

Saksframlegg

Arkivreferanse: 2025/1680-22

Saksbehandler: Ola Aune Hage

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
------------	----------	--------

Utvalg for miljø samfunn og landbruk

Klagebehandling - fire vedtak om avslag på fradeling - tilleggsareal til fritidsboliger - gbnr 39/7

Kommunedirektørens innstilling

Midtre Gauldal kommune avslår fire likelydende klager slik de er framsatt av Hallstein Jakobsen Enodd i brev datert 30.03.2026. Avslaget begrunnes med at det ikke foreligger nye momenter som endrer tidligere vurdering.

Midtre Gauldal kommune opprettholder vedtak 87/2026 av 11.03.2026 og sine vedtak 83/2026, 92/2026 og 93/2026 av 15.03.2026.

Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningslovens § 1-9.

Vedlegg:

- 1 20251695 Klage på delegert vedtak 87/2026
- 2 20251696 klage på delegert vedtak 93/2026
- 3 20251694 Klage på delegert vedtak 92/2026
- 4 20251680 klage på delegert vedtak 83/2026
- 5 Omgjøring av vedtak om fradeling grunneiendom fra gbnr 39/7 som tilleggsareal til eiendommen gbnr 39/18
- 6 Omgjøring av delingsvedtak- fradeling grunneiendom fra gbnr 39/7 som tilleggsareal til gbnr 39/24
- 7 Omgjøring av vedtak om fradeling av grunneiendom fra gbnr 39/7 som tilleggsareal til gbnr 39/23
- 8 Omgjøring av vedtak om fradeling av grunneiendom fra gbnr 39/7 som tilleggsareal til eiendommen gbnr 39/17

Sammendrag

Behandling av fire klager på avslag om fradeling av tilleggsareal til hhv gbnr 39/17, 39/23, 39/18 og 39/24 fra gbnr 39/7. Kommunedirektøren konkluderer med at det ikke foreligger rettslig grunnlag for å godkjenne fradelingene og innstiller at klagen ikke tas til følge.

Saksopplysninger

Bakgrunn

Hallstein Jakobsen Enodd, heretter kalt klager, klager i fire likelydende brev datert 30.03.2026 på delegerte vedtak 87/2026 av 11.03.2026 og delegert vedtak 83/2026, 92/2026 og 93/2026 av 15.03.2026. De delegerte vedtakene omhandler avslag om fradeling av tilleggsareal til hhv gbnr 39/17, 39/23, 39/18 og 39/24 fra gbnr 39/7. Klagen er begrunnet i at klager mener at vedtak om å avslå fradeling er heftet med saksbehandlingsfeil.

Klager er søker i det påklagede vedtaket og således part i saken.

Klagene er mottatt hhv 15 og 19 dager etter at det påklagede vedtaket ble fattet. Klagen er framsatt rettidig.

Sakshistorikk

- 03.06.2025 Halstein Jakobsen Enodd søker om fire fradelinger som tilleggsareal til fritidseiendommer
- 25.06.2025 Midtre Gauldal kommune godkjenner fradeling som omsøkt med at delingene skjer i samsvar med gjeldende arealplan
- 17.07.2025 Midtre Gauldal kommune omgjør vedtakene av 25.06.2025 til avslag. Omgjøringene begrunnes i at vedtakene er ugyldige og basert på feil rettslig- og faktagrunnlag.
- 28. og 31.07.25 Hallstein klager på omgjøringsvedtakene av 17.07.2025 pr epost.
- 02.09.2025 Midtre Gauldal tar klagen av 07/25 til behandling og klagen tas ikke til følge.
- 25.11.2025 og 04.12.2025 Statsforvalteren tar klagen til behandling og opphever kommunens vedtak. Statsforvalterens vedtak begrunnes med at kommunens vedtak er heftet med saksbehandlingsfeil ved at vedtaket ikke oppfyller minstekravet til begrunnelse.
- 11. og 15.03.26 Midtre Gauldal kommune tar delingssøknadene til fornyet behandling etter at vedtakene ble opphevet. Nytt vedtak avslår søknad om fradeling.
- 30.03.2026 Midtre Gauldal kommune mottar klager på vedtakene av 11. og 15.03.26. Klagene ligger til grunn for denne klagebehandlingen.

Relevante hjemler/uttalelser

Plan- og bygningslovens § 1-6 - Tiltak:

Med tiltak etter loven menes oppføring, riving, endring, herunder fasadeendringer, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom, jf. § 20-1 første ledd bokstav a til n. Som tiltak regnes også annen virksomhet og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner.

Iverksetting av tiltak som omfattes av denne lov, kan bare skje dersom de ikke er i strid med lovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, jf. kapittel 20 om søknadsplikt og tillatelse. Dette gjelder også hvis tiltaket er unntatt fra søknadsplikt etter §§ 20-5 og 20-6.

Andre ledd kommer ikke til anvendelse for tiltak som omfattes av §§ 20-7 og 20-8 om skjermingsverdige objekter i medhold av sikkerhetsloven.

Plan- og bygningslovens § 26-1:

Opprettelse av ny grunneiendom og andre tiltak som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav m må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan, eller på en måte som ikke kan matrikkelføres etter matrikkellova. Opprettelse eller endring som nevnt i første punktum, må heller ikke gjøres slik at det dannes tomter som er uegnet til bebyggelse på grunn av sin størrelse, form eller plassering etter reglene i denne lov.

Sivilombudets sak 2010/108 av 04.10.2010 (merk at uttalelsen er basert på plan- og bygningslovens av 1985):

Fylkesmannen i Møre og Romsdal omgjorde etter klage fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Åfjord kommunes vedtak om tillatelse til fradeling av tomt med påstående bygning til fritidsformål. Det ble lagt til grunn at den aktuelle tomten var avsatt til landbruks-, natur- og friluftsfomål (LNF-område) i kommuneplanens arealdel (vedtatt 3. september 2003), og til landbruksområde – jord- og skogbruk – i gjeldende bebyggelsesplan for Nygård (vedtatt 4. september 2002). På bakgrunn av opplysninger om tilstand og faktisk bruk konkluderte fylkesmannen med at bygningen ikke var i bruk til fritidsformål på det daværende tidspunktet, og at den heller hadde vært i bruk som fritidsbolig da planen ble vedtatt. Fylkesmannen la til grunn at fradelingssøknaden var i strid med gjeldende planer og kunne ikke se at det forelå «særlige grunner» for å dispensere, jf. plan- og bygningsloven 14. juni 1985 nr. 77 (plbl.) § 7.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal ble herfra spurt blant annet om saken ble ansett å falle utenfor de tilfeller som kunne behandles i henhold til læren om fradeling til uendret bruk. Det ble også spurt om hva bygningen på parsellen hadde vært benyttet til, og når bruken eventuelt opphørte. Videre ble det bedt opplyst om fylkesmannen hadde foretatt en selvstendig vurdering av bygningens tilstand, og i så fall hva slags dokumentasjon/undersøkelser denne vurderingen var basert på. Herunder ble det spurt om søkeren var oppfordret/gitt anledning til å gjøre nærmere rede for tidligere bruk av bygningen og dens tekniske tilstand.

Under henvisning til en tidligere ombudsmannssak (ref. 2004/1510) og en uttalelse fra Miljøverndepartementet 22. august 2005, la fylkesmannen i svarbrevet til grunn «at det må skilles mellom fradelinger i LNF-områder og fradelinger i regulerte områder». På bakgrunn av at omsøkte eiendom var avsatt til jord- og skogbruk i bebyggelsesplanen fra 2002, konkluderte fylkesmannen med at det ikke kunne være tale om fradeling til uendret bruk. Det ble videre lagt til grunn at selv om bygningen tidligere hadde vært brukt som fritidsbolig, kunne den ikke karakteriseres som dette nå. Utgangspunktet for vurderingen var bygningens tilstand og hvilken bruk den kunne anses egnet til. Ut fra tilsendte bilder la fylkesmannen til grunn at den aktuelle bygningen var preget av «lang tids forfall», og at den ikke var egnet til varig opphold og bruk som fritidsbolig. Det ble videre vist til kommunens vurderinger etter avholdt befarings der det fremgikk at «bygningen bar preg av å ikke ha vært bebodd på lange

tider, og at den var i sterkt forfall». På bakgrunn av disse opplysningene la fylkesmannen til grunn at bygningen heller ikke var i bruk som fritidsbolig da bebyggelsesplanen ble vedtatt. Selv om bygningen var vist på plankartet, ble ikke området lagt ut som fritidsbebyggelse. Fylkesmannen mente dette talte for at bygningen ikke var vurdert som fritidsbebyggelse ved vedtakelsen av planen. Det ble for øvrig pekt på at bebyggelsesplanen ble utarbeidet på bakgrunn av forslag fra grunneieren, og at det derfor ville vært nærliggende at eiendommen ble avsatt til fritidsformål dersom dette var den aktuelle bruken av området på det aktuelle tidspunktet.

Fylkesmannens svar ble forelagt klageren, men han hadde ikke ytterligere merknader.

Ved avslutningen av saken uttalte jeg:

«Deling av eiendom er søknadspliktig, jf. plan- og bygningsloven 14. juni 1985 nr. 77 § 93 bokstav h. Dersom det ved delingen oppstår «forhold som strider mot denne lov, forskrift, vedtekt eller plan» (plbl. § 63), kan delingstillatelse kun gis etter dispensasjon. Derimot vil fradeling ikke kunne nektes dersom det ikke oppstår forhold som nevnt i § 63.

Eiendommen er etter det opplyste avsatt til LNF-område i kommuneplanens arealdel, og til landbruksområde; jord- og skogbruk, i gjeldende bebyggelsesplan. Det følger av plbl. § 28-2 syvende ledd, jf. § 31 nr. 1 at en endelig bebyggelsesplan «er straks bindende for alle tiltak som nevnt i §§ 81, 86a, 86b og 93 innenfor planens område», og at grunnen heller ikke på annen måte kan «tas i bruk eller fradeles til formål som vil vanskeliggjøre gjennomføringen av planen». For kommuneplaner følger det av § 20-6 annet ledd: «Tiltak som nevnt i «§§ 81, 86 a, 86b og 93 må, når ikke annet er bestemt, ikke være i strid med arealbruk eller bestemmelser fastlagt i endelig arealplan.» Utgangspunktet er at både kommuneplan- og bebyggelsesplan kun får virkning fra vedtakelsestidspunktet, og således ikke rammer en allerede eksisterende og lovlig arealutnyttelse.

En søknad om fradeling til fortsatt og uendret bruk vil i seg selv verken rammes av lovens § 31 nr. 1 eller § 20-6 annet ledd. Som nevnt i tidligere uttalelser herfra, er det avgjørende i denne sammenheng den faktiske bruk som har vært forut for vedtakelsen av gjeldende planer, forutsatt at denne bruken er lovlig og etablert. I prinsippet må dette gjelde uavhengig av reguleringsformålet i seg selv, eller av om eiendommen omfattes av en reguleringsplan, bebyggelsesplan eller arealdelen til en kommuneplan. Jeg kan med andre ord på dette punkt ikke se at det er grunnlag for å skille «mellom fradelinger i LNF-områder og fradelinger i regulerte områder» slik fylkesmannen har tatt til orde for i svarbrevet hit.

Reguleringsformålet og plantypen kan imidlertid tenkes å ha betydning i andre sammenhenger, for eksempel for den nærmere vurderingen av om fradelingen vil kunne muliggjøre en bruk i strid med planen. I den saken som ble vurdert ved mitt brev 21. april 2005 (sak 2004/1510), kom reguleringsplanen inn som et bevismoment ved vurderingen av tomtas størrelse, dvs. hvor stort areal som måtte anses tatt i bruk til fritidsformål, og som derfor kunne tillates fradelt uten dispensasjon. Denne uttalelsen kan ikke tas til inntekt for at jeg har endret syn på spørsmålet om fradeling til fortsatt og uendret bruk, slik Miljøverndepartementet går ut fra i Planjuss 1/2005. Tvert imot føyer den seg inn i rekken av tidligere uttalelser og må anses som en utdypning av dem.

Når dette er sagt, har jeg på bakgrunn av de tilsendte fotografier og opplysninger om bygningens tilstand ikke grunn til å rette kritikk verken mot fylkesmannens saksbehandling eller standpunktet om at bygningen ikke ble benyttet til fritidsformål. Dette gjelder både ved vedtakelsen av bebyggelsesplanen i 2002 og arealdelen til kommuneplanen i 2003.

Heller ikke fylkesmannens dispensasjonsvurdering gir grunn til rettslige innvendinger. Avgjørende for om det skal gis dispensasjon etter plbl. § 7, er om det foreligger «særlige grunner». Dette vil bero på en skjønnsmessig helhetsvurdering ut fra forholdene i den konkrete sak og de aktuelle regler i lov eller gjeldende planer som det er søkt om dispensasjon fra. Plan- og bygningsmyndighetens oppgave er å foreta en avveining mellom de hensyn kommuneplanen og bebyggelsesplanen skal ivareta og hensyn som taler for dispensasjon. Fylkesmannen synes på en saklig måte å ha vurdert de relevante hensyn som gjør seg gjeldende i denne saken.

Fylkesmannens klageavgjørelse kan etter dette ikke kritiseres herfra.»

Klagens innhold

Av klagens innhold fremgår det at klager ønsker at vedtakene om avslag om fradeling endres til at fradelingene godkjennes.

Klagen begrunnes med at klager mener at de påklagede vedtakene er heftet med saksbehandlingsfeil. Det er videre vist til følgende kulepunkter:

- vurderinger opp mot gjeldende planer i vedtaket er mangelfulle og misvisende
- begrunnelsen «tiltaket er i strid med reguleringsplan for Ramstadsjøen», bygger på vurderinger som er ufullstendige, mangelfulle og dermed feilaktige
- bruk av forvaltningslovens § 35 1.ledd bokstav c er i dette tilfelle veldig inngripende
- vurdering av en privatrettslig avtale virker å være gjort uten tilstrekkelig juridisk kompetanse

Klagene er vedlagt i sin helhet.

Vurdering

Av sakshistorikken fremgår det at de aktuelle delingene har vært gjenstand for flere behandlinger i kommunen. Samt allerede har vært behandlet hos Statsforvalteren som klageinstans. Klagen, som nå ligger til behandling, inneholder flere forhold som allerede har vært behandlet i både kommunen og Statsforvalteren. Enkelte av disse forholdene er allerede avklart i tidligere klagebehandling.

Kommunedirektøren legger derfor til grunn at følgende forhold er avklart i tidligere klagebehandling:

1. Midtre Gauldal kommune har adgang til å omgjøre sitt eget vedtak etter forvaltningslovens § 35 bokstav c i denne saken
2. De omsøkte delingene er i strid med gjeldende arealplan (reguleringsplan for Ramstadsjøen) og kan ikke fradeles med hjemmel i denne.

Bakgrunnen for at Statsforvalteren opphevet kommunens vedtak ultimo 25 var manglende vurdering av om de omsøkte delingene kunne vært fradelt til uendret bruk. Vurdering av uendret bruk ble ilagt vekt i fornyet delingsbehandling av 03/26. Søker/klager og øvrige berørte parter ble forut for kommunens behandling tilskrevet med mulighet til å dokumentere etablert fritidsbruk før gjeldende arealplan ble vedtatt. Basert på kjent faktum og tilbakemeldinger fra parter i saken konkluderte Midtre Gauldal kommune med at det ikke forelå etablert fritidsbruk før reguleringsplanen for Ramstadsjøen ble vedtatt.

KD vurderer at det ikke foreligger nye momenter i klagene som dokumenter at det var etablert lovlig fritidsbruk på arealene som omfattes av klagen. På bakgrunn av at klagen ikke opplyser eller endrer kommunens konklusjon vedrørende fradeling til «uendret bruk», i vedtakene av 03/26, vurderer KD at det ikke er grunnlag for å ta klagen til følge.

Konklusjon

Klagene tas ikke til følge og vedtakene om å avslå fradeling av 03/26 opprettholdes.