



KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Veileder PLANKRAV I KOMMUNEPLANEN KPA2018



BERGEN
KOMMUNE



Innhold

| | |
|--|-----------|
| 1. INNLEDNING..... | 5 |
| 1.1 Ordforklaring og orientering | 6 |
| 1.2 Hvilke typer planer finnes?..... | 7 |
| | |
| 2. PLANKRAV I KOMMUNEPLANEN (KPA2018 § 3)..... | 8 |
| 2.1 Plankrav for tiltak etter pbl § 20-1, bokstav a, d, g, k og l (KPA2018 § 3.1) .. | 9 |
| 2.2. Unntak fra plankrav (KPA2018 § 3.2) 9 | |
| 2.2.1 Unntak for tiltak etter pbl. § 20-4 bokstav a, b, e og § 20-5 (KPA2018 § 3.2.1)..... | 10 |
| 2.2.2 Unntak for tiltak etter kommuneplanens arealdel § 31.3 (KPA2018 § 3.2.2) | 11 |
| 2.2.3 Tiltak som kan unntas fra plankravet (KPA2018 § 3.3.1) | 11 |
| 2.2.4 Unntak for tiltak i øvrige byggesone (KPA2018 § 3.3.2)..... | 13 |
| | |
| 3. DISPENSASJON..... | 14 |
| 3.1 Saksbehandling ved dispensasjon, jfr. pbl 2008 kap. | 14 |
| 3.2 Vurdering av dispensasjon knyttet til plankravet | 15 |
| | |
| 4. FØRINGER FRA STATLIGE OG REGIONALE MYNDIGHETER KNYTTET TIL KRAV OM REGULERINGSPLAN:..... | 16 |
| Statsforvalteren i Vestland skal alltid ha følgende tiltak til uttale og høring..... | 16 |
| Vestland fylkeskommune vil ikke fremme krav om reguleringsplan med bakgrunn i infrastruktur og veg i saker som oppfyller alle kriteriene: | 16 |



Formålsparagrafen i kommune-planens arealdel KPA2018:

Kommuneplanens arealdel skal bidra til å oppnå målene som er stilt i kommuneplanens samfunnsdel. Det pekes spesielt på at vi må:

- *sørge for en grønn, bærekraftig og klimanøytral byutvikling*
- *fremme inkludering, likeverd og utjevne levekårsforskjeller*
- *fremme folkehelse og forebygge sykdom*
- *sikre gode oppvekstmiljø for barn og unge*
- *ivareta byens natur- og kulturlandskap, sammenhengende blågrønn struktur, naturmangfold og områder med ulike byplangrep, arkitektur og kulturminner*
- *oppgradere sosial, teknisk og blågrønn infrastruktur for å muliggjøre en tettbygd by*
- *fremme effektiv ressursutnyttelse, gjenbruk og deling*
- *bidra til effektive og forsvarlige plan- og byggesaksprosesser*
- *søke å minimere folks transportbehov i hverdagen*

1. Innledning

Denne veilederen utarbeidet av Plan- og bygningsetaten til bruk i saksbehandlingen. Veilederen gjelder plankravet i kommuneplanens arealdel. Kommuneplanen har et generelt plankrav. Plan- og bygningsloven har også et generelt plankrav; For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves det reguleringsplan (pbl § 12-1, 3.ledd).

Plankravet i kommuneplanens arealdel fremgår av § 3 i bestemmelsene. Unntak fra plankravet fremgår av § 3.2 og 3.3. I bestemmelsen heter det følgende:

§ 3 Plankrav (pbl § 11-9 nr 1)

3.1. Plankrav

Tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a, d, g, k, og l skal inngå i reguleringsplan vedtatt med hjemmel i plan- og bygningsloven av 1985 eller nyere lov.

3.2. Unntak fra plankravet i § 3.1

3.2.1. Tiltak etter pbl § 20-4 bokstav a, b, e og § 20-5.

3.2.2. Tiltak etter denne kommuneplanens arealdel § 31.3.

3.3. Tiltak som kan unntas fra plankravet

3.3.1 Tiltak i *sentrumskjerne* S1 Bergen sentrum, byfortettingssone og ytre fortettingssone der tomtestørrelse er maks 1500 m² og der alle følgende forhold er ivaretatt:

- Tiltaket ikke gir vesentlige negative konsekvenser for trafikk, støy, kulturminner, avrenningslinjer og flomveier eller blågrønne verdier.
- Stedsanalyse viser at tiltaket samsvarer med langsiktig bystruktur og er i samsvar med kvalitetskrav i kommuneplanens arealdel.
- Behov for teknisk infrastruktur er vurdert og nødvendig oppgradering kan sikres ved byggesaksbehandling.
- Tiltaket samsvarer med øvrige bestemmelser i kommuneplanens arealdel.
- Unntaket fra plankravet forutsetter at statlige og regionale myndigheter har hatt saken til uttalelse og ikke fremmet krav om reguleringsplan.

3.3.2 Tiltak i øvrig byggesone (§ 26.5) som samsvarer med kommuneplanens arealdel for øvrig.

3.4 Det skal utarbeides områdereguleringsplan før detaljregulering kan vedtas, jf. pbl § 12-2, i områdene S2-S32. Det skal utarbeides områdereguleringsplan, jf. pbl § 12-2, i områdene S2-S32.

3.5 I S1 (Bergen sentrum) og i byfortettingssonene kan det stilles krav til felles detaljreguleringsplan for flere eiendommer dersom dette er nødvendig for å oppnå god måloppnåelse i henhold til § 1.

Dersom byggetiltak omfattes av plankravet er utgangspunktet at det må settes i gang en planprosess. Regelverket for behandling av planforslag fremgår av plan- og bygningslovens kap. 12. Alternativt kan det søkes om dispensasjon etter plan- og bygningslovens kap. 19.



1.1 Ordforklaring og orientering

Hva er et plankrav?

Krav til at byggetiltaket skal inngå i reguleringsplan før det kan gis tillatelse til tiltaket.

Reguleringsplan kan utarbeides som områderegulering, jf. plan- og bygningsloven § 12-2, eller detaljregulering, jf. plan- og bygningsloven § 12-3.

Hva er hensynet bak ett plankrav?

Hensynet bak bestemmelsen om plankrav er å gi kommunen bedre mulighet til å styre arealdisponeringen. En planprosess vil sikre en helhetlig og grundig vurdering av området med gjennomtenkte løsninger på blant annet infrastruktur, overvannshåndtering, grønnstruktur og omfanget av utbygging.

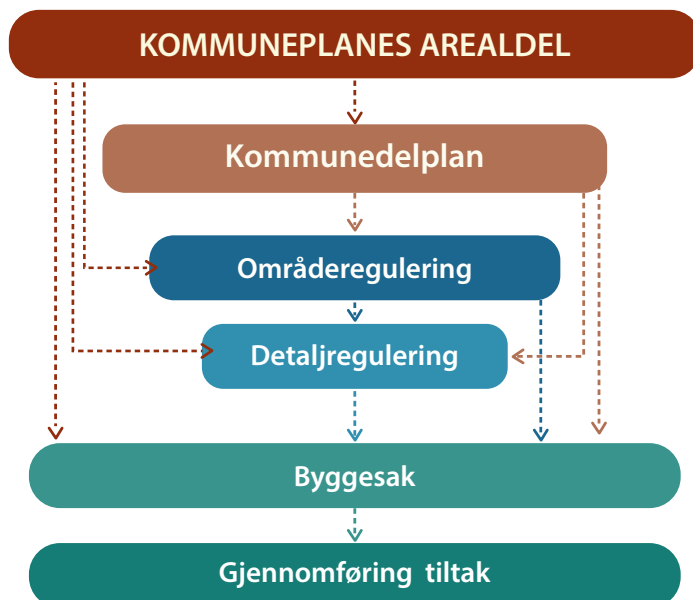
Plankravet skal således sikre bred, helhetlig og grundig vurdering av arealbruken i et bestemt område, hvor offentlige myndigheter, grunneiere og andre berørte får anledning til å fremme sine synspunkter i prosessen frem mot politisk vedtak. Plankravet bidrar også til offentlig innsyn i arealdisponeringer.

Hva er stedsanalyse?

Stedsanalyse er en systematisering av kunnskap for å forstå stedets historie, situasjon og framtidsmuligheter. Det er utarbeidet en egen veileder for Innledende stedsanalyse.

Hva er en dispensasjon?

En dispensasjon er et fritak fra en bestemmelse i lover, forskrifter, vedtekter eller planer.



Figur: Hierarki av planer etter plan- og bygningsloven

1.2 Hvilke typer planer finnes?

Kommuneplanens arealdel og kommunedelplan (pbl § 11-5)

I kommuneplanens arealdel fastsetter bystyret hva som er tillatt arealbruk, og hvilke restriksjoner som gjelder i planområdet gjennom arealformål, hensynssoner og generelle og formålstilknyttede planbestemmelser og retningslinjer. Kommuneplanens arealdel (KPA) gjelder for hele kommunen. Kommunen har også arealdeler for geografisk avgrenset områder, dette kalles kommunedelplan (KDP).

Tematiske kommunedelplaner, har ikke juridisk plankart og bestemmelser. KDP Overvann er et eksempel på en tematisk kommunedelplan.

Reguleringsplan (pbl § 12-1)

Et arealplankart med tilhørende planbeskrivelse og bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser. Reguleringsplan kan utarbeides som områderegulering eller detaljregulering. Reguleringsplan vedtas av bystyret.

Områderegulering (pbl § 12-2)

En mer detaljert områdevis avklaring av arealbruken. Det er normalt kommunens oppgave å utarbeide områdeplan, og kommunen har ansvaret for rammer, innhold og fremdrift.

Detaljregulering (pbl § 12-3)

Detaljregulering brukes for å følge opp kommuneplanens arealdel og eventuelt etter krav satt i en områderegulering. Detaljregulering kan også skje som en utfylling eller endring av vedtatt reguleringsplan. Detaljregulering er en plan for vern og bruk av mindre områder, og for utforming, bruk og vern av bygninger, uterom og anlegg. Planen brukes ved gjennomføring av utbyggingsprosjekter og tiltak, vernetiltak og sikring av ulike typer verdier. Der det i eldre planer er krav om bebyggelsesplan eller utbyggingsplan, er det nå krav om detaljreguleringsplan. Alle kan fremme forslag om detaljregulering, både enkeltpersoner, foretak, organisasjoner, myndigheter og kommunen selv.

Hvor finnes planene?

Alle planer kan søkes frem i planregisteret på internett:

<https://www.arealplaner.no/bergen4601/>

Du kan søke på gnr og bnr, adresse, planID (plannr), plannavn eller saksnummer.

2. Plankrav i kommuneplanen (kpa2018 § 3)

2.1 Plankrav for tiltak etter pbl § 20-1, bokstav a, d, g, k og l (KPA2018 § 3.1)

Det gjelder et generelt plankrav i kommuneplanen. Etter § 3.1 skal tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav a, d g, k og l inngå i reguleringsplan med hjemmel i plan- og bygningslovens av 1985 eller nyere lov.

Dette medfører at dersom eiendommen er uregulert eller omfattes av reguleringsplan som er vedtatt etter lovgivningen som gjaldt før plan- og bygningsloven fra 1985, kan utbygging ikke skje før det er utarbeidet ny reguleringsplan. Dette enten som områdereguleringsplan eller detaljreguleringsplan. Også planer vedtatt med hjemmel i plan- og bygningsloven fra 1985 eller nyere lov, kan kreves vurdert på nytt med bakgrunn i nye lover og statlige planretningslinjer.

KPA2018 fastsetter ikke konkret grad av utnytting i sentrumskjerne og byfortettingssone. I henhold til kpa § 26.1.7 skal grad av utnytting fastsettes ut fra krav til byromsstruktur, byggehøyder og uteareal. Utarbeidelse av reguleringsplan er derfor hovedregelen i disse områdene.

Tiltakene som omfattes av plankravet er pbl § 20-1, bokstavene:

- a) Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg*
- d) varig eller tidsbestemt bruksendring, vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt under bokstav a*
- g) oppdeling eller sammenføring av bruksenheter i boliger samt annen ombygging som medfører fravikelse av bolig*
- k) vesentlige terrenginngrep*
- l) anlegg av veg, parkeringsplass og landingsplass*

Mindre infrastrukturtiltak som bidrar til å fremme kommuneplanens formålsbestemmelser, kan unntas fra plankravet. Dette gjelder for eksempel etablering/ forbedring/vesentlig reparasjon av gange- og sykkeltiltak, trafiksikkerhetstiltak og snarveier, lek og rekreasjonsområder i samsvar med kommunale strategier og handlingsplaner.

Øvrige tiltak som er søknadspliktig etter pbl § 20-1, utløser ikke krav om plan. Dette gjelder blant annet søknad om oppretting (deling av eiendom) etter pbl § 20-1, bokstav m. Selv om deling av eiendom ikke rammes av plankravet vil plankravet likevel omfatte ev. senere søknad om oppføring av bygning på eiendommen mv, jf. plankravet ovenfor.

I henhold til kpa § 2.2 supplerer kommuneplanens arealdel eldre arealplaner der aktuelt tema ikke er vurdert. Ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel foran eldre reguleringsplaner vedtatt før 1.1.2013 (kpa § 2.4). Kommuneplanens bestemmelser §§ 6.1 og 6.2 Byggegrenser langs sjø og vassdrag, § 21 Handel og § 22 Støy gjelder foran alle eldre reguleringsplaner.

Reguleringsplaner med hjemmel i pbl 1985 eller eldre lover bør ikke endres, men erstattes av ny plan.

Kommunen har satt i gang med arbeid med å gå gjennom eldre reguleringsplaner for å vurdere hvilke som bør oppheves i tråd med pbl § 12-4 femte ledd.

2.2. Unntak fra plankrav (KPA2018 § 3.2)

2.2.1 Unntak for tiltak etter pbl. § 20-4 bokstav a, b, e og § 20-5 (KPA2018 § 3.2.1)

Dette unntaket fra plankravet gjelder for tiltak som kan utføres av tiltakshaver. Dette gjelder pbl §20-4, bokstavene:

- a) *mindre tiltak på bebygd eiendom*
- b) *alminnelige driftsbygninger i landbruket*
- e) *andre mindre tiltak som etter kommunes skjønn kan forestås av tiltakshaver*

Videre gjelder unntaket følgende tiltak som er unntatt søknadsplikt, pbl §20-5:

For følgende tiltak som nevnt i §20-1, er søknad og tillatelse ikke nødvendig dersom disse er i samsvar med plan:

- a) *mindre frittliggende bygning som oppføres på bebygd eiendom, og som ikke kan brukes til beboelse*
- b) *frittliggende bygning som er større enn bygninger som nevnt i bokstav a, som oppføres på bebygd eiendom, og som verken skal brukes til beboelse eller annet varig opphold, og som ikke underbygges av kjeller*
- c) *mindre frittliggende byggverk knyttet til drift av jordbruks-, skogbruks- og reindriftsområder*
- d) *mindre tiltak i eksisterende byggverk*
- e) *mindre tiltak utendørs*
- f) *fasadeendring som ikke fører til at bygningens karakter endres, samt tilbakeføring av fasade til tidligere dokumentert utførelse*
- g) *andre mindre tiltak som kommunen finner grunn til å fritta fra søknadsplikten*

Selv om tiltakene er unntatt plankrav må de likevel være i samsvar med arealformålet i kommuneplanens arealdel.

Pbl §20-3 Søknadspliktige tiltak med krav om ansvarlig foretak

Tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven §20-4 kan unntas fra plankravet selv om det er søkt tillatelse etter Plan- og bygningsloven §20-3.

Andre tiltak som kan unntas fra plankravet

Tiltak med et omfang og en påvirkning på omgivelsene som kan sammenlignes med tiltak etter pbl §20-4 kan unntas plankrav etter 3.2.1. Størrelse og omfang må vurderes i forhold til om de har negativ innvirkning på omgivelsene.

Dersom tiltaket vurderes til å ha negativ innvirkning på omgivelsene kan det ikke unntas fra plankravet. I denne sammenheng er det spesielt fokus på at:

- Eksisterende og mulige fremtidige ganglinjer ivaretas
- Overvannshåndtering og vannveier ivaretas
- Planer under arbeid som legger føringer for fremtidig bruk og utvikling hensyntas
- Tiltaket ikke ligger i eller berører hensynssonene i § 35, bestemmelsesområder eller blågrønne strukturer og verdier

Eksempel på tiltak som **kan** unntas fra plankravet:

- Tilbygg på 100 m² BRA
- Påbygg på 50 m² BRA
- Mindre bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel selv om tilleggsdelen går fra fellesareal

Etter en konkret vurdering kan også andre lignende tiltak unntas fra plankravet. Tiltaket må ikke medføre etablering av ny boenhet.

2.2.2 Unntak for tiltak etter kommuneplanens arealdel § 31.3 (KPA2018 § 3.2.2)

Dette unntaket for plankravet gjelder følgende tiltak:

Små tiltak på fradelt og bebygd boligeiendom, som ikke påvirker LNF-verdiene negativt, kan normalt behandles som søknad om tiltak, uten reguleringsplan.

Hva som små tiltak må vurderes konkret i den enkelte sak. Bestemmelsen har følgende retningslinjer for små tiltak på bebygd boligeiendom:

Tiltak som oppfyller følgende kriterier vil normalt ikke gi negativ effekt av betydning for planformålet:

- lovlig etablert bolig
- forhold til annet relevant lovverk og plangrunnlag er ivarettatt
- antall boenheter økes ikke
- tiltaket har naturlig sammenheng med boligformålet
- tiltaket lokaliseres i direkte tilknytning til eksisterende bygninger, utenfor relevante hensynssoner* og byggegrenser
- maksimum 20% ny BRA
- total BRA ikke over 300 m² og %-BRA ikke over 40%

Byggegrense langs sjø i LNF-områder er 100 meter, jmfør §6.1.1.

*Relevante hensynssoner kan være:

- H110 Nedbørsfelt drikkevann
- H190 Militær sikringsone
- H210 Rød støysone
- H220 Gul støysone
- H310 Skredfare
- H320 Flomfare
- H350 Brann- og eksplosjonsfare
- H390 Annen fare akutt forurensning
- H510 Landbruk
- H530 Friluftsliv
- H550 Landskap
- H560 Naturmiljø
- H570 Kulturmiljø

2.2.3 Tiltak som kan unntas fra plankravet (KPA2018 § 3.3.1)

Unntak for tiltak på tomter under 1500 m².

-
- 3.3.1 Tiltak i *sentrumskjerne* S1 Bergen sentrum, byfortettingssone og ytre fortettingssone der tomtestørrelse er maks 1500 m² og der alle følgende forhold er ivaretatt:
- Tiltaket ikke gir vesentlige negative konsekvenser for trafikk, støy, kulturminner, avrenningslinjer og flomveier eller blågrønne verdier.
 - Stedsanalyse viser at tiltaket samsvarer med langsiktig bystruktur og er i samsvar med kvalitetskrav i kommuneplanens arealdel.
 - Behov for teknisk infrastruktur er vurdert og nødvendig oppgradering kan sikres ved byggesaksbehandling.
 - Tiltaket samsvarer med øvrige bestemmelser i kommuneplanens arealdel.
 - Unntaket fra plankravet forutsetter at statlige og regionale myndigheter har hatt saken til uttalelse og ikke fremmet krav om reguleringsplan.
-

Forholdene som må være ivaretatt i punkt a til d i bestemmelsen er å anse som dokumentasjonskrav som må være oppfylt ved innsending av søknaden. Dette hjemles i krav til opplysninger i søknaden om plangrunnlaget, jf. Byggesaksforskriften (SAK 10) § 5-4, bokstav e).

Dette er en kan bestemmelse. Det betyr at det er opp til en skjønnsmessig vurdering om unntaket skal aksepteres. Utgangspunktet for anvendelse av bestemmelsen er tomter med størrelse under 1500 m². Dersom tomten er større enn dette faller tiltaket ikke inn under unntaket.

Kommentar til forhold som må være ivaretatt i bestemmelsen:

- Konsekvenser for trafikk, støy, kulturminner, avrenningslinjer og flomveier eller blågrønne verdier

Krav om at tiltaket ikke gir **vesentlig negative konsekvenser**:

- For trafikk: at hensynet til myke trafikanter være godt ivaretatt, og vegmyndigheter finner endring i trafikken som akseptabel.
- Hvem som er vegmyndighet avhenger av om det er kommunal-, fylke- eller riksveg. Må ikke utfordre vedtatte strategier for gang- og sykkelveg.
- For støy: om tiltaket overskrider grenser satt i §22
- For kulturminner: om tiltaket ligger innenfor hensynsone kulturmiljø eller historiske områder i KPA2018
- Fylkeskommunen har ansvar for forvaltning av etter-reformatoriske, og fredete kulturminner. Riksantikvaren har et overordnet kulturminnefaglig ansvar. Sjøfartsmuseet har ansvar for marinarkeologi. Norsk institutt for kulturminneforskning har ansvar for arkeologiske undersøkelser av kulturminner fra middelalderen. Byantikvaren er ansvarlig for kommunens kulturminneforvaltning.
- For avrenningslinjer og flomveier: tiltaket må ikke hindre at vann kan transporteres bort uten å gjøre skade nedstrøms (interaktivt kart KDP Overvann)
- For blågrønne verdier: om tiltaket ligger i områder vist i temakart blågrønne strukturer, samt kartlegging av verdifulle friluftsområder

Tiltaket må heller ikke utfordre statlige planretningslinjer og planhensyn som:

- Utbygging som innskrenker eller negativ innvirkning på friareal, lekeareal eller areal som er egnet til lekeareal

- b. Stedsanalyse. Tiltakshaver utarbeider en skisse til stedsanalyse i henhold til veileder for Innledende stedsanalyse. Omfang av stedsanalysen tilpasses planlagte tiltak. Skisse til stedsanalysen må vise om tiltaket samsvarer med langsiktig bystruktur og er i samsvar med kvalitetskrav i kommuneplanens bestemmelser

- c. Teknisk infrastruktur. Behov for teknisk infrastruktur skal vurderes, og det er en forutsetning at eventuell nødvendig oppgradering kan sikres i byggesaken.
Med teknisk infrastruktur menes her gang-/sykkelveg, trafikksikring, kjøreveger, vann, avløp, overvann og flomsikring. Teknisk infrastruktur skal vurderes for sammenhengen til et større område.

- d. Forholdet til kommuneplanens øvrige bestemmelser.
Tiltaket samsvarer med øvrige bestemmelser i kommuneplanens arealdel

- e. Uttalelse fra statlige og regionale myndigheter (SF, SVV, HFK)
Det er en forutsetning av statlige og regionale myndigheter ikke fremmer krav om reguleringsplan

GJELDENDE PRAKSIS:

Ved søknad om unntak fra plankravet må forslagsstiller dokumentere at tiltaket oppfyller forholdene i punkt a, c og d, i tillegg til å levere en skisse til stedsanalyse (b). Kommunen oversender deretter spørsmålet om unntak fra plankravet til statlige og regionale myndigheter med tilhørende dokumentasjon (pkt e).

2.2.4 Unntak for tiltak i øvrige byggesone (KPA2018 § 3.3.2)

Dette unntaket gjelder sone 4 Øvrig byggesone. Områdene skal i hovedsak opprettholdes med uendret utnyttelse, og med bolig som prioritert formål.

§ 26.5 Sone 4 Øvrig byggesone

- 26.5.1 I øvrig byggesone tillates ikke vesentlig nybygging. Det kan tillates eneboliger eller tomannsboliger, forutsatt at øvrige krav i bestemmelsene her er oppfylt.
 - 26.5.2 Mindre næringsvirksomheter som ikke medfører støy, forurensning, trafikkbelastning eller andre ulemper for omgivelsene kan tillates. Det tillates ikke nyetablering eller bruksendring for tiltak med høy arbeidsplass- eller besøksintensitet.
 - 26.5.3 Grad av utnyttning for ny bebyggelse skal være maks. 45 % BRA.
 - 26.5.4 Byggehøyde skal tilpasses til omgivelser og terreng. Ny bebyggelse skal ikke gi vesentlig reduksjon av sol- og utsiktsforhold for eksisterende boliger.
 - 26.5.5 I bestemmelsesområde for "senterområder i øvrig byggesone" (§38.5) tillates videreutvikling av eksisterende funksjoner og transformasjon av eksisterende bygg til næring.
 - 26.5.6 Handel kan tillates gjennom reguleringsplan, innenfor rammer gitt i § 21.
 - 26.5.7 Eksisterende næringsområder kan videreføres, og eksisterende drift kan utvides innenfor gjeldende rammer.
-

Arealformålet «Øvrig byggesone» er en del av Bebyggelse og anlegg. Det betyr at formålet ikke kun inneholder bolig. Den inkluderer også andre formål som blant annet:

- Offentlig og privat tjenesteyting
- Fellesarealer og lekeareal
- Idrettsformål
- Næring
- Garasjer og naust
- Eksisterende fritidsbebyggelse
- Spesialområder (bevaring etc)

Men selv om nye tiltak ikke er i strid med arealformålet, kan det være i strid med andre bestemmelser og føringer i kommuneplanens bestemmelser. Dette inkluderer også formålsparagrafen i §1 om å minimere folks transportbehov og planretningslinje for bolig, areal- og transportplanlegging.

Hva mener vi med «vesentlig nybygging»?

- Utbygging med et omfang som bryter med eksisterende utnyttning og bebyggelse
- Samtidig bygging av flere ene- og tomannsboliger
- Tiltak som har negative innvirkning på omgivelsene:
 - Bidrar til vesentlig forverret trafikksituasjon
 - Hindrer eksisterende og mulige snarveier
 - Hindrer at vann kan transporteres bort uten å gjøre skade nedstrøms (flomveier)
 - Er i strid med planer under arbeid som legger føringer for fremtidig bruk og utvikling
 - Fører til mer trafikk på strekningene som er nevnt i §4
 - Er i konflikt med hensynssoner (inkludert kulturmiljø)
 - Er i konflikt med sammenhengende blågrønne strukturer, inkl vassdrag

3. Dispensasjon

Dersom tiltaket ikke faller inn under noen av unntaksbestemmelsene § 3, kan det søkes om dispensasjon fra plankravet.

3.1 Saksbehandling ved dispensasjon, jfr. pbl 2008 kap. 19

Det er § 19-2 i plan- og bygningsloven (se kap 1.1) som gir hjemmel til å kunne gi dispensasjoner fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, herunder planer med bestemmelser. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Dispensasjon krever grunnlagt søknad, jf. Pbl § 19-1, og dispensasjon kan ikke innvilges uten at slik søknad foreligger.

§ 19-2. *Dispensasjonsvedtaket*

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

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.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Kommunen kan sette vilkår for dispensasjonen. Vilkårene må ha som formål å ivareta de hensyn som fremgår av plan- og bygningsloven § 1.1 Lovens formål og § 3.1 *Oppgaver og hensyn i planleggingen etter loven*. Det må være en naturlig sammenheng mellom dispensasjonen og vilkåret, for eksempel vilkår som kompenserer for ulemper som dispensasjonen ellers ville kunne medføre. Vilkårene må ikke være uforholdsmessig tyngende eller sterkt urimelige.

Dispensasjonsvedtaket er et enkeltvedtak etter forvaltningsloven. Det innebærer at kommunen har plikt til å begrunne vedtaket om å gi eller å avslå søknad om dispensasjon. Begrunnelsen skal som hovedregel gis samtidig med at vedtaket treffes.

Hvert enkelt spørsmål om dispensasjon skal gis en særskilt vurdering. Dispensasjonsvurderingen må fokuseres mot det aktuelle dispensasjonstema. Gjelder for eksempel vurderingen spørsmål om dispensasjon fra plan- eller plankrav, er det de planrelaterte spørsmål som skal være i fokus.

Dispensasjonsbestemmelsen er en «kan»-regel. Hvis konklusjonen etter vurderingene ovenfor er at det rettslig sett er anledning til å gi dispensasjon, så må likevel kommunen vurdere om de finner grunn til å gi dispensasjon. Selv om vilkårene isolert sett er oppfylt, kan det være behov for å se saken i en større sammenheng, eller at det har vært mange nok dispensasjoner i området og at det derfor bør utarbeides en ny plan før det gis tillatelse til flere tiltak.

Søknaden må være grunngitt

Dispensasjon krever grunngitt søknad. Det må i søknaden legges stor vekt på å besvare følgende spørsmål :

- Hvilke(n) bestemmelse(r) søkes det dispensasjon fra?
- Hva er det i tiltaket som fraviker bestemmelsen?
- Hvordan blir hensynene eller formålet bak bestemmelsen(e) påvirket?
- Hvilke fordeler, eller positive følger, vil det medføre å få dispensasjon fra bestemmelsen(e)?
- Hvilke ulemper, eller negative følger, vil et fritak gi, både for søker, omgivelser?
- Hvilke konsekvenser vil dispensasjonen eventuelt ha på helse, miljø og sikkerhet samt lovens formål?

En dispensasjonssøknad må være nabovarslet i henhold til plan- og bygningsloven § 21-3. Søkes det om dispensasjon sammen med en eventuell byggesøknad, må det tydelig være angitt i nabovarslet at det også dreier seg om en dispensasjon.

Hvis en søknad om byggetillatelse krever dispensasjon og dette ikke er omsøkt og/ eller nabovarslet, og dette ikke blir rettet etter forespørsel fra kommunen, vil søknaden avvises.

3.2 Vurdering av dispensasjon knyttet til plankravet

En dispensasjonssøknad skal gis en egen selvstendig vurdering. I tillegg til hensynene bak plankravet, vil kriteriene som er knyttet til unntaksbestemmelsen i 3.2 og 3.3 også være relevante;

- Vil tiltaket gi vesentlig negative konsekvenser for:
 - Trafikk
 - Støy
 - Kulturminner
 - Avrenningslinjer og flomveier
 - Blågrønne verdier
- Er behov for teknisk infrastruktur vurdert og er det mulig å sikre nødvendig oppgradering i byggesaken?
 - Samsvarer tiltaket med langsiktig bystruktur?
 - Er tiltaket vurdert i forhold til omgivelsene det inngår i?
 - Er tiltaket i samsvar med kvalitetskrav og øvrige bestemmelser i KPA?

Selv om tiltaket ikke faller inn under noen av unntakene i § 3.2 eller § 3.3 vil det likevel, etter en selvstendig dispensasjonsvurdering, kunne være grunnlag for å gi dispensasjon fra plankravet.

4. Føringer fra statlige og regionale myndigheter knyttet til krav om reguleringsplan:

Statens vegvesen vil ikke fremme krav om reguleringsplan for saker som oppfyller alle de fire kriteriene:

- Saken gjelder eksisterende bolig
- Saken gjelder ikke etablering av ny boenhet eller endring av formål
- Eiendommen ligger mer enn 50 meter fra nærmeste riksveg (dette gjelder også riksveg for gående og syklende)
- Eiendommen ikke er omfattet av pågående arbeid med arealplan for riksveg

Statsforvalteren i Vestland skal ikke ha følgende unntaks- eller dispensasjonssøknader på høring:

- Tiltak i og på eksisterende boligbygg og boligeiendom som ikke fører til nye boligenheter eller bruksendring til bolig, dersom det ikke berører hensynssonene i kpa §35, se nedenfor

Statsforvalteren i Vestland skal alltid ha følgende tiltak til uttale og høring

- Alle tiltak, uansett størrelse, som berører eller har innvirkning for strandsone og det nære sjøområdet. For byggesonen gjelder det innen byggegrensene og funksjonell strandsone. Det gjelder også for avvik fra eller nærmere vurdering av byggegrensene til sjø etter KPA.
- Alle tiltak, uansett størrelse, som berører eller har innvirkning for LNF og byggegrenser for byfjellene, friluftsområder og mulige leke-, oppholds- og ferdselsområder for barn, herunder avvik fra eller nærmere vurdering av krav i KPA om uteoppholdsareal.
- Tiltak som berører hensynssonene under kpa §35, for formålene:
 - Landbruk (510)
 - Friluftsliv (530)
 - Landskap (550), med særlig vekt på funksjonell strandsone langs sjø
 - Naturmiljø (560)

Vestland fylkeskommune vil ikke fremme krav om reguleringsplan med bakgrunn i infrastruktur og veg i saker som oppfyller alle kriteriene:

- Bygging og etablering av inntil 2 nye boenheter som kan knyttes til kommunal-, fylkes- eller riksveg i avkjørsel eller kryss der det er dokumentert at avkjørselen/krysset er utformet etter krav jf håndbok N100.
- Det må være etablert gang- og sykkeltilbud til viktige målpunkt som skole, kollektivholdeplass, butikk mv.
- Strekningen kan ikke være berørt av pågående arbeid med overordnet trafikkanalyse eller arealplan for fylkes- eller riksveg.
- Ikke øker belastningen på kommunale eller fylkesveger som har kryss til E39 Åsane nord, eller andre veger nevnt i §4.

Når det gjelder vurdering av kulturarv vil fylkeskommunen ikke fremme krav om reguleringsplan for saker som oppfyller følgende kriterier:

- Eiendommen ikke er omfattet av pågående arbeid med arealplan
- Eiendommen ikke ligger i NB!-områder (byområder av nasjonal interesse) eller KULA-områder (kulturlandskap av nasjonal interesse)
- Eiendommen ikke er fredet eller under fredning
- Eiendommen ikke har rød SEFRAK-trekant



RSTAD BRANNSTASJON BARNEHAGE

