



47/21, Meksikovegen 895 - fradeling av tomt til hytte - klagebehandling

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Hovedutvalg for plan og utvikling	27.01.2026

Kommunedirektørens innstilling

Nesbyen kommune tar klagen til følge og godkjenner søknad om å dele fra tidligere seterbu Meksikovegen 895 samt to uthus fra gnr 47/21 på ca. 1,5 dekar tomt, med hjemmel i Jordlova § 12. Fradelingen er til uendret bruk (fritidsformål).

Vedlegg

- 1 2025.11.06 Søknad fradeling Meksikovegen 895 med nye signaturer.pdf**
- 2 Kart gnr 47-21**
- 3 47/21, Meksikovegen - fradeling av parsell med stølsbu**
- 4 Bekreftelser**
- 5 Saksprotokoll 47/21, Meksikovegen - fradeling av parsell med stølsbu**
- 6 2025.10.13 Klage på vedtak om fradeling av parsell med stølsbu.pdf**

Saksopplysninger

I oktober 2024 søkte grunneier av gnr 47 bnr 21 (samt gnr 46 bnr 17 og gnr 47 bnr 38) om å dele fra tidligere seterbu på langstølen Nystølen (Meksikovegen 895) på 7,7 da stor tomt. Søker viste til at stølsbua ikke har vært brukt som stølsbu siden egen landbruksdrift ble lagt ned i 1969,

og at den har vært brukt til fritidsformål siden. Bygget er registrert som seterbu i matrikkelen. Det meste av dette arealet er kartlagt som innmarksbeite og i tillegg vist som dyrkbar jord. Slik fradeling er ikke i samsvar med arealformålet LNF og det ble søkt dispensasjon jf plan- og bygningslova § 19-2.

Hovedutvalg for plan og utvikling avslo deretter søknaden i møte 29.04.25 og søker valgte å ikke klage. Den 23.06.25 søkte grunneier på nytt om å dele fra tidligere stølsbu, på 1.5 daa tomt bestående av anna areal, det er lagt ved nytt kartutsnitt og uttalelser fra naboer. I august 2025 solgte grunneier landbrukseiendommene gnr 46 bnr 17, gnr 47 bnr 21 og 38 til nye eiere, som har søkt konsesjon. I kjøpekontrakten er det tatt forbehold om spørsmålet knyttet til omsøkt fradeling, men det er privatrettslige forhold. Søknadene kan derfor behandles uavhengig av hverandre. Dagens eiere fikk tinglyst hjemmel til eiendomsrett til gnr 47/21 den 10.10.2025. Dette er behandling etter jordlova § 12 som gjelder i området, etter plan- og bygningslova er det nå søkt om fradeling til «uendra bruk» jf. oppgitt bruk til fritidsformål over tid. Delingssaker i LNF områder må behandles etter både plan- og bygningslova og jordlova.

Vedtak gjort i «Hovedutvalg for plan og utvikling» den 22.09.2025 ble påklaget den 13.10.2025.

Dersom fradelingen godkjennes etter Jordloven, vil den bli behandlet etter Plan- og bygningsloven delegert.

Overordnet plan:

Kommuneplanens arealdel hvor området er avsatt til arealformål LNFR.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen for Nesbyen kommune.

Miljøkonsekvenser:

Ingen (ingen endring pga. fradeling).

Vurdering:

BYGNINGSTYPE I MATRIKKELEN

Bygningstypen i matrikkelen har ingen juridisk betydning. Registrering av bygningstype i matrikkelen for bygninger eldre enn 1987 ble gjort ved massivregistrering fra Økonomisk kartverk (ØK) fra 1987. Massivregistreringen ble gjort ved at Statens kartverk digitaliserte et bygningspunkt pr bygg og gav det en bygningstype. Lokalkjente på teknisk etat i Nes kommune skrev bygningstypen på ØK-kartbladene og sendte dem til Statens kartverk. Bygningstypen i matrikkelen bør gjenspeile faktisk bruk. For bygninger godkjent etter ca.

1987 registrerte kommune bygningstypen i h.h.t. vedtak etter Plan- og bygningsloven. På bakgrunn av faktisk bruk kunne de fleste seterbuer i matrikkelen vært registrert som fritidsbolig.

DRIFTSMESSIG LØSNING

Arealet med innmarksbeite blir delt i to ved fradeling. Dette er i og for seg ikke gunstig, men situasjonen har vært slik i lang tid gjennom endret bruk av tun og bygninger. På flybilde fra 2019 er det en del kratt på innmarksbeitet mellom tun og vei. Dette innmarksbeitet er på ca. 700m². Innmarksbeitet syd og vest for tunet er på ca. 4.5 dekar og fritt for kratt.

VERN AV AREALRESSURSENE

Fradelingen medfører ikke fradeling av dyrket mark. Det kan jo hende at det en gang i fremtiden vil kunne bli behov for seterhusene til drift av setra. Slik sett er det ikke utenkelig at det kan være hjemmel for avslag etter Jordloven. Men læren om fradeling til uendret bruk gjelder. Så når eier av setra velger å søke om fradeling så har han rettigheter etter læren om fradeling til uendret bruk. Plan- og bygningsloven er en sektorovergripende lov som kan overstyre særlover som f.eks. Jordloven.

FRADELING TIL UENDRET BRUK

Tidligere eiere har erklært skriftlig at tidligere seterbu ble benyttet til fritidsformål fra 1973 til 1993. Rekvirent Terje Hanserud har også benyttet tidligere seterbu til fritidsformål i sin eiertid fra 1993 til 2025. Arrondering av omsøkt tomt på ca. 1.5 dekar synes rimelig med hensyn på innmarksbeite, bygninger og eiendomsgrenser. Første arealplan for området (kommuneplanens arealdel), ble gjort gjeldende i 1989. Bruken til fritidsformål ble lovlig etablert før 1989. Dermed kan omsøkt parsell fradeles til uendret bruk (fritidsformål).