



00201101, Kommuneplanens arealdel - dispensasjon for fradeling av tomt fra 53/24. Behandling av klage

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Hovedutvalg for plan og utvikling	09.12.2025

Kommunedirektørens innstilling

Klage på avslag søknad om fradeling av tomt fra gnr. 53/24 avslås.

Hovedutvalg for plan og utvikling tar ikke klage sendt den 09.10.2025 på vedtak den 22.09.2025 til følge og fastholder vedtak den 22.09.2025 i *Hovedutvalg for plan og utvikling* i sak 51/2025.

Saken sendes over til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

Vedlegg

- 1 Klage på vedtak
- 2 Saksprotokoll 00201101, Kommuneplanens arealdel - dispensasjon for fradeling av tomt fra 53/24. Ny behandling
- 3 00201101, Kommuneplanens arealdel - dispensasjon for fradeling av tomt fra 53/24. Ny behandling
- 4 Kart
- 5 Oversendelse av kart
- 6 Vurdering etter Jordloven

Saksopplysninger

Den 26.09.2025 behandlet Hovedutvalg for plan og utvikling søknad fra Edvar Gunnar Klype om fradeling av 3,26 da stor tomt med eksisterende hytte fra eiendom gnr. 53/24. Det ble fattet følgende vedtak:

Søknad om fradeling til uendret bruk for eksisterende hytte imøtekommes, med areal begrenset til inntil 1,5 daa. Dispensasjon for fradeling av inntil 1,5 daa stor tomt med eksisterende hytte gis.

Dette var en andre gangs behandling av samme søknad. I første runden behandlet Hovedutvalg for plan og utvikling i møte den 24.10.2023 søknad fra Edvar Gunnar Klype om dispensasjon fra plan for fradeling av tomt med eksisterende hytte fra gnr. 53/24. Det fulgte en kartskisse ved søknaden sendt inn juni 2023. Det var skissert grenser på tomta som ønskes fradelt. Det var ikke spesifisert i søknaden hvor stor tomt man ønsket å fradele. Ut ifra kartskissen beregnet kommunen tomtestørrelse ca 5 da.

Begrunnelse for søknaden var at arealet på tomta hadde ingen verdi for landbruk. Arealet ikke var egnet for hverken landbruk, skog eller beite. Arealet ligger inneklemt mellom andre tomter og ønskes derfor godkjent som hyttetomt. Tomtegrenser følger grensene mot nabotomtene.

Søknaden var avslått fordi kommunen fant ikke at vilkår for dispensasjon var oppfylt.

Den 14.11.2023 fikk kommunen klage på avslag dispensasjon. I klagen gir Edvar Klype mer informasjon om den aktuelle tomta. Han fikk tomta av sin onkel i 1969, men denne ble ikke skilt ut med eget bruksnummer. Tomta ble gjerdet inn. Tomta er på ca 3 mål. Det fulgte ikke ny kartskisse ved klagen.

Det er ikke samsvar mellom oppgitt tomtestørrelse på 3 da og kartskisse som fulgte søknaden, der det søkes fradelt ca 5 da.

Kommunen behandlet klagen i møte den 07.12.2023. Klagen ble avslått og saken sendt over til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

I saksfremlegget klagebehandling argumenterte kommunen at eventuell fradeling ville frata kommunen mulighet til å planlegge hele området helhetlig, slik det pålegges i retningslinje

for hensynssone H550: *«I reguleringsplan skal man også utarbeide felles retningslinjer for drift, skjøtsel og tilbakeføring av seterbebyggelse og kulturlandskap, samt utrede tiltak som kan stimulere til fortsatt landbruksdrift»*. Samtidig så kommunen fare for at det ikke vil bli tatt tilstrekkelig hensyn kulturlandskap slik det fremgår av retningslinjer for hensynssone H550_2. Den omsøkte tomte er stor nok til plassering av flere hytter, og derfor er det ulempe å gi dispensasjon uten å planlegge hele området helhetlig.

Det har relativt lite betydning om grunneieren har intensjon om å eventuelt dele tomte inn i flere i fremtiden. Kommunen som planmyndighet legger til grunn hva tomte egner seg til og hvilke bestemmelser som gjelder for det aktuelle arealet jfr. i plan- og bygningsloven.

Kommunen la ikke noe vekt på fakta om at tomte ble for mange år siden arvet i familien selv uten eget bruksnummer og at tomte er inngjerdet som en selvstendig tomt. Dette har etter kommunens oppfatning ikke betydning for saken. I behandling av dispensasjonssøknad og behandling av klage la kommunen til grunn bestemmelser i gjeldende plan og plan- og bygningsloven.

Klagen ble avslått og saken oversendt den 16.01.2024 til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Den 30.04.2024 fikk kommunen brev fra Statsforvalteren der de ber kommunen om informasjon. Statsforvalteren oversender kommunen bemerkninger fra Edvar Klype sendt til Statsforvalteren. Edvar Klype sendte Statsforvalteren brev den 15.04.2024 der han bemerker at kommunens behandling av hans søknad samt etterfølgende klagebehandling er basert på en feil. *«Kommunenes saksbehandling baserer seg på en tomtestørrelse på 5 da., mens kartet viser at tomten er på drøyt 3 da.» P.g.a. feil tomtestørrelse spekuleres det også i at jeg, på et senere tidspunkt, kan søke om flere tomter. Dette er og blir kun en spekulasjon fra kommunens side og kan følgelig ikke tillegges vekt.*

(..)

En fradeling til uendret bruk av en over 50 år gammel hytte, omkranset av andre hytter i et område avsatt til hyttebygging skal kunne bryte ned forutsetningene bak planbestemmelsene er for meg uforståelig. Jeg kunne hatt forståelsen for avslaget dersom det var snakk om nye hytter, men ikke i dette tilfellet. Etter saksbehandler bryter heller ikke fradelingen med andre forhold, det være seg lokale så vel som sentrale.

Jeg ber Statsforvalteren, pga. feil fra kommunens side, primært omgjøre vedtaket, eventuelt sende saken tilbake til Nesbyen kommune med krav om ny behandling.

Statsforvalteren oversendt kommunen sin avgjørelse i brev den 19.06.2024:

«Statsforvalteren opphever kommunens vedtak 24.10.2024.2023 i sak 4/2023. Klagen har ført frem. Kommunen må behandle saken på nytt.»

Videre heter det i Statsforvalterens oversendelse: *«Dersom klager har skissert et areal som tilsvarer 5 mål, men gir uttrykk for at han søker fradeling for 3 mål, så må det avklares hvilket areal det faktisk søkes fradeling for, både med tanke på størrelse og plassering. Størrelsen på tiltaket vil også kunne være en sentral faktor i dispensasjonsvurderingen. Vi kommer derfor til at saken ikke er tilstrekkelig opplyst, jf. forvaltningsloven § 17, og opphever vedtaket.»*

Kommentar: kommunen og søker må avklare størrelse på den omsøkte tomta og eksakte tomtegrenser.

Videre merker Statsforvalteren:

Videre har kommunen i sin vurdering av om vilkårene for dispensasjon er oppfylt, lagt vekt på størrelsen på eiendommen som er søkt fradelt og knyttet dispensasjonsvurderingen opp til at kommunen mener tiltaket åpner for at det vil kunne fradeles inntil fire nye eiendommer hvor det kan oppføres nye hytter, fra eiendommen som fradeles. For Statsforvalteren er det uklart hvordan kommunen har kommet til at fradeling vil føre til at det uten videre kan fradeles ytterligere eiendommer med tilhørende rett til oppføring av hytter. Ved fradeling vil normalt arealformålet være uendret, slik at fradelingen ikke umiddelbart gir krav om tillatelse til fradeling av ytterligere eiendommer. Vi vil derfor oppfordre kommunen til å gå gjennom denne begrunnelsen ved ny behandling. Saken her gjelder også slik vi forstår det fradeling til uendret bruk. Vi anmoder kommunen tar stilling til hvilken betydning dette har for vurderingen av saken i den fornyede behandlingen.

Etter Statsforvalterens vedtak i klagesak fortsatte kommuneadministrasjon dialog med søker. Den 26.09.2024 fikk kommunen nytt kartvedlegg fra søkeren. Kartvedlegget viser grenser til tomt som ønskes fradelt. Tomta har størrelse på 3,26 da.

Kommunen v/skogbruksleder Jon Andreas Ask gjorde også en vurdering av saken i hht jordloven.

Saken ble utredet på nytt. I den nye behandlingen behandlet kommunen søknaden både som «uendret bruk» og dispensasjon i htt plan- og bygningslovens §19-2.

Kommunens argumentasjon for intensjon å avvise søknad om uendret bruk er at det mangler noe som helst dokumentasjon om at tomt på over 3 da i samsvar med søknaden har vært brukt i forbindelse med hytta over tid. Når det ikke er noe redegjørelse for hvordan omsøkt tomt har vært brukt i forbindelse med hytta, kan ikke tomt større enn 1,5 da fradeles til uendret bruk sammen med eksisterende fritidsbolig.

Det har vært eksisterende praksis i kommunen at man kan vurdere fradeling av inntil 1,5 da stor tomt i forbindelse med fradeling av eksisterende hytte.

Den 18.08.2025 får kommunen brev fra Edvar Gunnar Klype. Han sender et dokument – bekreftelse underskrevet av vitne *Lars Håkon Kype, Rukkedalsvegen 808, 3540 Nesbyen*. Det bekreftes at den aktuelle hytta på gnr. 53/24 har tidligere vært leid ut til ulike aktører, bl. annet et dansk firma som brukte hytta for opphold. Hytta ble også brukt av NAV, som disponerte hytten i periode på ca 10 år på åremål til bolig/opphold. Se vedlegg.

Saken ble lagt frem til behandling i Hovedutvalg for plan og utvikling i møte den 19.08.2025, sak 50/2025. Det ble fattet vedtak om at saken utsettes fram til utvalget har foretatt befarings.

Den 22.09.2025 foretok medlemmer fra Hovedutvalg for plan og utvikling, kommuneadministrasjon og søker sammen befarings i det aktuelle området. Saken ble behandlet i møte samme dag. Det ble fattet følgende vedtak i sak 51/2025:

Søknad om fradeling til uendret bruk for eksisterende hytte imøtekommes, med areal begrenset til inntil 1,5 daa. Dispensasjon for fradeling av inntil 1,5 daa stor tomt med eksisterende hytte gis.

Den 09.10.2025 fikk kommunen klage fra Edvar Gunnar Klype på ovennevnte vedtak. I denne saken behandler kommunen klage på vedtak i Hovedutvalg for plan og utvikling i møte den 22.09.2025 sak 51/2025. Klagen er mottatt i rett tid og avsender har rettslig klageinteresse. Forvaltningslovens krav til klage ansees oppfylt.

Overordnet plan:

Del av eiendommen gnr. 53, bnr. 24 hvor tomt søkes fradelt er i kommuneplanens arealdel (planID: 00201101) avsatt til arealformål «LNFR-areal Spredt fritidsbebyggelse» i område SF6 (Saupeset). Søkt fradelt eiendom ligger i hensynsone H550_2 «Hensyn landskap».



Figur 1. Utdrag fra plankart - arealdel kommuneplan Nesbyen, planID 00201101

Fradeling av nye tomter er i område SF6 ikke tillatt i arealdelens bestemmelser, punkt 2.4.3.

Retningslinjer til hensynssone H550_2 sier:

Innenfor sonene Saupeset, Skålsrudstølen, og Bruset skal det gjennom detaljregulering utarbeides felles retningslinjer for drift, skjøtsel og tilbakeføring av seterbebyggelse og kulturlandskap, samt utrede tiltak som kan stimulere til fortsatt landbruksdrift.

Økonomiske konsekvenser:

Saken har ingen økonomiske konsekvenser til kommunen.

Miljøkonsekvenser:

Kunnskapsgrunnlaget jf. § 8: Området der tomta vil fradeles er omringet av eksisterende hytter. Det er registrert observasjon av Tårnseiler (NT) i 2018 med koordinatpresisjon 1000 meter og Granmeis (VU) i 2013 med koordinatpresisjon 500 meter iht. Norsk rødliste for arter (2021). Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig.

Føre-var-prinsippet jf. § 9: Kommunen kan ikke se at det foreligger risiko for vesentlig skade på naturmangfoldet som følge av dispensasjon.

Økosystemtilnærming og samlet belastning jf. § 10: Hytta som fradeles som egen bruksnr. er allerede bygget. Det forventes ikke vesentlig økning av belastning på naturmangfold som følge av tiltaket.

Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver jf. § 11: Tiltaket legger ikke opp til noen miljøforringelse som innebærer en økonomisk kostnad.

Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder jf. § 12: Det tas forbehold om at anleggsarbeider knyttet til tiltaket ikke fører til unødig skade på naturmangfoldet.

Etter en samlet vurdering finner kommunen at de naturmangfoldlovens bestemmelser ivaretas med dette tiltaket.

Vurdering:

Klage på kommunens vedtak den 22.09.2025 i sak 51/2025 er sendt av Edvar Gunnar Klype, grunneier gnr. 53/24. Edvar Gunnar Klype er part i saken og har dermed adgang til å klage på vedtaket, jfr. forvaltningslovens §28. Klagefristen er overholdt jf. forvaltningsloven § 29.

Klagen

Innledningsvis i klagen er det et kort referat av søknads- og saksbehandlingsprosessen siden 2023. Videre i klagen er Edvar Gunnar Klype kritisk til flertallets vedtak i møte den 22.09.2025. Klageren savner lovhjemmel for kommunens vurdering for redusert tomtestørrelse til 1,5 da. Edvar Gunnar Klype argumenterer også at tomtestørrelse på 1,5 da vil hindre at det kan gjøres en nødvendig oppgradering av eksisterende infiltrasjonsanlegget for gråvann. Dette forholdet ble tydelig forklart til utvalgsmedlemmer i møte den 22.09.2025.

Klageren viser videre til hensynssone H550_2 i kommuneplan og uttalelsen fra skogbruksleder Jon Andreas Ask. Konklusjonen fra vurdering i htt jordloven er at «*Det fradelte arealet vil ikke være til hinder for landbruksdrifta på øvrige deler av eiendommen.*» Retningslinje til hensynssone H550_2 lyder «*Innenfor sonene Saupeset, Skålsrudstølen, og Bruset skal det gjennom detaljregulering utarbeides felles retningslinjer for drift, skjøtsel og tilbakeføring av seterbebyggelse og kulturlandskap, samt utrede tiltak som kan stimulere til fortsatt landbruksdrift.*»

(..)

Administrasjonens vurdering av klagen

En av viktige argumenter for kommunens negative syn på mulig fradeling av en 3,26 da stor tomt til uendret bruk var at det var mangel på dokumentasjon om at tomten har vært i bruk i en lengre periode i forbindelse med bruk av hytta. Det er bare noe dokumentasjon på bruk av hytta. Hytta er markert på økonomiske kart fra 1970-tallet. Den 18.08.2025 sendte Edvar Gunnar Klype en bekreftelse fra vitne om at hytta har vært leid ut til ulike aktører over lengre perioder (se vedlegg). Kommunen har også egne bilder, tatt i 2019 og i 2024, som viser at hytta er i god stand og er i bruk. Det er imidlertid vanskelig å se at en så stor tomt (3,26 da) har vært i bruk i forbindelse med bruk av hytta.

Uendret bruk

Det fremgår av innsendte klagen at søker savner begrunnelse og visning til lovhjemmel for kommunens argumentasjon om at det kan tillates fradeling av inntil 1,5 da stor tomt.

Tomtestørrelsen på 1,5 da gjør det umulig å tilfredsstille en nødvendig oppgradering av det eksisterende infiltrasjonsanlegget for gråvann fra den aktuelle hytta. Ved en tomtestørrelse på 1,5 da vil spredegrøftene ligge utenfor den innvilgede tomtestørrelsen.

Første gangen Edvar Gunnar Klype gjorde kommunen kjent med at det er behov for oppgradering av infiltrasjonsanlegget for gråvann, var under befaringsammen med medlemmer fra Hovedutvalg for plan og utvikling den 22.09.2025. Dette er ny kunnskap som kommunen ikke hadde inntil da. Kommunen har ikke noe dokumentasjon om at det er søkt om utslippstillatelse for gråvann. Det er heller ikke søkt om oppgradering av et slik anlegg. Derfor er det vanskelig å legge noe større vekt til dette argument om nødvendig oppgradering av infiltrasjonsanlegg for gråvann. Fradeling «til uendret bruk» betyr intensjon om å fortsette samme bruk av tomt og hytta som før. Oppgradering av eksisterende infiltrasjonsanlegg på et større areal betyr endring av eksisterende bruk. Søkers kunnskap om behov oppgradering av infiltrasjonsanlegget kan derfor ikke telle som et argument for eksisterende bruk av omsøkte tomt.

Kommunen har over en rekke år vært konsekvent og praktisert fradeling til uendret bruk av inntil 1,5 da store tomter med eksisterende hytte. Fradeling av tomter større enn 1,5 da med eksisterende hytte krever avklaring i hht plan. Liknende praksis finnes også i våre nabokommuner, f. eks. Flå og Ål.

Det er gode grunner for at type bebyggelse er i plan- og bygningsloven delt opp i forskjellige kategorier: bolig, næring og fritidsbebyggelse. På en landbrukseiendom har man kårbolig og bygninger brukt i forbindelse med produksjon.

En fritidsbolig brukes til opphold på fritid. De fleste regulerte hyttetomter i kommunen har størrelse mellom 1 og 2 da. Det virker unaturlig å knytte en betydelig større tomt til en fritidsbolig. Tid for opphold på en fritidseiendom i løpet av året er vanligvis ganske begrenset. Skjøting av vegetasjon og vedlikehold av større areal ville brukt opp en unødvendig stor del av tid og ressurser som man har på en fritidseiendom. Det er dessuten beiterettigheter på areal rundt hytte på gnr. 53/24. Areal, som ønskes fradelte samme med hytta, er beiteareal for dyr. Det er fordel når slik beiteareal er del av en landbrukseiendom og ikke kan omsettes fritt på eiendomsmarkedet som en fritidseiendom.

Når et større areal fradeles «til uendret bruk» sammen med eksisterende hytte, kan det fradelte arealet omsettes fritt på eiendomsmarkedet. Eksempelvis, kan skifte av eier på en slik eiendom i praksis føre til noen ulemper for fortsatt bruk av fradelte areal til beite av dyr. For å hindre for at alt for store areal kan fradeles med eksisterende hytte uten avklaring i hht overordnet plan, har kommunen innført praksis om at man kan fradele inntil 1,5 da sammen med eksisterende hytte til uendret bruk når det er overvekt grunner til det. Dette kan være begrunnelse for kommunens vedtak i Hovedutvalg for plan og utvikling den 22.09.2025, sak 51/2025.

Dessuten, har søker aldri kunne dokumentert om at en større tomt har vært brukt i forbindelse med bruk av hytta. Det at søker har etter 2 saksbehandlingsrunder kommet med ny kunnskap om behov av utvidelse infiltrasjonsanlegg for gråvann, kan ikke kommunen legge noe større vekt på i behandling av klagen. Utvidelse av infiltrasjonsanlegg er i prinsippet en endring av eksisterende forhold og ikke kan telle som begrunnelse for uendret bruk. Som beskrevet ovenfor, har dessuten kommunen ingen dokumentasjon om at det er søkt om slikt anlegg fra før.

Videre i klagen viser Edvar Gunnar Klype til hensynssone H550_2 i kommuneplan og uttalelsen fra skogbrukslederen. Edvar Gunnar Klype er kritisk til kommunens reduksjon av tomtestørrelse til 1,5 da. I behandling av Edvar Gunnar Klype sin søknad i Hovedutvalg for plan og utvikling i møte den 22.09.2025 sak 51/2025 gis det dispensasjon for fradeling av inntil 1,5 da stor tomt. Edvar Gunnar Klype klager på hele vedtaket fra behandling den 22.09.2025, inkludert denne delen som gjelder dispensasjon. Parten viser også til uttalelse

fra skogbruksleder Jon Andreas Ask, som finner ikke noen ulemper for landbruksdrift i tilfelle fradeling av omsøkte areal.

Dispensasjon

Bestemmelser for det konkrete området SF6 i punkt 2.4.3 tillater ikke fradeling av nye tomter uten reguleringsplan. Da gjelder det reguleringsplankrav i punkt 2.1.1. I tillegg gjelder hensynssone H550_2 «Hensyn landskap» med følgende retningslinjer *«Innenfor sonene Saupeset, Skålsrudstølen, og Bruset skal det gjennom detaljregulering utarbeides felles retningslinjer for drift, skjøtsel og tilbakeføring av seterbebyggelse og kulturlandskap, samt utrede tiltak som kan stimulere til fortsatt landbruksdrift.»*.

I sin behandling av dispensasjon argumenterte administrasjonen at vilkår for dispensasjon i plan- og bygningslovens §19-2 er ikke oppfylt. Dispensasjon fra kommunens arealdel for fradeling av 3,3 da stor tomt vil sette vesentlig til side hensyn bak hensynssone H550_2 «Hensyn landskap» med tilhørende retningslinjer som beskrevet ovenfor, jfr. plan- og bygningslovens §19-2. De kumulative vilkårene for dispensasjon er ikke oppfylt, jfr. plan- og bygningslovens §19-2.

Selv om det fremgår av skogbrukslederens uttalelse at eventuell fradeling ikke strider mot jordloven eller landbruksinteresser, er det flere hensyn bak ovennevnte retningslinjer til hensynssone H550_2. Retningslinjene krever at det skal gjennom detaljregulering utarbeides felles retningslinjer for drift, skjøtsel og tilbakeføring av seterbebyggelse og kulturlandskap, samt utrede tiltak som kan stimulere til fortsatt landbruksdrift. Hensynssonen omfatter nesten 800 da versus 3,26 da som ønskes fradelt. På en måte, viser retningslinjene indirekte til reguleringsplankrav i planbestemmelse 2.1.1.

Hva som skjer i fremtiden på det arealet på 3,26 da som ønskes fradelt, kan ha en betydning for kulturlandskap og landbruksdrift på andre tilgrensende areal i større sammenheng.

Det at en fritidsbolig med stort tilhørende areal kan omsettes fritt på eiendomsmarkedet kan føre til negative konsekvenser for kulturlandskap i større sammenheng.

Under behandling i møte den 22.09.2025 innvilget planutvalg dispensasjon til fradeling av inntil 1,5 da stor tomt. De fleste hyttetomter i kommunen er av liknende størrelse, noe som også er i samsvar med kommunens praksis om fradeling av eksisterende hytter.

Det følger interesser for beite med areal som Edvard Klype ønsker å fradele fra gnr. 53/25. Fradeling av mye større areal enn 1,5 da vil også kunne negativt påvirke beiteinteresser, noe som er del av landbruk og omfattes av retningslinjer til hensynssone H550_2.

Oppsummering

Administrasjonen finner ikke nye momenter i klagen fra Edvar Klype som gjør at kommunens vedtak den 22.09.2025 skal omgjøres. Administrasjonen anbefaler at klagen avslås og kommunen fastholder vedtak i Hovedutvalg for plan og utvikling den 22.09.2025. Saken sendes over til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.