



DET KONGELIGE KOMMUNAL-
OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Siril Therese Sylta

Deres ref

Vår ref

Dato

17/3474-2

26. juli 2017

**Departementet besvarer spørsmål om rammetillatelse og dispensasjon -
Bortfall av rammetillatelse Spørsmål om dispensasjon kan knyttes til
annet tiltak.**

Departementet viser til e-post fra Lindås kommune av 14. juli 2017.

I henvendelsen stilles det spørsmål om det kan kreves ny full søknad med tilhørende ny dispensasjon fra plan, for et tiltak som ønskes endret¹ etter at rammetillatelse er gitt, men før tiltaket er igangsatt.

Innledningsvis understreker vi at vi ikke tar stilling til konkrete saker som ikke foreligger til behandling gjennom ordinær klage. Uttalelsen gis derfor kun på generelt grunnlag.

Slik departementet oppfatter henvendelsen, er det gitt en generell dispensasjon fra plankrav i kommuneplan og fra arealformålet. Det er gitt rammetillatelse til riving og oppføring av ny bolig. Det er ikke gitt igangsettingstillatelse. Eier ønsker å føre opp en mindre bolig med endret utforming fra det som var først omsøkt.

Bortfall av tillatelse

Etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-9 vil en tillatelse for tiltak som ikke er igangsatt senest 3 år etter gitt tillatelse, falle bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Hensynet bak bestemmelsen er at man skal sikre at godkjente byggearbeider kommer i gang innen rimelig tid etter at tillatelse er gitt. Dette vil for det første motvirke at tiltakshavere har byggetillatelse uten konkrete planer om å sette i gang bygging. For det andre, vil eksistensen av eldre, ubenyttede tillatelser som ikke nødvendigvis vil komme til å bli realisert, vanskeliggjøre arealplanlegging. For det tredje, vil nye offentlige bestemmelser med

¹ I det konkrete tilfelle, i form av en mindre bolig med en annen utforming enn tidligere godkjent

krav til bygningers standard eller nye planer med videre kunne bli innført, uten at man kan gjøre disse gjeldende overfor allerede tillatte, men ikke igangsatte arbeider.

Endringssøknad eller ny full søknad?

Selv om søknad om endring ikke er en egen søknadskategori i loven, er det en praktisk og ofte brukt søknad. Mange kommuner har egne gebyrsatser for søknad om endring av tillatelse og at det er utarbeidet en egen blankett om "Endring av tillatelse", som er ment å forenkle søkeprosessen ved endring i tiltaket. Det går en grense for hvorvidt omsøkte endringer kan behandles som endring, eller om tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes ny sak med full søknadsbehandling. Departementet bemerker at det er opp til kommunen å avgjøre om en søknad kan behandles som endringssøknad eller om det er nødvendig med ny søknad etter plan- og bygningsloven § 20-2 jf. § 20-1 første ledd bokstav a). Denne beslutningen kan ikke påklages.

Helt klart er det at ny søknad kreves når tidligere byggesak er avsluttet og det er gitt ferdigattest eller eventuelt bygget eller tiltaket lovlig er tatt i bruk. I disse tilfellene vil nye krav slå inn. I andre situasjoner, og når endringen har direkte tilknytning til tiltaket, kan dette behandles som søknad om endring, og reglene på søknadstidspunktet for den opprinnelige byggesøknaden vil gjelde. Departementet har tidligere lagt til grunn at en typisk endringssøknad for eksempel kan omfatte søknadspliktige fasadeendringer, terrengendringer, endring av romfordeling eller andre endringer som knytter seg til det godkjente tiltaket.

Dersom søknaden derimot innebærer store endringer av det godkjente tiltaket, for eksempel vesentlig ombygging eller andre forandringer som i betydelig grad endrer tiltakets karakter, taler dette for å anse søknaden som en helt ny søknad. I disse tilfellene vil det derfor være nødvendig med en ny dispensasjon. Departementet legger til grunn at en dispensasjon ikke kan brukes i to forskjellige byggesaker, selv innen 3 års fristen.

Departementet har i en tidligere sak 11/1426-3 uttalt følgende:

"Dersom tiltaket kan behandles som en endring av den opprinnelige tillatelsen, mener departementet at en slik endringstillatelse ikke medfører en forlengelse av tre års fristen i pbl. § 21-9 for å sette i gang et tiltak. Fristen vil i disse tilfellene løpe fra den opprinnelige tillatelsen uavhengig av om det foreligger en endringstillatelse i tiltaket".

Samme standpunkt er også lagt til grunn i prop. 110 L (2016-2017) om endringer i plan- og bygningsloven og matrikkellova der følgende uttales på side 40:

"Ved søknad om endring av en rammetillatelse vil den godkjente endringen måtte anses som en del av den opprinnelige rammetillatelsen. Dersom en søknad behandles som en helt ny søknad om rammetillatelse bør kommunen være tydelig på om den nye rammetillatelsen erstatter den gamle eller om den gjelder ved siden av den opprinnelige" (vår understrekning).

Departementet ser at det i enkelte tilfeller kan være krevende å vurdere hvorvidt de omsøkte

endringene kan behandles som endring, eller om tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes ny sak med full søknadsbehandling. Likevel vil hensynene bak pbl. § 21-9 tale for at endringstillatelse ikke medfører en forlengelse av 3 års fristen.

Med hilsen

Ole Molnes (e.f.)
avdelingsdirektør

Janne Loen Kummeneje
rådgiver

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer