



Delegert sak

Erik Borgeteien
Dølihagan 56a
2080 Eidsvoll

Deres ref.:

Vår ref.:
25/7088 - 4

Saksbehandler:
Kjetil Teigen

Vedtaksdato:
19.01.2026

Gbnr. 67/48 - Vedtak - Dispensasjon til uthus

Tiltakshaver:	Erik Borgeteien	Dølihagan 56, 2080 Eidsvoll
Mottatt søknad:	15.10.2025	
Komplett søknad:	16.01.2026	
Gjeldende plan:	Kommuneplanens arealdel for 2021-2031 PlanID: 3240_0237202001, ikraftsatt: 13.04.2021	

Vedtak

Eidsvoll kommune innvilger søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealformål, LNF, til frittstående uthus på gbnr. 67/48 i henhold til søknad mottatt 15.10.2025 med suppleringer mottatt 27.10.2025 og 16.01.2026.

Saksopplysninger

Tiltakshaver søker om ettergodkjenning av et uthus oppført på eiendommen gbnr. 67/48. Uthuset ble opprinnelig oppført av tidligere eier, og er senere delvis bygget videre på av nåværende eier. Tiltakshaver har opplyst at bygget etter hans vurdering er unntatt søknadsplikt, jf. plan- og bygningsloven § 20-5, idet samlet bebygd areal (BYA) og bruksareal (BRA) er under 50 m². Videre er det opplyst at uthuset ikke benyttes til varig opphold, men kun til bod- og lagringsformål. Deler av bygget er bygget ut med takutstikk, som benyttes til oppbevaring av snøfreser og lignende utstyr.

Eiendommen er i gjeldende kommuneplan avsatt til LNF-formål. Det er derfor søkt om dispensasjon fra arealformålet, da uthuset benyttes i tilknytning til eksisterende bolig på eiendommen og således skal brukes til boligformål.

Plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til LNF-formål i kommuneplanens arealdel, men er ikke regulert. Det er søkt om dispensasjon fra dette arealformålet.

Nabovarsel

Naboene er varslet i tråd med plan- og bygningsloven §§ 19-1 og 21-3. Ingen naboer har kommet med merknader til tiltaket.

Dispensasjon:

Tiltaket er i strid med arealformålet LNF (landbruk-, natur- og fritidsformål).

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i samsvar med loven. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

Når det gjelder lovens krav til at fordelene ved den omsøkte dispensasjonen skal være «klart større» enn ulempene, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd skal dette vurderes ut fra samfunnet som helhet. Personlige grunner kan i svært liten grad tillegges vekt.

Kommunen kan avslå søknaden selv om vilkårene for å kunne gi dispensasjon er oppfylt.

Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd.

Ansvarlig søkers begrunnelse

Tiltakshaver begrunner søknaden om dispensasjon med at uthuset er et mindre, frittliggende tiltak som i all hovedsak allerede er etablert og brukt i tilknytning til eksisterende bolig på eiendommen. Bygget har et begrenset omfang, med BYA og BRA under 50 m², og er ikke tilrettelagt for varig opphold. Bruken er begrenset til bod- og lagringsformål, herunder oppbevaring av snøfreser og tilsvarende utstyr, og medfører ingen økt boenhet, trafikk eller belastning på omgivelsene. Tiltaket endrer ikke eiendommens karakter som LNF-område i praksis, og anses ikke å være til hinder for landbruks-, natur- eller friluftsinnteresser. Uthuset er funksjonelt nødvendig for en hensiktsmessig bruk av eksisterende bolig, og dispensasjon vil således bidra til en ryddig og forutsigbar situasjon uten å tilsidesette hensynene bak kommuneplanens arealformål. Fordelene ved å gi dispensasjon anses etter tiltakshavers vurdering å være klart større enn ulempene.

Begrunnelsen for dispensasjonssøknaden ble gitt av tiltakshaver i telefonsamtale med kommunen 16.01.2026.

Kommunens vurdering

Lovens formålsparagraf

Plan- og bygningslovens formål er å fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner, samt sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for berørte interesser. Kommunen vurderer at formålsparagrafen ikke blir vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon i denne saken, da tiltaket gjelder et mindre uthus tilknyttet eksisterende boligbebyggelse, innenfor etablert bruk av eiendommen, og uten negative konsekvenser for omgivelsene eller allmenne interesser.

Hensyn bestemmelsen det dispenseres fra

Eiendommen er avsatt til LNF-formål i gjeldende kommuneplan. Hensynet bak bestemmelsen er å sikre arealer for landbruk, natur- og friluftsinnteresser og å begrense spredt utbygging. Kommunen vurderer at uthuset er et underordnet tiltak knyttet til eksisterende og langvarig boligbruk på eiendommen. Tiltaket er plassert nært eksisterende bolig, innenfor det som fremstår som boligens naturlige tomteareal, og medfører ingen ytterligere oppdeling eller privatisering av LNF-arealer.

Avviket fra kommuneplanens arealformål vurderes som begrenset, og tiltaket anses ikke å tilsidesette hensynene bak bestemmelsen i vesentlig grad.

Statlige og regionale interesser

Tiltaket vurderes ikke å komme i konflikt med statlige eller regionale interesser. Det foreligger ingen forhold i saken som tilsier at slike interesser blir berørt i negativ retning.

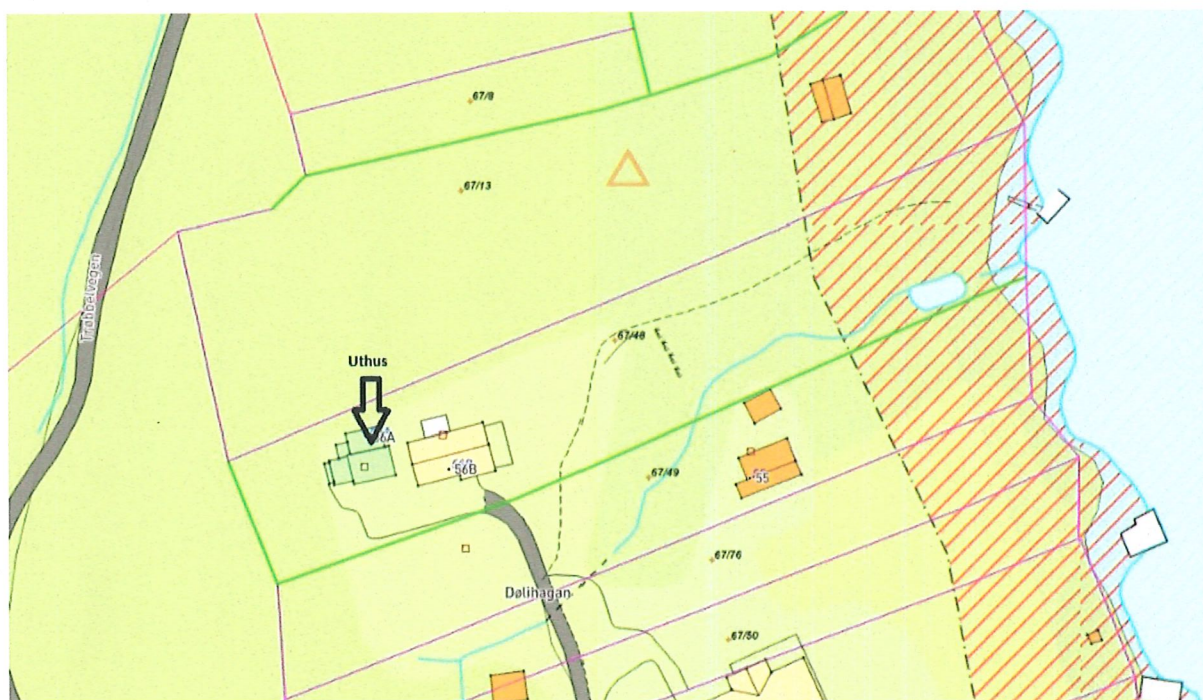
Uttalelse fra annen myndighet

Det er ikke innhentet eller mottatt uttalelser fra andre myndigheter i saken.

Fordeler og ulemper – vurdering

Interesseavveining

I den samlede interesseavveiningen har kommunen vurdert både forhold som taler for og mot dispensasjon. Det legges vekt på at eiendommen over lengre tid har vært benyttet til boligformål, og at uthuset fremstår som et naturlig og funksjonelt supplement til eksisterende bolig. Tiltaket har et begrenset omfang og benyttes utelukkende til bod- og lagringsformål, uten tilrettelegging for varig opphold.



Uthuset er plassert på vestsiden av boligen, innenfor boligens naturlige tomteareal, og med en avstand på om lag 100 meter til vannkanten, hvor friluftsinteressene på eiendommen i hovedsak er konsentrert. Tiltaket vurderes derfor ikke å være til hinder for allmenn ferdsel, friluftsinteresser eller landskapsopplevelse. Videre vurderes tiltaket ikke å komme i konflikt med landbruksinteresser, verken når det gjelder drift eller tilkomst. Dispensasjon vil bidra til en mer hensiktsmessig og ryddig bruk av eiendommen, ved å sikre nødvendig lagringsplass for utstyr som snøfreser, gressklipper og tilsvarende, og vil samtidig styrke bosettingshensynet i kommunen uten å medføre vesentlige negative konsekvenser for hensynet bak LNF-formålet. I den konkrete saken vurderes det heller ikke å skape uheldig presedens, da forholdene er spesielle ved at bygget ble oppført for mange år siden, fremstår som en naturlig del av bruken av boligen, og boligeiendommen ikke har hatt uthus fra før.

På den annen side innebærer tiltaket et avvik fra kommuneplanens arealformål LNF, og det må tas hensyn til at dispensasjon i enkeltsaker isolert sett kan bidra til økt press på LNF-områder dersom

tilsvarende tiltak ikke vurderes strengt og konkret i fremtidige saker. Etter en samlet vurdering finner kommunen likevel at de hensyn som taler for dispensasjon veier tyngre enn de hensyn som taler imot i denne saken.

Naturmangfoldloven

Det er ikke registrert utvalgte naturtyper, truede eller vernede arter, eller andre særlige naturverdier i området. Ut fra områdets beliggenhet og dagens situasjon vurderes det ikke å foreligge risiko for at tiltaket vil gi negative konsekvenser for naturmangfoldet, jf. naturmangfoldloven §§ 8–12.

Helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet

Tiltaket vurderes ikke å ha negative konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet eller tilgjengelighet. Det er ikke registrert naturfarer eller andre risikoforhold i området, og tiltaket berører ikke jordbruksarealer eller viktige ferdselsårer.

Avstand til nabo

Tiltaket er plassert om lag 3,1 meter fra nærmeste nabogrense. Den aktuelle grenselinjen er ikke endelig klarlagt, og er registrert med ØK-kvalitet. Ettersom avstandskravet for denne typen bygg er 1,0 meter, og det ikke foreligger merknader fra berørt nabo, vurderes tiltaket å oppfylle avstandskravet i plan- og bygningsloven § 29-4, jf. SAK10 § 4-1 (a).

Samlet vurdering og konklusjon – kan-vurdering

Kommunen har vurdert søknaden etter plan- og bygningsloven § 19-2. Det er kommunens vurdering at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Selv om kommunen har anledning til å avslå søknaden, finner kommunen etter en samlet vurdering og utøvelse av forvaltningsskjønn at dispensasjon kan innvilges.

VIKTIG! - Byggemelding

I dette vedtaket har kommunen kun vurdert dispensasjonssøknaden. For at tiltaket skal kunne regnes som lovlig, må tiltakshaver sende inn en byggemelding hvor det erklæres at bygget er unntatt søknadsplikt. Vi har vedlagt skjemaet: «Melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt» (blankett 5188), som kan benyttes til dette. Det medfører ingen ekstra kostnader for tiltakshaver å sende inn byggemeldingen

Gebyr

Gebyr for saksbehandling beregnes etter gebyrregulativ vedtatt i kommunestyret. Faktura ettersendes.

Tiltakshaver: Erik Borgeteien

Gebyrene er fastsatt i tråd med selvkostprinsippet. Det vil si at kommunen har tatt utgangspunkt i prisen for gjennomsnittlig behandlingstid av tilsvarende saker. Det skal derfor mye til for at et gebyr vil være «åpenbart urimelig» etter § 1-5 i gebyrregulativet.

Beskrivelse	Beløp
Dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 19-2 for mindre tiltak som garasje på eksisterende boligeiendom i LNF-område	7 200,- kroner
Totalt	7 200,- kroner

Klageadgang

Klage på vedtaket kan sendes til kommunen innen tre, 3, uker etter at dette brevet er mottatt, se plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28 og 29. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud,

Oslo og Akershus er klageinstans. Saken vil få en ny vurdering i kommunen. Dersom vedtaket opprettholdes, sendes saken til Statsforvalteren for avgjørelse.

Med hilsen

Åge André Klefsåsvold
avdelingsleder byggesak
Kjetil Teigen
Konsulent

Kjetil Teigen
konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg
Byggemelding

10 - 6/12 -

000367