

Hovedutvalg for plan og utvikling har behandla sak 51/2025 i møte den 22.09.2025

Behandling

Utvalget gjennomførte befaring før behandling av saken.

Rune Ihle (H) fremmet følgende forslag, alternativt som protokolltilførsel: Fradeling av omsøkt eiendom (gnr 53/24) innvilges.

Begrunnelse: fradeling av omsøkt eiendom (gnr 53/24) innvilges. Etter befaring på tomten framkommer det følgende tre forhold mht fradeling:

- Fradeling til uendret bruk
- Hensynssone H550
- Størrelsen på tomtene

Ad fradeling til uendret bruk: Det er vel ingen tvil om at dette er en hytte som ble bygget som hytte i 1972. Tolkningsuttalelse 21.03.2017 fra KMD: Den ulovfestede læren om fradeling til uendret bruk er utviklet gjennom langvarig praksis hos tidligere Miljøverndepartementet, Sivilombudsmannen, og er også lagt til grunn i rettspraksis. Læren innebærer at eiendommer innenfor LNF-områder som er bebygd med bolig- eller fritidsbolig og som faktisk brukes som slike, skal kunne fradeles til bolig- eller fritidseiendom uten søknad om dispensasjon fra arealplan til kommuneplan. Læren forutsetter at bruken av eiendommen var etablert og lovlig før eiendommen ble avsatt til LNF, og at bruken er videreført etter planendringen (dvs. at bruken ikke har opphørt eller vært benyttet til annet formål for en lengre periode).

Bygningens tilstand vil også være relevant i vurderingen. KMD: «Læren innebærer at eiendommer innenfor LNF-områder som er bebygd med bolig- eller fritidsbolig og som faktisk brukes som slike, skal kunne fradeles til bolig- eller fritidseiendom uten søknad om dispensasjon fra arealplan til kommuneplan.» ihht til denne føring trenger Klype ikke å søke om dispensasjon.

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". Det er veldig uklart hva tidligere politisk vedtak legger til grunn når det hevdes at "vesentlighetsvilkår" i pbl §19-2 sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. Hva blir tilsidesatt? Vi antar det er formulering rundt hensynssone H550 en eventuell fradeling eventuelt bryter mot. Det er merkelig siden jordbrukssjefen i kommunen sier at en fradeling ikke har betydning for jordbruket.

Størrelse på tomten. Størrelsen på tomten samsvarer noe med det arealet søker fikk av sin onkel på 60-tallet. Søker ønsker at dette arealet legges til grunn ved evt fradeling av tomt med hytte, nå redusert til 3,26 da. Det er søkers kone som vil stå som eier av tomten.

Statsforvalter har tidligere kommentert i saken, at man ikke kan tillegge eier tanker om videre oppdeling av tomten. Nesbyen kommune er fortsatt planmyndighet og kan nekte en fremtidig søknad om oppdeling, samt stille krav til evt utbygging av hytte (byggesøknad). For alle praktiske formål vil en fradeling ikke påvirke verken miljø, kulturlandskap, naboer og visuelle uttrykk i området. Kommunen har hatt en praksis om at man kun tillater "små" tomter på inntil 1,5 da, unntaksvis har noen tomter vært på +2 da. Dette er praksis og ikke tatt inn i planbestemmelsene for kommuneplan arealdelen. Tomtestørrelsen bør derfor ikke være avgjørende i denne saken.

Samlet sett vil Nesbyen Høyre gi tillatelse til fradeling av tomten som omsøkt.

Bent Engebret Øye (Ap) fremmet følgende forslag: 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. AP sitt forslag ble vedtatt mot 3 stemmer (H og BL).

Kommunedirektørens innstilling falt med 7 stemmer.

AP sitt forslag ble vedtatt mot 3 stemmer (H og BL).

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.

Protokolltilførsel fra H:

H mener at fradeling av omsøkt eiendom (gnr 53/24) kan innvilges. Etter befaring på tomten framkommer det følgende tre forhold mht fradeling:

- Fradeling til uendret bruk
- Hensynssone H550
- Størrelsen på tomtene

Ad fradeling til uendret bruk: Det er vel ingen tvil om at dette er en hytte som ble bygget som hytte i 1972. Tolkningsuttalelse 21.03.2017 fra KMD: Den ulovfestede læren om fradeling til

uendret bruk er utviklet gjennom langvarig praksis hos tidligere Miljøverndepartementet, Sivilombudsmannen, og er også lagt til grunn i rettspraksis. Læren innebærer at eiendommer innenfor LNF-områder som er bebygd med bolig- eller fritidsbolig og som faktisk brukes som slike, skal kunne fradeles til bolig- eller fritidseiendom uten søknad om dispensasjon fra arealplan til kommuneplan. Læren forutsetter at bruken av eiendommen var etablert og lovlig før eiendommen ble avsatt til LNF, og at bruken er videreført etter planendringen (dvs. at bruken ikke har opphørt eller vært benyttet til annet formål for en lengre periode).

Bygningens tilstand vil også være relevant i vurderingen. KMD: «Læren innebærer at eiendommer innenfor LNF-områder som er bebygd med bolig- eller fritidsbolig og som faktisk brukes som slike, skal kunne fradeles til bolig- eller fritidseiendom uten søknad om dispensasjon fra arealplan til kommuneplan.» ihht til denne føring trenger Klype ikke å søke om dispensasjon.

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". Det er veldig uklart hva tidligere politisk vedtak legger til grunn når det hevdes at "vesentlighetsvilkår" i pbl §19-2 sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. Hva blir tilsidesatt? Vi antar det er formulering rundt hensynssone H550 en eventuell fradeling eventuelt bryter mot. Det er merkelig siden jordbrukssjefen i kommunen sier at en fradeling ikke har betydning for jordbruket.

Størrelse på tomten. Størrelsen på tomten samsvarer noe med det arealet søker fikk av sin onkel på 60-tallet. Søker ønsker at dette arealet legges til grunn ved evt fradeling av tomt med hytte, nå redusert til 3,26 da. Det er søkers kone som vil stå som eier av tomten.

Statsforvalter har tidligere kommentert i saken, at man ikke kan tillegge eier tanker om videre oppdeling av tomten. Nesbyen kommune er fortsatt planmyndighet og kan nekte en fremtidig søknad om oppdeling, samt stille krav til evt utbygging av hytte (byggesøknad). For alle praktiske formål vil en fradeling ikke påvirke verken miljø, kulturlandskap, naboer og visuelle uttrykk i området. Kommunen har hatt en praksis om at man kun tillater "små" tomter på inntil 1,5 da, unntaksvis har noen tomter vært på +2 da. Dette er praksis og ikke tatt inn i planbestemmelsene for kommuneplan arealdelen. Tomtestørrelsen bør derfor ikke være avgjørende i denne saken.

Samlet sett vil Nesbyen Høyre gi tillatelse til fradeling av tomten som omsøkt.

