



## Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

30.08.2025

Vår ref:

2024/50116

Deres dato:

19.12.2024

Deres ref:

2024/517

NESBYEN KOMMUNE

Alfarvegen 117

3540 NESBYEN

Saksbehandler, innvalgstelefon

Lars André Stallemo, 69 24 70 00

## Vedtak i klagesak - Byggesak - Nesbyen 37/94 - Nedre Bentehaugvegen 102

Statsforvalteren viser til kommunens oversendelse av klagesak 19.12.2024.

Vi har behandlet saken og vår konklusjon er:

**Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak 02.10.2024 i sak 2024/517. Klagen har ikke ført frem.**

### Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad om oppføring av privat minirenseanlegg ved en fritidsbolig. Det er søkt om dispensasjon fra arealformålet LNFR, byggeforbudet i 100-metersbeltet langs vassdrag og byggeforbudet i flomsone. Tiltakshaver er Tone Lindquist. Ansvarlig søker er Norsk Miljøservice AS.

Kommunen avslo søknaden 02.10.2024 med henvisning til at vilkårene for dispensasjon ikke var oppfylt, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Ansvarlig søker klaget på vedtaket 21.10.2024. Klagen oppsummeres slik:

- Ved flommen Hans steg vannstanden til ca. 1,5 meter lavere enn renseanleggets planlagte plassering
- Renseanlegget kan enkelt repareres etter en eventuell oversvømmelse. Renseanlegget overvåkes slik at det enkelt kan gjøres tiltak ved en eventuell flom
- Anlegget krever kun tømning én gang hvert andre år
- Dagens løsning er utedo som står nærmere vannkanten enn omsøkt anlegg. Nytt anlegg vil skape mindre forurensning
- Fordelen ved anlegget er å gjøre utslippet mindre forurensende enn det er i dag

Hovedutvalg for plan og utvikling tok ikke klagen til følge i møte 03.12.2024, og oversendte saken til Statsforvalteren.

Den 12.03.2025 ba vi kommunen innhente uttalelser fra berørte myndigheter og vurdere betydingen av disse uttalelsene.

E-postadresse:  
[sfospost@statsforvalteren.no](mailto:sfospost@statsforvalteren.no)  
Sikker melding:  
[www.statsforvalteren.no/melding](https://www.statsforvalteren.no/melding)

Postadresse:  
Pb 325  
1502 Moss

Besøksadresse:  
Moss: Vogts gate 17  
Drammen: Dr. Hansteinsgate 9  
Oslo: Stensberggata 27

Telefon: 69 24 70 00  
[www.statsforvalteren.no/os](https://www.statsforvalteren.no/os)  
Org.nr. 974 761 319



Den 18.06.2025 sendte kommunen over uttalelser fra Statsforvalteren ved Klima- og miljøvernnavdelingen og Norges vassdrag og energidirektorat (NVE), samt en fornyet behandling av søknaden og klagen i Hovedutvalg for plan og utvikling.

Den 18.07.2025 sendte vi kommunens oversendelse til tiltakshaver og ansvarlig søker med frist for eventuelle kommentarer. Vi har ikke mottatt kommentarer innen fristen 22.08.2025.

Statsforvalteren forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat.

### **Statsforvalteren som klageinstans**

Statsforvalteren er klageinstans for vedtak etter plan- og bygningsloven. Myndigheten er delegert fra Kommunal- og distriktsdepartementet, jf. plan- og bygningsloven § 1-9. Vår myndighet som klageinstans fremgår av forvaltningsloven § 34.

### **Statsforvalteren ser slik på saken**

#### Rettslig utgangspunkt og plangrunnlaget

Søknad om byggetillatelse kan bare avslås dersom tiltaket er i strid med materielle bestemmelser i plan- og bygningsloven, arealformål eller juridisk bindende bestemmelser i gjeldende kommuneplan eller reguleringsplan, jf. plan- og bygningsloven § 1-6 andre ledd. Dersom søknaden er i strid med lov eller plan, kan søknaden bare innvilges dersom vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt.

Eiendommen er satt av til LNFR-formål i kommuneplanen. Eiendommen er også omfattet av hensynssone flomfare (H320). Eiendommen er uregulert.

Et minirensaneanlegg er et søknadspliktig tiltak, jf. plan- og bygningsloven § 20-2 jf. § 20-1 bokstav a. Kommunen har vurdert at tiltaket er avhengig av dispensasjon fra LNFR-formål, planbestemmelse 2.1.6 om byggeforbud i 100-metersbeltet langs vassdrag og planbestemmelse 2.5.2 om hensynssoner (200-årsflom). Vi er enig i dette. Dette er heller ikke omstridt av klager.

#### Dispensasjonsvurderingen – plan- og bygningsloven § 19-2

Kommunen kan gi dispensasjon dersom begge vilkårene i andre ledd er oppfylt, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd og andre ledd.

Det første vilkåret er at de hensyn som ligger til grunn for den/de bestemmelser det er aktuelt å dispensere fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser, ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det andre vilkåret er at fordelene ved dispensasjon må være klart større enn ulempene.

Ingen har krav på dispensasjon. Terskelen for å avvike arealplaner er høy. I Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242 står det at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon i den enkelte sak.

Dispensasjonssøknaden er datert 27.09.2021. Vi nøyer oss med å vise til det som er skrevet i dispensasjonssøknaden og synspunktene som kommer frem i klagen.

Vi nøyer oss også med å vise til NVE sin uttalelse 01.04.2025 og Klima- og miljøvernnavdelingens uttalelse 10.04.2025.



Som nevnt er tiltaket avhengig av tre dispensasjoner. Slik vi leser kommunens avslag har kommunen vurdert om hensynene bak både planbestemmelse 2.1.6 og 2.5.2 blir vesentlig tilsidesatt i en samlet vurdering. Kommunen synes ikke å ha vurdert vilkårene for dispensasjon fra LNFR-formålet.

Vi vurderer først dispensasjon fra byggeforbudet i hensynssone for flom. Spørsmålet er om vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

#### *Dispensasjon fra byggeforbud i hensynssone for flom*

##### **Vilkår 1 – Vesentlighetsvurderingen**

Det første vilkåret er at hensynene ikke må bli vesentlig tilsidesatt. Vilkaaret innebærer at man først må identifisere de hensynene som ligger bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra.

Bestemmelsen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-8 tredje ledd bokstav a. I Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 218 står det at:

«Sonen har til hensikt å sikre mot fare eller ulykke, og å hindre miljølempe eller forurensning. Sonen vil være et vesentlig virkemiddel for å forebygge blant annet flom- og rasulykker.»

I vedtaket 02.10.2024 har kommunen gitt følgende vurdering av dette vilkåret:

«Hvilke hensyn er det som må vurderes i hht vesentlighetsvilkaaret i plan- og bygningslovens §19-2? Området er privat hytteeiendom. Administrasjonen kan ikke se at allmenne interesser for ferdsel i strandsone vil være særlig berørt som følge av dispensasjon.

Tiltak som omfattes av sikkerhetsklasse F2 kan ikke plasseres i faresone for 200 – års flom. Tiltak som omfattes av sikkerhetsklasse F1 kan ikke plasseres i faresone for 20 – års flom. Minirensesanlegg inneholde noe elektronikk og kan være skadet som følge av flom. Dessuten, vil urensset vann fra anlegget ved flom havne i Hallingdalselva. I så fall er hele poenget med å rense avløpsvann borte. Derfor vurderer administrasjonen at omsøkte minirensesanlegg bør behandles som tiltak i hht sikkerhetsklasse F2.

Kommunen har ikke kunnskap om hvor høy vannstand i området var ved flom Hans høsten 2023.

Administrasjonen vurderer likevel at dispensasjon vil sette hensyn bak faresonen for 200- års flom vesentlig til side, jfr. Plan og bygningslovens §19-2. I kommunens arealdel er flomsonen markert som faresone H320.

Dispensasjon vil øke fare for forurensning som følge av oversvømmelse av minirensesanlegg. Derfor setter dispensasjon også hensyn bak byggeforbud i 100 m belte inntil vassdrag i plan- og bygningslovens §1-8.

Administrasjonen vurderer at vesentlighetsvilkaaret i plan- og bygningslovens §19-2 er ikke oppfylt.»

Kommunen har i all hovedsak vurdert at hensynet bak byggeforbudet i flomsonen blir vesentlig tilsidesatt fordi det omsøkte tiltaket må gis sikkerhetsklasse F2 etter byggteknisk forskrift § 7-2 andre ledd.



Vi stiller spørsmål ved kommunens plassering av tiltaket i sikkerhetsklasse F2. I veilederen til § 7-2 står det at hvilken sikkerhetsklasse et byggverk tilhører er avhengig av konsekvensene ved en oversvømmelse. Videre vil konsekvensene være avhengig av hvilke funksjoner byggverket har og kostnadene ved skader. Det står også at det kan være aktuelt å sammenligne med andre byggverk under preaksepterte ytelser.

Sikkerhetsklasse F1 omfatter byggverk med lite personopphold og små økonomiske eller andre samfunnsmessige konsekvenser. Eksempler på byggverk er garasje og lagerbygning med lite personopphold. Sikkerhetsklasse F2 omfatter de fleste byggverk beregnet for personopphold. Mens sikkerhetsklasse F3 omfatter byggverk for sårbare samfunnsfunksjoner eller der oversvømmelse kan gi stor forurensning på omgivelsene.

Vi viser videre til at § 7-2 femte ledd åpner for at mindre tiltak på eksisterende byggverk omfattes av sikkerhetsklasse F1 når det ikke har påvirkning på personsikkerhet. Vi påpeker at saken gjelder et minirensaneanlegg som er lagt utenfor fritidsboligen. I klagesaksbehandlingen synes kommunen også å erkjenne at minirensaneanlegget ikke fører til veldig stor forurensning i tilfelle flom. På bakgrunn av dette, er det etter vårt syn, flere momenter som taler for at tiltaket også kan plasseres i sikkerhetsklasse F1.

Vi mener det likevel ikke er nødvendig å ta endelig stilling til vilkåret, ettersom det neste vilkåret uansett ikke er oppfylt.

#### Vilkår 2 – Fordeler og ulemper

Vilkåret innebærer at tiltakshaver må kunne påvise relevante fordeler ved dispensasjon. I utgangspunktet er det generelle areal- og ressursdisponeringshensyn som er relevante fordeler i en dispensasjonsvurdering. For å unngå at dispensasjoner blir hovedregelen, snarere enn unntaket, må en slik fordel må være tilstrekkelig spesifisert og klart angitt, og den må ligge innenfor de rammene plan- og bygningsloven setter, jf. blant annet uttalelse fra Sivilombudet (SOM-2011-1023).

Kommunen har vurdert at heller ikke dette vilkåret er oppfylt, og begrunnet dette slik:

«Fordeler ved dispensasjon er at søker kan etablere et minirensaneanlegg og få utslippstillatelse. Dette åpner for at man kan få innlagt vann og toalett i fritidsboligen.

Det er flere ulemper ved dispensasjon. Minirensaneanlegget krever service og årlig tømning. Sannsynligvis vil man måtte bruke traktor for tømning av anlegget, fordi adkomst til eiendommen går via jernbaneundergang.

I tillegg er det ulemper i tilfelle eiendommen oversvømmes, noe som kan føre til at minirensaneanlegget blir skadet. Blir eiendommen oversvømt, vil alt urensset vann havne i Hallingdalselva.

Administrasjonen kan ikke se at fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper, jfr. plan- og bygningslovens §19-2. Det andre vilkåret vurderes til å ikke være oppfylt.»

Tiltakshaver ønsker å oppgradere fritidsboligen med innvending toalett for å erstatte dagens utedo. Dette utgjør et relevant areal- og ressursdisponeringshensyn eller en objektiv fordel som kan tillegges vekt i vurderingen av vilkåret. I dette konkrete tilfellet er vi likevel enig med kommunen i at det er relevant å se hen til om det foreligger andre alternative tiltak som innebærer mindre ulemper for de hensynene hensynssonen skal ivareta. Vi viser til at kommunen har anbefalt å søke om



gråvannsanlegg og utslipp til tett tank. Dette er begrunnet med at et minirensanlegg kan føre til forurensning ved en eventuell flom, og at disse løsningene reduserer denne risikoen eller ulempene ved en flom. Selv om det er en diskusjon om hvor mye et minirensanlegg faktisk forurenser ved eventuell flom, synes partene å være enige om at rensanlegget ikke er helt tett og at det derfor er en viss fare for forurensning. Faren for forurensning må derfor anses som en ulempe ved den omsøkte løsningen. Vi er derfor enig med kommunen i at tiltak som reduserer denne ulempen er å foretrekke, og at dette er relevant i den konkrete dispensasjonsvurderingen. Det må derfor legges til grunn at fordelen som tiltakshaver har fremsatt må tillegges mindre vekt i vurderingen.

Kommunen har også vektlagt faren for presensvirkninger ved at flere rensanlegg kan etableres i flomsonen. Vurderingen av de rettslige vilkårene i § 19-2 andre ledd er rettsanvendelsesskjønn, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242. Sivilombudet har lagt til grunn at presedenshensyn er relevant i vurderingen av «kan»-skjønn, se uttalelse SOM-2022-1042.

Vi bemerker at Agder lagmannsrett i LA-2023-150586, i sak om oppføring av stølsbu, tilsynelatende gir uttrykk for en annen rettsoppfatning enn Sivilombudet. Lagmannsretten uttalte at «Hensynet til at en eventuell dispensasjon kan skape presedens i andre saker, er derfor med rette tillagt vekt». Lagmannsretten synes å legge til grunn at presedenshensyn er et relevant moment i vurderingen av de rettslige vilkårene. Slik vi ser det medfører dette at faren for presedens kan tillegges vekt ved vurderingen av de rettslige vilkårene. Etter vårt syn forutsetter dette imidlertid at det er en reell fare for presensvirkning dersom det gis dispensasjon. Vi legger til grunn at kommunen har god kjennskap til vann- og avløpssituasjonen i kommunen. Vi legger derfor til grunn at flere fritidseiendommer i flomsonen står uten innvending toalett, og at det derfor finnes flere eiendommer hvor det kan være aktuelt å etablere minirensanlegg. Vi kan derfor ikke se at kommunen har gjort noen feil ved å vektlegge dette i vurderingen.

Klager har argumentert for at ulempene er små og uansett mindre enn dagens løsning med utedo. Bestemmelsen krever en klar overvekt av fordeler, jf. ordlyden «klart større». Det er derfor ikke tilstrekkelig at det er få eller ingen ulemper ved tiltaket. At omsøkt tiltak er en forbedring av dagens situasjon, er heller ikke avgjørende så lenge det også foreligger ulemper i form av fare for forurensning ved omsøkt løsning. Vi kan derfor ikke se at vilkåret «klart større» er oppfylt.

I likhet med kommunen, kan heller ikke vi se at det foreligger klare og konkrete fordeler ved å gi dispensasjon. Vilråene for å gi dispensasjon er ikke oppfylt, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd.

Når den ene dispensasjonssøknaden er avslått, er det ikke nødvendig å vurdere de to andre dispensasjonsforholdene.



## Konklusjon

Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak 02.10.2024 i sak 2024/517. Klagen har ikke ført frem.

Vedtaket er endelig. Dere kan ikke klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Odd Meldal  
seksjonssjef  
Juridisk avdeling

Lars André Stallemo  
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

NORSK MILJØSERVICE AS  
Tone Lindquist

Bakkedamsvegen 24  
Liamarkvegen 259

6230  
3540

SYKKYLVEN  
Nesbyen