



00201101, Kommuneplanens arealdel - dispensasjon for fradeling av tomt fra 53/24. Ny behandling

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Hovedutvalg for plan og utvikling	22.09.2025

Kommunedirektørens innstilling

Søknad om fradeling til uendret bruk av 3,26 da tomt med eksisterende hytte avvises. Det mangler de nødvendige privatrettslige rettighetene for fradeling i samsvar med søknaden, jfr. plan- og bygningslovens §21-6.

Dispensasjon for fradeling av 3,26 dekar stor tomt med eksisterende hytte kan ikke gis.

Dispensasjon vil sette vesentlig til side hensyn bak hensynssone H550_2 «Hensyn landskap» med tilhørende retningslinjer. De kumulative vilkårene for dispensasjon er ikke oppfylt, jfr. plan- og bygningslovens §19-2.

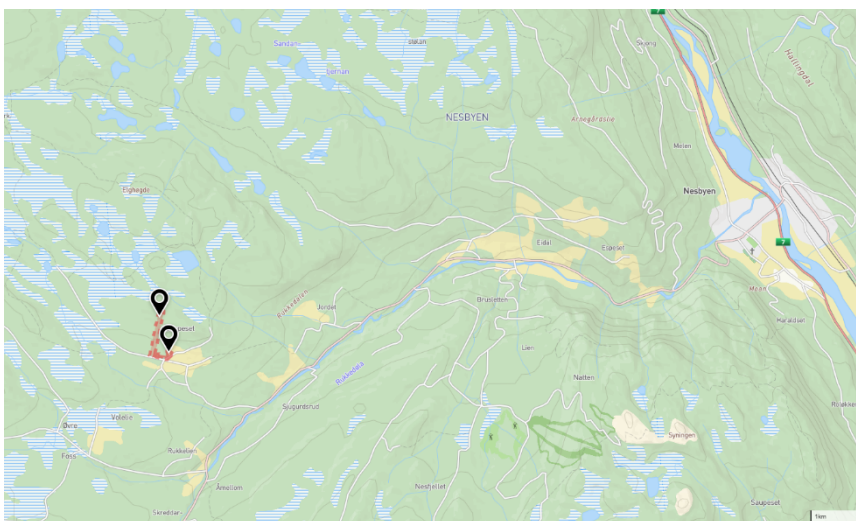
Vedlegg

- 1 Spørsmål om saksgang
- 2 Kart
- 3 Oversendelse av kart
- 4 Vurdering etter Jordloven
- 5 Statsforvalterens vedtak i klagesak - Nesbyen - 53_24 - avslag fradeling.pdf
- 6 Statsforvalteren ber om dokumentasjon og oversender dokumentasjon
- 7 Søkers brev til Statsforvalteren

- 8 Saksfremlegg klagebehandling
- 9 Klage på vedtak
- 10 Saksframlegg
- 11 Saksprotokoll 00201101, Kommuneplanens arealdel - dispensasjon for fradeling av tomt fra 53/24 - Saksframlegg
- 12 Søknad om dispensasjon
- 13 Kart
- 14 Saksprotokoll 00201101, Kommuneplanens arealdel - dispensasjon for fradeling av tomt fra 53/24. Ny behandling

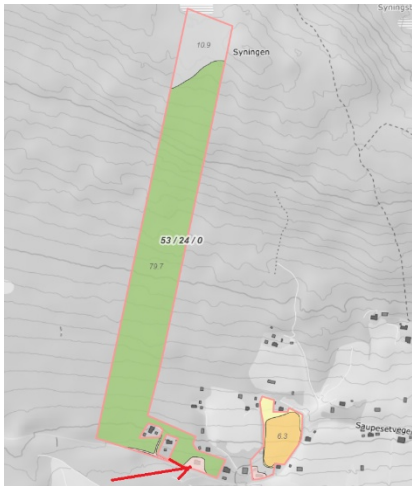
Saksopplysninger

Juni 2023 fikk kommunen søknad fra grunneier Edvar Klype, Klypevegen 43, 3540 Nesbyen, om dispensasjon fra arealformål LNF i kommuneplan for fradeling av tomt med eksisterende hytte fra gnr. 53/24 på Saupeset.



Figur 1. Oversiktskart

Eiendom gnr. 53/24 består av 2 teiger. Hytte som ønskes fradelt sammen med en tilhørende tomt vises med rød pil i skisse nedenfor.



Figur 2. Eiendom gnr. 53/24. Den aktuelle hytta vises med rød pil

Hele den aktuelle teigen, som hytta ligger på, består av 79,7 da produktiv skog, 10,9 da annet markslag og 0,9 da bebygget areal som hytta ligger på. Hele eiendom gnr. 53/24 inkludert begge teigene er ca 102 da stor.

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.



Figur 3. Kartskisse - vedlegg til søknad fra juni 2023

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. Hele søknaden følger som vedlegg.

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 4. 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.

Søknaden ble behandlet politisk i Hovedutvalg for plan og utvikling i møte den 24.10.2024.

Søknaden ble avslått. Kommunen vurderte at «vesentlighetsvilkåret» i plan- og bygningslovens §19-2 var ikke oppfylt. «Vesentlighetsvilkår» i plan- og bygningslovens §19-2 sier at dispensasjon ikke kan gis dersom det er noen hensyn bak bestemmelse det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt.

Selv om det andre vilkåret (fordelsovervektvilkår) i samme lovparagraf er oppfylt, kan dispensasjon ikke gis.

Kommunen vurderte at hensyn bak hensynssone H550_2 «Hensyn landskap» kan bli sett vesentlig til side ved dispensasjon, jfr. plan og bygningslovens §19-2. Søker ønsket å fradele relativt stor tomt uten reguleringsplan i område der fradeling ikke er tillatt. Dessuten, krever kommuneplanen å ta spesielt hensyn til landskap i utarbeidelse av reguleringsplan.

Den 14.11.2023 fikk kommunen klage på vedtak avslag dispensasjon for fradeling av tomt med eksisterende hytte på gnr. 53/24. I klagen gir Edvar Klype mer informasjon om den aktuelle tomten. Han fikk tomten av sin onkel i 1969, men denne ble ikke skilt ut med eget bruksnummer. Tomten ble gjerdet inn. Tomten er på ca 3 mål. Hele klagen følger saksfremlegget som vedlegg. 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 tomte 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 at Statsforvalteren opphevet kommunens vedtak juni 2024, tok kommunen kontakt med søker. Det er viktig å avklare hvor stor tomt egentlig som søkes fradelt. Kommunen ber søker sende nytt kartskisse – vedlegg til søknaden. Den 26.09.2024 får kommunen nytt kartvedlegg som viser grenser og størrelse på omsøkte tomt. Se kartskisse lenger nedenfor i dokumentet.

Det skal også utredes om søknaden om fradeling oppfyller krav til fradeling «til uendret bruk». Senere hadde saksbehandleren noe dialog med søkeren over telefon.

Saksbehandleren spurte om det var mulig å sende noe dokumentasjon om at hytta har vært brukt til formål fritidsbebyggelse over tid. Mulig dokumentasjon kan være en hyttebok eller historiske bilder som viser hytta og/eller tomt. I starten av februar sendte søkeren noen bilder tatt nylig. Ut ifra filinformasjon og selve bildene, ser det ut at bildene er trolig tatt i starten av 2025. Se nedenfor.



Figur 5. En av bildene sendt av søker februar 2025

Kommunen har ikke fått noen historiske bilder som viser bruk av hytta over tid. Saken behandles på nytt med bakgrunn i innsendte oppdaterte kart.

Hovedutvalg for plan og utvikling behandlet saken 19.08.25. Saken ble utsatt i påvente av befaringsrapport.

Miljøkonsekvenser:

Kunnskapsgrunnlaget jf. § 8: Området der tomte 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:

Kommunen behandlet juni 2023 innsendte søknaden som dispensasjon fra plan. Det fremgår av Statsforvalterens brev (Statsforvalterens vedtak den 19.06.2024) at søknaden gjaldt såkalt «uendret bruk». Søknad om uendret bruk krever prinsipielt ikke dispensasjon.

Egentlig var det veldig lite informasjon i den opprinnelige søknaden sendt kommunen juni 2023. Først når kommunen fikk klage og saken havnet hos Statsforvalteren, ga søkeren mer informasjon. Han påsto også at søknaden gjaldt en tomt på 3 da, selv om kartvedlegget som han sendte kommunen viste en tomt på 5 da. I merknader sendt Statsforvalteren april 2024 gir han mer informasjon om at hytta hadde vært i bruk i 50 år og at han søker om fradeling «til uendret bruk». Den opprinnelige søknaden han sendte kommunen het «søknad om dispensasjon for fradeling av tomt fra 53/24».

Grenser for den omsøkte tomta i kartvedlegg sendt den 26.09.2024 ser slik ut:

Vår ref 2023/828-17



Figur 6. Kartvedlegg sendt til kommunen av Edvard Klype etter Statsforvalterens vedtak den 19.06.2024

Læren om fradeling til uendret bruk

Læren om fradeling til uendret bruk er utviklet i rettspraksis av domstolene, Sivilombudsmannen og departementet. Læren innebærer at fradeling av tomt til lovlig oppførte bygg ikke krever dispensasjon fra planer og pbl. § 1-8, selv om fradelingen er i strid med arealformål/forbudet i 100-metersbeltet.

Normalt er fradeling av eiendom et søknadspliktig tiltak, og fradeling i strid med plan krever dispensasjon. I saker som gjelder fradeling til uendret bruk kreves ikke dispensasjonssøknad eller dispensasjonsbehandling. Spørsmålet om fradelingssøknad innebærer en uendret bruk beror på en konkret vurdering av den faktiske situasjon (kilde:

<https://www.statsforvalteren.no/>). Det stilles noen vilkår. Bruken må være etablert og lovlig før området ble avsatt til LNF-formål. Bruken må være videreført etter vedtakelsen av gjeldende plan (sammenhengende bruk). Bruken må ikke være opphørt over tid.

Statsforvalteren gir også noen eksempler, på hvordan man kan dokumentere «sammenhengende bruk over tid» ved bruk av bilder fra forskjellig tid, hyttebok, osv.»

Det er gitt flere tillatelser til fradeling til uendret bruk i Nesbyen kommune gjennom årene. Regel som har vært praktisert er at det kan fradeles inntil 1,5 mål tomt til uendret bruk,

dersom dokumentasjonskrav om lovlig oppføring av fritidsbolig og sammenhengende bruk er oppfylt.

I 2022 er det gitt tillatelse til fradeling av eksisterende hytte fra gnr. 76/35 som bruksnummer bnr. 220. Tomtestørrelse er 1,1 da.

I 2021 er det gitt tillatelse til fradeling til uendret bruk av tomt med eksisterende hytte fra gnr. 39/7 som bruksnummer bnr. 93. Tomtestørrelse er 1,47 da.

I 2020 avslo kommunen søknad om fradeling av 10,2 da stor tomt med eksisterende fritidsbebyggelse. Bakgrunn for avslag er at fradeling forringer arealressursene i vesentlig grad, kan medføre drifts- og miljømessige ulemper for landbruket og ikke er i tråd med overordnet arealplan etter plan- og bygningslova.

I juni 2020 ble det gitt tillatelse til fradeling av 2,26 da stor tomt med eksisterende bolig. Tomta er større enn 1,5 da, men tomtestørrelse bestemmes av faktisk beliggenhet av eksisterende bebyggelse på tomta, se skisse nedenfor:



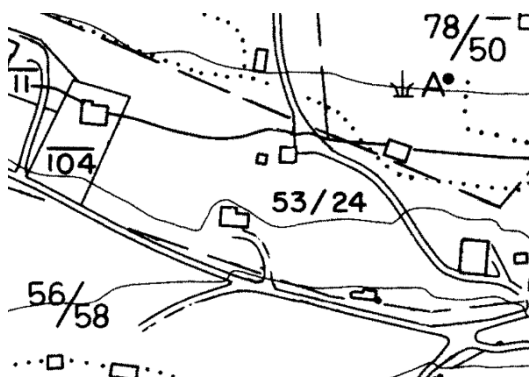
Figur 7. Ortofoto av bolig, Hallingdalsvegen 5992



Figur 8. Eksisterende inngjerding – omsøkte hytte på gnr. 53/24.

I FKB kartbaser fra Statens kartverk vises eksisterende gjerde rundt hytta. Tomt på ca 3,5 da og har vært inngjerdet en god stund. Dette er indirekte dokumentasjon på størrelse av tomt som kunne ha vært brukt over tid. Både i opprinnelig innsendte kart og det nye kartet avviker tomtegrenser noe fra eksisterende inngjerding.

Søker opplyser at den aktuelle hytten ble bygget i 1972. Kommunen finner ingen dokumentasjon i sitt arkiv om den aktuelle hytta. Det har hendt noen ganger også før at så gamle dokumenter finnes ikke i kommunens arkiv. Imidlertid, vises hytta på økonomiske kartverk, som ble utarbeidet i 1970-tallet. Se skisse nedenfor.



Figur 9. Utdrag fra økonomisk kartverk, gnr. 53/24

Den første kommuneplan der området ble avsatt til LNF ble utarbeidet i 1989. Det vil si, hytta ble oppført før området ble avsatt til LNF i kommuneplan.

Saksbehandleren var på befaring i området juli 2024 og tok bilder av hytta.



Figur 10. Bilde av hytta. Juli 2024

Hytta er vedlikehold og det er tegn at den er i aktiv bruk. Kommunen eier også bilder tatt i 2019 forbindelse med besiktigelse eiendomsskatt, se nedenfor.



Figur 11. Bilde tatt i 2019

Hva er dokumentasjon på størrelse av tomta? Bare inngjerding. Ellers, ingenting som viser avgrensning av tomta eller bruk av denne. F. eks. uthus og liknende. Det mangler også dokumentasjon for at den omsøkte hytta har vært brukt til formål fritidsbebyggelse over tid. Når det gjelder tomta, så viser ikke bilder verken fra 2019 eller 2024 at resten av tomta er brukt. Det er bare område rundt selve hytta som er lagt til rette og/eller slått.

Som beskrevet ovenfor, har det aldri i kommunen vært fradelt tomter større enn 1,5 da til uendret bruk til fritidsbebyggelse. Eventuell fradeling av 3,3 da til uendret bruk åpner for at den nye eiendommen kan omsettes fritt på eiendomsmarkedet.

Selv om tomta eventuelt fradeles og selges til ny eier, ville dette ikke åpne for ny bebyggelse på den nye tomta. Hvis hytta, f. eks. brenner ned, vil ikke ny hytte kunne bygges på eiendommen. Det vil si, eventuell fradeling til «uendret bruk» endrer ikke noen rettigheter for eiendommen.

Vurdering i hht jordloven

Kommunens skogbruksleder Jon Andreas Ask har skrevet følgende uttalelse:

Edvar Gunnar Klype søker om fradeling av ca 3260 m² tomt til bolig på gnr/bnr: 53/24 i Nesbyen kommune.

Området er i kommuneplanen avsatt til LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv.

Gnr/bnr: 53/24 er en del av en samlet landbrukseiendom på totalt 375 dekar, hvorav ca 11 daa er dyrket mark og innmarksbeite, ca 165 daa produktiv skog og ca 199 daa annet markslag.

I henhold til jordlovens §12 og jamfør jordlovens § 1 kan samtykke til deling gis dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det, eller deling er forsvarlig ut fra hensynet til den avkastning gjenstående eiendom kan gi. *«Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.»*

Det omsøkte arealet berører et skogsområde med produktiv skog av lav bonitet. Det vil være en viss skogproduksjon, men ikke av svært stor betydning for eiendommen. Det fradelte arealet vil ikke være til hinder for landbruksdrifta på øvrige deler av eiendommen.

Fra et landbrukssynspunkt har en derfor ingen innvendinger mot at søknaden innvilges.

Dispensasjon

Kommunen har ikke praktisert fradeling større enn 1,5 da areal til uendret bruk ved fradeling av eksisterende hytter i LNFR områder. Fradeling av større tomter krever behandling av dispensasjon.

Kommunen behandlet søknad om dispensasjon i møte i Teknisk utvalg den 24.10.2023. Det ble fattet følgende vedtak: *De kumulative vilkårene etter plan- og bygningsloven §19-2 er ikke oppfylt og det foreligger derfor ikke adgang til å innvilge dispensasjon. Søknaden avslås derfor.*

Det fremgår av kommunens vurdering i saksbehandling av søknaden at tomtestørrelse på 5 da er stort for en hyttetomt i kommunen. Tomta som ønskes fradelt omfattes i kommunens

arealdel av arealformål LNFR-spredd fritidsbebyggelse. Bestemmelser for det konkrete området 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.»*. Kommunen vurderte at reguleringsplankrav i kommuneplanens bestemmelse punkt 2.4.3 og 2.1.1 settes vesentlig til side som følge av dispensasjon, jfr. Plan- og bygningslovens § 19-2. Vilkår for dispensasjon er ikke oppfylt og derfor kan dispensasjon ikke gis.

Nå er størrelse på tomte redusert til 3,26 da. Det finnes noen hyttetomter som er større enn 3 da i kommunen, både i områder regulert til fritidsbebyggelse i reguleringsplaner og i LNFR spredd områder i kommuneplan. Tomte på 3,26 da er likevel større enn gjennomsnittlig hyttetomt i kommunen.

Planbestemmelser, punkt 2.4.3 «Områder for spredd fritidsbebyggelse» tillater ikke fradeling av nye tomter i område SF6.

Det gjelder også hensynssone H550_2 «Hensyn landskap» med tilhørende retningslinje som beskrevet ovenfor. Bestemmelse 2.5.5 til hensynssonen krever at det utarbeides reguleringsplan med retningslinjer for drift, skjøtsel og tilbakeføring av seterbebyggelse og kulturlandskap, samt utrede tiltak som kan stimulere til fortsatt landbruksdrift. Dispensasjon og eventuell fradeling ville frata kommunen mulighet til å planlegge hele området helhetlig, slik det pålegges i retningslinje for hensynssone H550. 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.

Statsforvalteren er i sitt brev den 19.06.2024 kritisk til kommunens påstand om det kan i praksis være nok areal for 2 nye hytter på hver side av eksisterende hytte. Kommunen viser her til det opprinnelige kartvedlegget der det er tegnet inn tomt på 5 da.

Administrasjonen er enig med Statsforvalteren, at eventuell dispensasjon for fradeling av tomt vil ikke automatisk endre arealformål i kommuneplan eller bruksformål til den nye

eiendommen, slik at det kan gis tillatelse til ytterligere deling av den nye eiendommen. Vilkår for dispensasjon er likevel ikke oppfylt og dispensasjon kan ikke gis.

Oppsummering

Søker har sendt nytt kart som viser grenser til tomt som ønskes fradelt. Selv om tomtestørrelse er redusert, finner kommunen at vilkår for dispensasjon i plan og bygningslovens §19-2 for fradeling av 3,26 da stor tomt er ikke oppfylt og dispensasjon kan ikke gis.

Når det gjelder fradeling av 3,26 da til uendret bruk, så er det ingen dokumentasjon for bruk av større areal rundt hytta over tid. Eneste dokumentasjon som finnes er at det ble mange år tilbake gjerdet inn ca 3,5 da stort areal, som likner noe på omsøkte tomt. Det er likevel ingen bevis at et større areal har vært brukt i forbindelse med hytta. Administrasjonen ved saksbehandleren var på befaring på tomten sommer 2024. Omsøkt tomt bærer ikke preg av å være brukt i sin helhet. Bare areal rundt selve hytta er brukt til fritidsformål. Det er heller ingen bygninger på eiendommen som markerer den omsøkte størrelse på 3,26 da. Da er det vanskelig å hevde, at en så stor tomt hører naturlig til hytta.

Skogbruksleder finner ikke at omsøkt fradeling strider mot jordloven eller er til hinder for landbruksdrifta. Administrasjon kan likevel vanskelig se at vilkår for fradeling av omsøkte tomt til uendret bruk oppfyller vilkår for uendret bruk. Søker har ikke sendt noe dokumentasjon på bruk av hverken hytta eller tomt over tid. Eneste dokumentasjon som kommunen har er økonomiske kartverk og FKB kart, der inngjerdingen vises.

Administrasjonen har ingenting som viser til faktisk bruk av omsøkte areal på 3,26 da i forbindelse med hytta. Det omsøkte areal brukes i noen grad til beite av dyr av de som har beiterettigheter. Det er heller ingen bygning på omsøkte tomt som markerer tomtestørrelsen. Administrasjonen vurderer at det mangler de nødvendige privatrettlige rettighetene for fradeling i samsvar med søknaden, jfr. plan- og bygningslovens §21-6. Dette gjelder spesielt fradeling av tomt større enn 3 da der bruk av tomt i forbindelse med hytta ikke er på noen måte dokumentert. Administrasjonen anbefaler at søknaden avslås.