur og landskapstilpasning. Det følger av denne bestemmelsen at det ved utforming av ny bebyggelse skal legges vekt på tilpasning til stedets karakter med hensyn på volum, materialvalg,

farger og bygningstypologi. Ny bebyggelse skal ikke blokkere viktige siktlinjer og skal tilpasses viktige landskapstrekk.

Når det gjelder kommunens praksis for å dispensere fra kravet om maksimal BRA på 50 m², gir kommunen normalt kun dispensasjon for større garasjer enn 50 m² BRA for småhus som ligger i områder utenfor tettbygde strøk. I visse tilfeller bør det også kunne gis dispensasjon for å bygge større garasjer på eiendommer med flermannsboliger der beboerne ønsker å bygge for eksempel en felles garasje rekke i stedet for flere frittliggende enkelt- eller dobbelgarasjer.

1.8 Hensyn bak krav om terrengtilpasning/forbud mot terrenginngrep

Hensynet bak kravet om at om at all bebyggelse skal plasseres naturlig i terrenget er i første rekke å sikre at det ikke foretas store og/eller unødige terrenginngrep som kan gi uheldige visuelle virkninger for omgivelsene/allmenheten. (Eksempler på terrenginngrep som kan gi uheldige visuelle virkninger er slike inngrep som etterlater store støttemurer og/eller skjæringer som blir liggende eksponert mot omgivelsene.) Bestemmelsen er ikke ment å være til hinder for ethvert terrenginngrep. Det vil nemlig ofte være slik at en naturlig plassering i terrenget gjør det nødvendig og hensiktsmessig å foretas visse terrengendringer. Store synlige støttemurer/skjæringer bør imidlertid unngås. Bestemmelsen bør ses i sammenheng med TEK § 8-3 hvor det heter at «*Byggverk skal ha god terrengmessig tilpasning ut fra hensyn til god arkitektonisk utforming, visuell kvalitet, naturgitte forutsetninger, sikkerhet, helse, miljø, tilgjengelighet, brukbarhet og energibehov. Byggverk skal plasseres slik at det tas hensyn til lys- og solforhold, samt lyd- og vibrasjonsforhold.*»

1.9 Hensyn bak forbudet mot å bygge bolig og fritidsbolig i terreng brattere enn 1:4

Det følger av kommuneplanen § 9.1.1 bokstav g) og 9.1.2 bokstav j) at henholdsvis boligbebyggelse og fritidsbebyggelse ikke skal oppføres i terreng brattere enn 1:4. Hensynet bak bestemmelsen er å ivareta hensynet til god adkomst til bolig/fritidsbolig mtp. universell utforming, sikre hensiktsmessige utearealer som kan benyttes av alle, og unngå store terrenginngrep i forbindelse med oppføring av bygning. Videre er det viktig at tomtene ikke er for bratte slik at avrenning av overvann blir et problem for naboeiendommer og gateløp. Sikkerhet mot steinsprang og skred er også et hensyn som ligger bak denne bestemmelsen.

1.10 Hensyn bak bestemmelser om krav til minimum kotehøyde gulv

I kommuneplanen er det i § 6.2.1 stilles det krav om at ved etablering av ny bebyggelse langs sjøen og nedre del av vassdragene skal laveste tillatte kotehøyde for ferdig gulv være på minimum 2,5 m.o.h. Denne bestemmelsen går foran sentrumsplanens bestemmelse om kotehøyde gulv, jf. kpl. § 2.1.2. Hensynet bak bestemmelsen er å sikre bygningen fra å bli oversvømmet ved flom. På grunn av klimaendringer vil havnivået stige. I Halden sentrum er det også større landarealer som synker, slik at risikoen for flom vil forsterkes, spesielt ved episoder med stormflo.

1.11 Hensyn bak bestemmelser som stiller krav til sikkerhet

Sikkerhet er et viktig nasjonalt hensyn. I praksis vil det derfor svært sjelden være aktuelt å dispensere der hensynet til samfunnssikkerhet blir utfordret. Bestemmelsen i § 19-2 tredje ledd understreker at en skal legge særlig vekt på helse og sikkerhet.

En dispensasjon fra en bestemt teknisk løsning kan vurderes dersom prosjektering viser at et alternativt sikringstiltak er bedre eller likeverdig, og hensynet til liv, helse og beskyttelse av eiendom i like stor grad blir ivaretatt, jf. rundskriv H-5/18 (Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling). En må imidlertid være oppmerksom på at bestemmelsen det skal dispenseres fra også kan ivareta andre hensyn, for eksempel positive effekter av det bestemte sikringstiltak. Dersom en grønn flomvoll gir sykkelsti og grøntareal, vil man tilsidesette dette parallelle hensynet dersom en erstatter flomvollen med en flom-mur som er fullverdig som sikringstiltak.

1.12 Hensyn bak skiltbestemmelser

Hensynene bak kommuneplanens skiltbestemmelser er for det første å sikre at skilter gis en god estetisk utforming både i seg selv og i forhold til den eksisterende bebyggelsen og omgivelsene for øvrig. I Halden sentrum og andre områder med bevaringsverdig bygningsmiljø eller områder avsatt til spesialområde bevaring/hensynssone bevaring, eller annen vernet bebyggelse skal hensynet til eksisterende bebyggelse tillegges særlig vekt.

Det andre hensynet bak bestemmelsene er å begrense antallet skilter som settes opp. Dette hensynet kommer tydeligst til uttrykk gjennom kpl. § 11.3.1 hvor det blant annet heter at det ikke tillates oppført mer enn et uthengsskilt og ett veggskilt for hver virksomhet som drives i bygget. (Unntak fra dette kan vurderes dersom virksomheten har to eller flere inngangspartier for publikum).

Et tredje hensyn er å sikre at skilter plasseres over virksomheters hovedinngang slik at publikum gis klar og tydelig informasjon om hvor inngangen er. Dette hensynet har en viss parallell i reglene om universell utforming. Det vises i den forbindelse til byggteknisk forskrift § 12-4 nr. 1 hvor det heter at inngangsparti skal være godt synlig, sentralt plassert og oversiktlig i forhold til atkomst. Det vises videre til byggteknisk forskrift § 12-4 nr. 2 hvor det heter at inngangsparti skal ha belysning slik at inngangsparti og hovedinngangsdør er synlig i forhold til omliggende flater.

Det er viktig at skilter ikke plasseres slik at de undergraver hensynene bak disse bestemmelsene.

1.13 Hensyn bak byggeforbudet (og plankravet) i 100-metersbeltet langs sjø

Hovedformålet med byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen er å sikre allmenhetens rett til friferdsel og friluftsliv ved kysten. Strandområdene har imidlertid også en selvstendig verdi som leveområder for plante- og dyrearter, de representerer en viktig del av det norske landskapsbildet, og de formidler den norske kystkulturen gjennom eksisterende bygninger og anlegg. Bestemmelsen i pbl. § 1-8 første ledd innebærer en presisering av at det innenfor 100-metersbeltet langs sjøen skal tas særskilt hensyn til alle de verdier som strandsonen representerer, ikke bare allmenhetens

rekreasjons- og friluftinteresser, men også naturverdier og verdier knyttet til kulturmiljø og landskap. Tilsvarende gjelder for 100-metersbeltet langs vassdrag.

Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde. For å oppnå dette, må forbudet mot nedbygging i 100-metersbeltet håndheves svært strengt.

Det fremgår av pbl. § 19-2 fjerde ledd at det ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal legges særlig vekt på statlige og regionale rammer og mål. Slike statlige og regionale mål er blant annet gitt gjennom statlige og regionale retningslinjer. Som eksempler på statlige og regionale retningslinjer som har stor betydning ved behandling av dispensasjonssaker i 100-metersbeltet mot sjøen og/eller i områder avsatt til LNF-områder, nevnes:

- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (SPR)
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Regional kystsoneplan for Østfold

1.14 Hensyn bak byggeforbudet i 100-metersbeltet mot vassdrag

Byggeforbudet, vedtatt med hjemmel i pbl. § 1-8 femte ledd, skal først og fremst bevare et mest mulig inngrepsfritt belte langs vassdrag, slik at disse områdene bevares som natur- og friluftsområder tilgjengelige for alle. Man unngår da en bit for bit for nedbygging av arealene langs vassdrag. I 100-metersbeltet langs vassdrag skal det særlig tas hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. pbl. § 1-8 første ledd.

1.15 Hensyn bak LNF-B formål (LNF-Spredt boligbebyggelse)

Hensynet bak formålet LNF-B er å sikre at kommunen i juridisk bindende planbestemmelser kan åpne opp for en viss boligbebyggelse i områder det i utgangspunktet ikke tillates annen bebyggelse enn den som er i samsvar med landbruks- eller friluftformål.

1.16 Hensyn bak LNF-F formål (LNF-Spredt fritidsbebyggelse)

Hensynet bak LNF-F-formålet er å avsette områder for spredt utbygging av fritidsboliger innenfor LNF-formålet.

1.17 Hensyn bak LNF-formål

Gjennom å avsette et område til LNF-område har kommunen valgt å sette hensynet til de ulike allmenne interessene foran private interesser, som f. eks utvidelse av eksisterende bebyggelse. Videre så har kommunen ved å avsette en eiendom til LNF-formål signalisert tydelig at den ikke ønsker etablering av nye boliger/boenheter eller hyttebebyggelse i området.

Hensynene bak LNF-formålet er mange. I landbruksområder er det særlig viktig å forhindre tiltak som kan føre til en nedbygging av landbruket, eller som kan føre til ulemper for landbruksnæringen på annen måte. Mer generelle hensyn som ligger bak LNF-formålet er nasjonal arealpolitikk – slik som for eksempel målsettingen om reduksjon av reiseavstander samt bruk av sykkel og kollektiv transport. I natur- og friluftsområder er det viktig å sikre leveområder for plante- og dyrearter og allmenhetens rett til fri ferdsel og friluftsliv, samt å bevare eksisterende landskapsbilde.

Det fremgår av pbl. § 19-2 fjerde ledd at det ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal legges særlig vekt på statlige og regionale rammer og mål. Slike statlige og regionale mål er blant annet gitt gjennom statlige og regionale retningslinjer. Som eksempler på statlige og regionale retningslinjer som har stor betydning ved behandling av dispensasjonssaker i områder avsatt til LNF-områder, nevnes:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

1.18 Hensynene i lovens formålsbestemmelser

Som det fremgår av informasjonen ovenfor, er det et vilkår at hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. Disse formålsbestemmelsene står i pbl. §§ 1-1 og § 3-1.

Pbl. § 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.

Pbl. § 3-1

Innenfor rammen av § 1-1 skal planer etter denne lov:

- a) sette mål for den fysiske, miljømessige, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommuner og regioner, avklare samfunnsmessige behov og oppgaver, og angi hvordan oppgavene kan løses
- b) sikre jordressursene, kvaliteter i landskapet og vern av verdifulle landskap og kulturmiljøer
- c) sikre naturgrunnet for samisk kultur, næringsutøvelse og samfunnsliv
- d) legge til rette for verdiskaping, næringsutvikling og tilstrekkelig boligbygging

INFORMASJON TIL SØKER OG TILTAKSHAVER

- e) legge til rette for god forming av bygde omgivelser, gode bomiljøer og gode oppvekst- og levekår i alle deler av landet
- f) fremme befolkningens helse og motvirke sosiale helseforskjeller, samt bidra til å forebygge kriminalitet
- g) ta klimahensyn gjennom reduksjon av klimagassutslipp og tilpasning til forventede klimaendringer, herunder gjennom løsninger for energiforsyning, areal og transport
- h) fremme samfunnsikkerhet ved å forebygge risiko for tap av liv, skade på helse, miljø og viktig infrastruktur, materielle verdier mv.
- i) legge til rette for helhetlig forvaltning av vannets kretsløp, med nødvendig infrastruktur.

Planleggingen skal fremme helhet ved at sektorer, oppgaver og interesser i et område ses i sammenheng gjennom samordning og samarbeid om oppgaveløsning mellom sektormyndigheter og mellom statlige, regionale og kommunale organer, private organisasjoner og institusjoner, og allmennheten.

Planleggingen skal bygge på økonomiske og andre ressursmessige forutsetninger for gjennomføring og ikke være mer omfattende enn nødvendig.

Planer skal bidra til å gjennomføre internasjonale konvensjoner og avtaler innenfor lovens virkeområde.

Vedtatte planer skal være et felles grunnlag for kommunal, regional, statlig og privat virksomhet i planområdet.

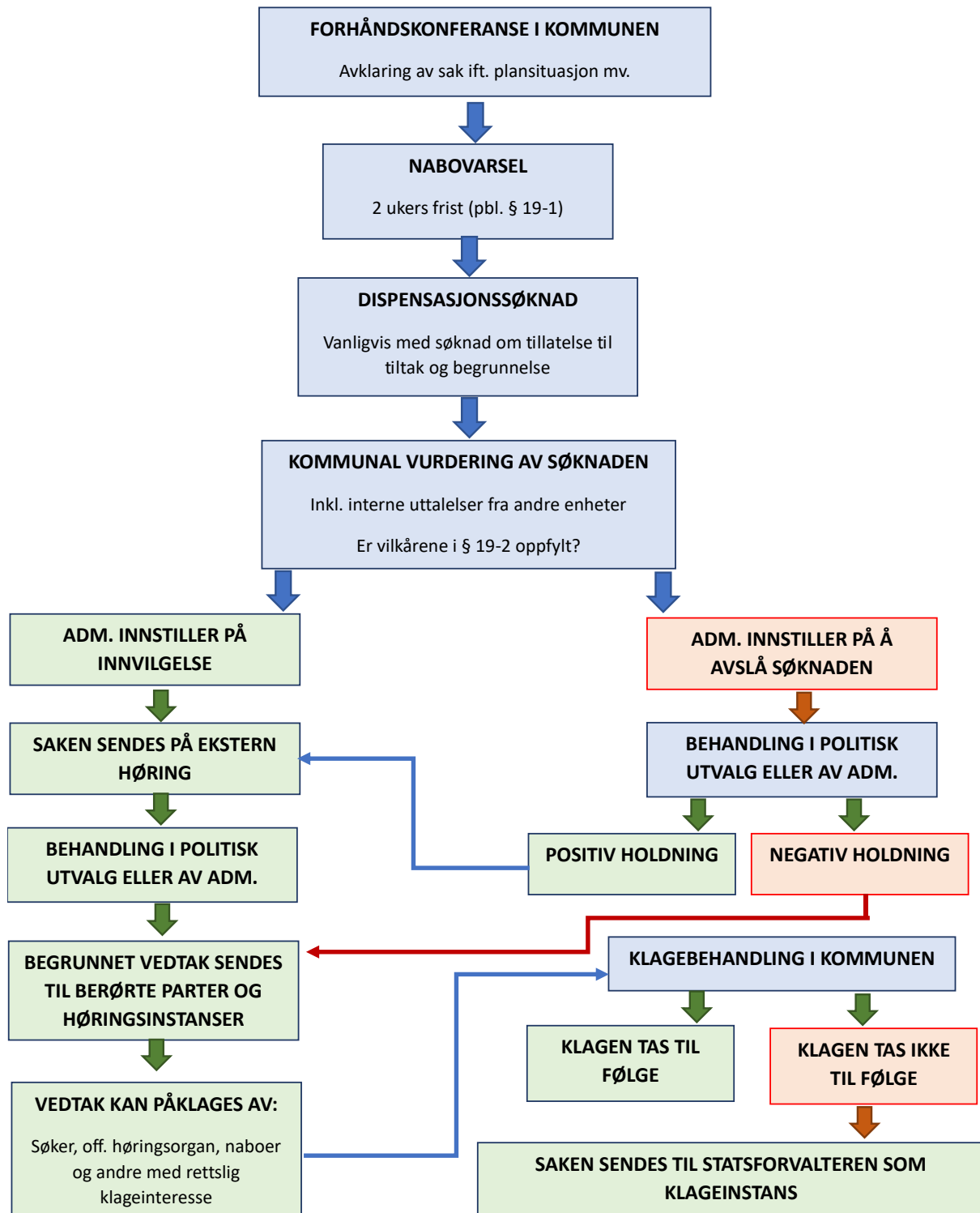
2.1 Kommunens egne retningslinjer for behandling av dispensasjonssaker i 100-metersbeltet

Kommunen har gitt egne retningslinjer med rammer for dispensasjon for byggetiltak innenfor 100-metersbeltet gjennom bestemmelsene til kommuneplanens arealdel § 8.2. Retningslinjene er i stor grad sammenfallende med de statlige og regionale retningslinjene som det er vist til ovenfor.

De kommunale retningslinjene omhandler i første rekke mindre utvidelser av eksisterende bebyggelse, samt riving og gjenoppføring av tilsvarende bebyggelse. I likhet med de statlige og regionale retningslinjene åpnes det ikke for etablering av nye boliger/leiligheter eller hyttebebyggelse i 100-metersbeltet (eller i LNF-områder).

Retningslinjene bør forstås slik at hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet normalt ikke blir vesentlig tilsidesatt dersom tiltaket utføres i samsvar med retningslinjene.

VEDLEGG 2 ILLUSTRASJON OVER SAKSGANGEN



Illustrasjonen er basert på Statsforvalterens figur i dispensasjonsveilederen deres.

VEDLEGG 3 HVLKE DISPENSASJONSSAKER SENDES TIL REGIONALE MYNDIGHETER TIL UTTALELSE?

Statsforvalteren i Oslo og Viken og Viken fylkeskommune har utarbeidet en egen [dispensasjonsveileder](#). Av denne framgår det hvilke saker som skal sendes dem til uttalelse før det gis dispensasjon. Nedenfor gir vi en oversikt over de sentrale temaene som Statsforvalteren og fylkeskommunen skal uttale seg om. For en fullstendig liste henviser vi til linken over.

SF=Statsforvalteren

FK=Fylkeskommunen

- Strandsonen langs sjøen (SF og FK)
- Strandsonen langs vassdrag (SF og FK)
- Tiltak i sjø og vassdrag (SF og FK)
- Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (ATP) – (SF og FK)
- Landbruksinteresser (SF og FK)
- Naturmangfold (SF og FK)
- Geologisk naturmangfold (SF)
- Landskap (SF)
- Friluftsliv og folkehelse (SF og FK)
- Barn og unge (SF og FK)
- Samfunnsikkerhet (SF)
- Forurensning og avløp (SF)
- Støy og lokal luftforurensning (SF)
- Samferdsel (FK)
- Universell utforming (SF og FK)
- Gravplasser (SF)
- Kulturminner/kulturmiljøer (FK)

Det kan også være aktuelt å sende en dispensasjonssak til uttalelse til andre statlige myndigheter etter en konkret vurdering. Mattilsynet, NVE og Kystverket er eksempler på slike instanser.