



Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

11.11.2025

Vår ref:

2025/37469

Deres dato:

Deres ref:

Nesbyen kommune
Alfarvegen 117
3540 NESBYEN

Saksbehandler
Ida Holm Espenes

Statsforvalterens vedtak - Nesbyen 56/421 - Hurrahaugvegen 73 - deling

Statsforvalteren viser til kommunens oversendelse av klagesak i brev av 2. september 2025.

Vi har behandlet saken og vår konklusjon er:

Statsforvalteren opphever kommunens vedtak av 4. juni 2024 i sak 26/2024, kommunens vedtak av 27. oktober 2024 i sak 485/24 og kommunens vedtak av 10. april 2025 i sak 82/25. Klagen har ført frem. Kommunen må behandle saken på nytt.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad fra tiltakshaver Richard Karlsen om dispensasjon fra krav om reguleringsplan for deling av eiendom med gnr. 56, bnr. 421 samt søknad om tillatelse til deling **og** søknad fra tiltakshaver Haakon Karlsen (ny eier) om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs vassdrag for deling av eiendom med gnr. 56, bnr. 421.

Karlsen opplyser at del av bakgrunnen for søknaden er at han ved en inkurie har overskredet tillatt utnyttelsesgrad på eiendommen med mer enn 50 m². Eiendommen er opplyst å være 3033 m². Eiendom som søkes fradelt er ca. 1100 m² og bebygd med garasje/uthus.



Figur 4. Situasjonsskart. Omsøkte deling av gnr. 56/421 vises med rød linje.

E-postadresse:
sfospost@statsforvalteren.no
Sikker melding:
www.statsforvalteren.no/melding

Postadresse:
Pb 325
1502 Moss

Besøksadresse:
Moss: Vogts gate 17
Drammen: Dr. Hansteinsgate 9
Oslo: Stensberggata 27

Telefon: 69 24 70 00
www.statsforvalteren.no/os
Org.nr. 974 761 319



Det er opplyst at eiendommen ligger ca. 50/60 meter fra Hurrahaugtjernet – et tjern på ca. 2 daa som har helårsvannstand. Det er opplyst at Hurrahaugtjernet har status som vassdrag og er registrert med eget vassdragsnummer i NVE sin database.

Hovedutvalg for plan og utvikling i Nesbyen kommune godkjente søknad om dispensasjon fra plankrav i vedtak 4. juni 2024 (sak 26/2024):

Søknaden om dispensasjon fra kommunens arealdel for deling av eiendom gnr. 56/421 innvilges.

Administrasjonen i Nesbyen kommune godkjente søknad om fradeling i vedtak 27. oktober 2024:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (PBL) § 20-1 bokstav m, godkjennes fradelt ca. 1100m² fra gnr 56/421 i henhold til vedlagt kart.

Moderno AS v/sivilarkitekt Claus Zapffe klaget på vedtak om dispensasjon til deling og på tillatelse til deling i brev av 19. november 2024, på vegne av Morten Varsla, eier av eiendom med gnr. 56, bnr.

225. Klagens hovedpunkter:

- Ble kjent med vedtakene 31. oktober 2024. Klagen er derfor rettidig.
- Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra forbudet mot fradeling av nye grunneiendommer i 100-metersbeltet langs vassdrag i kommuneplanbestemmelsene punkt 2.1.6.
- Det er feil at regionale interesser ikke er berørt. Forhindring av nedbygging av LNF-områder og strandsonen langs vassdrag er en nasjonal prioritet. Saken skulle vært sendt på høring til regionale myndigheter.
- Kommunen har ikke hensyntatt registrerte naturverdier i området.
- Kommunen har ikke vurdert miljøkonsekvensene av økt utslipp i nærområdet fra privat renseanlegg som følge av tomtefradelingen og mulig fremtidig ny fritidsbolig på eiendommen.
- Kommunen har ikke lagt nok vekt på at en innvilgelse av søknaden vil gi presedens for en uthuling av plangrunnlaget og nedbygging av LNF-områder.
- Kommunen har tillagt ulempen tiltakshaver får ved å måtte fjerne ulovlig oppførte bygg stor vekt.

Administrasjonen i Nesbyen kommune godkjente søknaden om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet inntil vassdrag for deling av eiendommen i vedtak 10. april 2025:

Søknad om dispensasjon fra byggeforbud i 100 m belte inntil vassdrag i plan- og bygningslovens §1-8 og arealdelens planbestemmelse 2.1.6 for deling av gnr. 56/421 innvilges.

Vilkår:

- ny bebyggelse til varig opphold tillates ikke før det er dokumentert tilstrekkelig kapasitet i renseanlegget.

Moderno AS v/sivilarkitekt Claus Zapffe klaget på vedtaket i brev av 30. april 2025, på vegne av Morten Varsla. Klagens hovedpunkter:

- Reagerer sterkt på at klage av 19. november 2024 er ubehandlet av kommunen.
- Vilkårene for dispensasjon er ikke til stede.
- Kommunen har ikke realitetsbehandlet de fleste punktene i nabomerknaden.



- Søknaden skal forelegges regionale interesser for uttalelse. Tiltaket er i strid med en rekke nasjonale føringer og interesser.
- Eksisterende private renseanlegg har ikke kapasitet til en ny fritidseiendom og miljøbelastningen av utvidet utslipp fra renseanlegget må vurderes.
- Adkomst er ikke sikret. Det er ikke tilstrekkelig at veilaget ikke har kommentert nabovarselet.
- Det er ikke korrekt at tomten i utgangspunktet er godkjent for bebyggelse. Ny bebyggelse kan kun oppføres 100 meter fra vassdrag i henhold til gjeldende planverk, uansett om tomten er en hyttetomt eller ikke.
- Kan ikke se at fordelene ved å lovliggjøre eksisterende ulovlig oppførte bebyggelse er vesentlig større enn ulempene ved å gi dispensasjon.
- Kommunen har i andre saker valgt en meget streng linje og gitt avslag på langt mindre forhold.

Hovedutvalg for plan og utvikling i Nesbyen kommune tok ikke klagen til følge i møte 19. august 2025 (sak 49/2025), og oversendte saken til Statsforvalteren. Hovedutvalget besluttet å gi vedtakene utsatt iverksetting, jf. fvl. § 42.

Statsforvalteren ba kommunen om å oversende vedtak om deling per telefon 7. november 2025. Kommunen oversendte vedtaket i e-post samme dag.

Statsforvalteren forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat.

Statsforvalteren som klageinstans

Statsforvalteren er klageinstans for vedtak etter plan- og bygningsloven (pbl.). Myndigheten er delegert fra Kommunal- og distriktsdepartementet, jf. pbl. § 1-9. Vår myndighet som klageinstans fremgår av forvaltningsloven § 34.

Statsforvalteren ser slik på saken

Innledningsvis viser vi til at kommunen i sin oversendelse av saken påpeker at den *første* klagen fra Moderno AS v/sivilarkitekt Claus Zapffe, på vegne av Varsla, er sendt lenge etter klagefristen. Statsforvalteren påpeker for ordens skyld at klager, i den første klagen, opplyser at han ble kjent med vedtakene 31. oktober 2024. Klagen er datert 19. november 2024. Klage på administrasjonens vedtak av 27. oktober 2024 må etter dette anses å være fremsatt i tide, jf. forvaltningsloven § 29 andre ledd.

Hovedutvalg for plan og utvikling i Nesbyen kommune behandlet *begge* klagen i møte 19. august 2025. Vi har ikke noe å utsette på kommunens vurdering om å behandle klagen.

Tiltakets forhold til plan

Eiendommen er uregulert og avsatt til LNFR spredt fritidsbebyggelse (område SF25) i kommuneplanens arealdel 2015-2025, vedtatt 21. juni 2018.

Det følger av bestemmelser til kommuneplanens arealdel, punkt 2.4.3, «områder for spredt fritidsbebyggelse» at:

- Det er tillatt med én hytteenhet pr. tomt. Anneks regnes ikke som egen enhet. Rom for varig opphold tillates kun i hovedhytte og anneks.



...

- For Myking, SF 25 og SF 26, gjelder følgende bestemmelser:

Utnyttelse pr. tomt under 1000 m ²	Følger bestemmesler satt i tabell pkt.2.2.7
Utnyttelse pr. tomt over 1000 m ²	Følger bestemmesler satt i tabell pkt.2.2.8

Innenfor de avsatte sonene i kommuneplankartet (unntatt Rukkedalen, Hagaplassane, Liagardane og Bromma) kan det uten krav til reguleringsplan oppføres inntil 5 hytter innenfor et avgrenset område og på tidligere fradelt tomt/tomter til spredt fritidsbebyggelse, eller foretas ombygging/påbygg av eksisterende hytte. Det skal dokumenteres at øvrige krav gitt i denne bestemmelse er oppfylt.

Eiendommen er større enn 1000 m². Etter planens pkt. 2.2.8 er maks tillatt utnyttelsesgrad 186 m² inklusiv utvendig parkering på 36 m². Anneks, boder, garasje, ol. inngår i samlet utnytting.

Plankrav

Det følger av kommuneplanbestemmelsene pkt. 2.1.1 at:

2.1.1 Plankrav PBL § 11-9 nr. 1

For områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan tiltak som nevnt i PBL § 20-1 a), d), k), l) og m) ikke inngå før området inngår i stadfestet reguleringsplan, dersom annet ikke er fastsatt i disse bestemmelsene.

Det følger av pbl. § 11-9 første ledd nr. 1 at:

Kommunen kan uavhengig av arealformål vedta bestemmelser til kommuneplanens arealdel om:

1. krav om reguleringsplan for visse arealer eller for visse tiltak, herunder at det skal foreligge områderegulering før detaljregulering kan vedtas,

Tiltakshaver har søkt om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanbestemmelsene pkt. 2.1.1.

Statsforvalteren viser til at plankravet gjelder «områder avsatt til bebyggelse og anlegg» (pbl. § 11-7 andre ledd nr. 1.). Gjeldende eiendom er avsatt til LNFR spredt fritidsbebyggelse (pbl. § 11-7 andre ledd nr. 5, bokstav b). Statsforvalteren kan derfor ikke se at plankravet i kommuneplanbestemmelsene pkt. 2.1.1 gjelder for eiendommen.

Byggegrense langs vassdrag

Det følger av kommuneplanbestemmelsene pkt. 2.1.6 at:

2.1.6 Byggegrense langs vassdrag PBL § 11-11 nr. 3 og 5

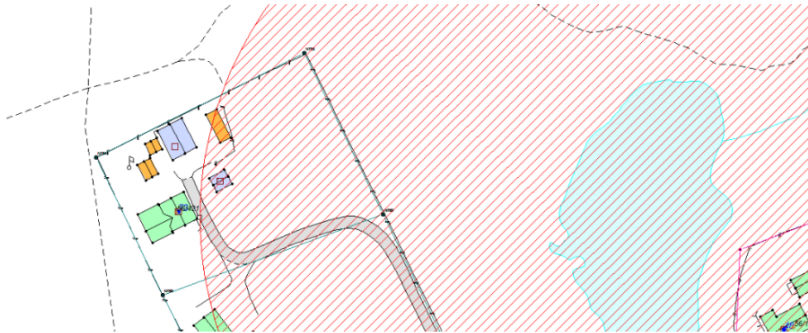
Byggeforbudssonen er 100 m fra vann og vassdrag så fremt annet ikke fremgår av vedtatt reguleringsplan. Byggeforbudet gjelder alle bygge- og anleggstiltak i plan- og bygningslovens § 20-1 a), d), j), k), l) og m) og § 20 - 2 a), b) og c) . Forbudet gjelder for alle vassdrag med års-sikker vannføring. Byggegrensa måles fra elvekant eller strandlinje ved gjennomsnittlig flomvasstand.

Forbudet gjelder ikke for miljøvennlige anlegg og innretninger for adkomst, bruk og drift av offentlige friområder, jf. PBL. § 11-11 nr. 4, så fremt det kan dokumenteres at slike tiltak ikke kommer i konflikt med allmennhetens friluftsinnteresser eller vesentlige naturverdier.

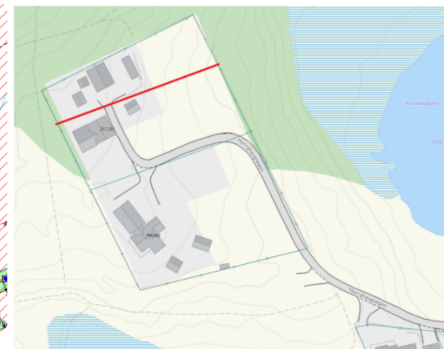


Det er opplyst at eiendommen ligger ca. 50/60 meter fra Hurrahaugtjernet – et tjern på ca. 2 daa som har helårsvannstand. Det er opplyst at Hurrahaugtjernet har status som vassdrag og er registrert med eget vassdragsnummer i NVE sin database.

Store deler av eiendommen ligger i byggeforbudssonen langs vassdraget (i 100 metersbeltet).



Figur 9. Bygg som ligger innenfor 100 m belte fra Hurrahaugtjernet



Figur 4. Situasjonskart. Omsøkte deling av gnr. 56/421 vises med rød linje.

Tiltakshaver har søkt om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet inntil vassdrag for deling av eiendommen, jf. kommuneplanbestemmelsene pkt. 2.1.6.

I kommunens vedtak av 10. april 2025 gjengir kommunen nabomerknad («nr. 5») om at allerede oppførte bygg er avhengig av dispensasjon fra forbud mot tiltak i 100-metersbeltet, søkers kommentar og administrasjonens kommentar:

5. *Det er søkt om dispensasjon fra Kommuneplanens arealdel § 2.1.6 fra forbud mot tiltak i 100 meters belte fra vassdrag for deling av fritidseiendommen gnr./bnr. 56/421. Det er dog ikke søkt om dispensasjon fra Kommuneplanens arealdel § 2.1.6 for de ulovlig oppførte bygningene på eiendommen som ligger nærmere enn 100 meter fra Hurrahaugtjernet. Selv om det gis dispensasjon for tomtedeling, så må de av byggene som ligger nærmere enn 100 meter fra Hurrahaugtjernet rives.*

Søker har kommentert merknaden slik: Tas til etterretning. Søknad om dispensasjon endres, slik at den også omfatter søknad om dispensasjon for oppføring av deler av bygning inntil 94 meter fra Hurrahaugtjern.

Administrasjonens kommentar: Ny bebyggelse på gnr. 56/421, som settes opp etter at arealdelen ble vedtatt juni 2018 og som ligger innen 100 m belte inn til Hurrahaugtjernet, krever dispensasjon fra byggeforbud i 100 m belte inn til vassdrag i plan- og bygningslovens §1-8 og i arealdelens bestemmelse 2.1.6. Søker endrer sin søknad til å omfatte også søknad om dispensasjon fra byggeforbud i 100 m belte inntil Hurrahaugtjernet for all ulovlig bebyggelse som er satt opp etter at arealdelen ble vedtatt.

Kommunen skriver, under punktet «Vurdering», at det er to bygg på eiendommen som er oppført innenfor 100-metersbeltet inntil Hurrahaugtjernet; et stabbur på 18,3 m² og en redskapsbod på 19,8 m². Kommunen skriver videre at:

Stabburet er bygget før år 2018 når gjeldende kommuneplan ble vedtatt. Redskapsboden ble bygget i periode 2018-2021. Redskapsboden er bygget med overskridelse av maks. tillatt utnyttingsgrad.



Disse byggene må inkluderes i vurderingen av dispensasjon fra forbud i 100 m belte inntil vassdrag.

Er saken tilstrekkelig opplyst?

Statsforvalteren viser til at det er forvaltningens ansvar å påse at saken er tilstrekkelig opplyst før vedtak treffes, jf. forvaltningsloven § 17, jf. § 33 siste ledd.

Berørte myndigheter skal få mulighet til å uttale seg

Klager mener det er feil at regionale interesser ikke er berørt. Klager viser til at forhindring av nedbygging av LNF-områder og strandsonen langs vassdrag er en nasjonal prioritet. Klager mener derfor at saken skulle vært sendt på høring til regionale myndigheter.

Det står i pbl. § 19-1 4. pkt. at:

Regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8.

I saksframlegget til vedtak av 4. juni 2024, om dispensasjon fra krav om regulering og deling av eiendommen, står det at:

Siden regionale interesser vurderes til å være ikke berørt, ble ikke søknaden sendt på høring til regionale myndigheter.

I vedtak av 10. april 2025, om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet inntil vassdrag for deling av eiendommen, står det at:

Administrasjonen vurderer at regionale interesser i forbindelse med strandsone rundt Hurrahaugtjernet er ikke berørt på grunn av vassdragets lille størrelse og nærhet til en større innsjø - Buvatnet.

Videre står det at:

Hurrahaugtjernet er et lite tjern på 2 daa som ligger nært Buvatnet. Det ligger per i dag allerede bebyggelse mye nærmere tjernet enn eiendom gnr. 56/421. Administrasjonen har vurdert at avklaring av mulig ny bebyggelse på tomt som allerede er godkjent for bebyggelse ikke berører regionale interesser.

I forbindelse med den forberedende klagebehandlingen skriver kommunen at: «kommunen fant ut at deling av en eksisterende fritidseiendom, som er avklart til bebyggelse, berører ikke regionale interesser»

Dispensasjonsveileder utarbeidet av Statsforvalteren i Oslo og Viken i samarbeid med Viken fylkeskommune¹ inneholder, på side 18 flg., en oversikt over tiltak/søknader som berører regionale og statlige myndigheter. Her står det, under tema «Strandsonen langs vassdrag» at dispensasjoner «fra byggeforbud i kommunens arealplaner» skal sendes til Statsforvalteren og fylkeskommunen for uttalelse.

Søknadene skulle derfor vært sendt til Statsforvalteren og fylkeskommunen for uttalelse.

¹ [dispensasjonsveileder-mai-2022_09.06.2022.pdf](#)



At saken ikke er sendt på høring, er en feil ved saksbehandlingen. Det kan ikke utelukkes at denne feilen har virket inn på resultatet i saken, jf. forvaltningsloven § 41. Statsforvalteren har etter dette kommet til at kommunens vedtak i saken må oppheves.

Kommunens nye behandling av saken

Kommunen må etter dette foreta en fornyet behandling av saken/søknaden.

Statsforvalteren viser i den forbindelse til pbl. § 19-1 første ledd:

Dispensasjon krever grunnlagt søknad. Før vedtak treffes, skal naboer varsles på den måten som nevnt i § 21-3. Særskilt varsel er likevel ikke nødvendig når dispensasjonssøknad fremmes samtidig med søknad om tillatelse etter kapittel 20, eller når søknaden åpenbart ikke berører naboens interesser. Regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8.

Søknaden må konkretisere hva det søkes om og hvilke dispensasjoner det søkes om.

Når det gjelder søknad om «ettergodkjenning» av allerede oppført bebyggelse, er det ikke tilstrekkelig at kommunen skriver «Søker endrer sin søknad til å omfatte også søknad om dispensasjon fra byggeforbud i 100 m belte inntil Hurrahautjernet for all ulovlig bebyggelse som er satt opp etter at arealdelen ble vedtatt.» Søknaden må konkretiseres og nabovarsles.

Når det gjelder plankravet i kommuneplanbestemmelsene pkt. 2.1.1, har vi, som nevnt over, konkludert med at plankravet ikke gjelder for eiendommen. Det er derfor ikke nødvendig å søke om dispensasjon fra denne bestemmelsen.

Vi ber også om at søknaden sendes på høring til berørte regionale og statlige myndigheter i forbindelse med kommunens nye behandling av saken, jf. pbl. § 19-1 første ledd siste punktum.

Kommunens vedtak vil være et enkeltvedtak som kan påklages etter reglene i forvaltningsloven.

Konklusjon

Statsforvalteren opphever kommunens vedtak av 4. juni 2024 i sak 26/2024, kommunens vedtak av 27. oktober 2024 i sak 485/24 og kommunens vedtak av 10. april 2025 i sak 82/25. Klagene har ført frem. Kommunen må behandle saken på nytt.

Vedtaket er endelig. Dere kan ikke klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Dekning av sakskostnader

Klageren kan kreve dekning av vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, jf. forvaltningsloven § 36. Kravet må sendes til Statsforvalteren innen tre uker etter at klageren har mottatt dette vedtaket.

Med hilsen

Hege Skaanes Nyhus
avdelingsdirektør
juridisk avdeling

Anne Danielsen Haugland
seksjonssjef



Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

MODERNO AS v/sivilarkitekt Claus Zapffe
Morten Sjøvold Varsla
Haakon Øystein Karlsen

Tordenskiolds gate 2
Koiabakken 8
Rolfsbukta lléen 18

0160	OSLO
1390	Vollen
1364	Fornebu