

**47/21, Meksikovegen - fradeling av parsell med stølsbu**

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
56/25	Hovedutvalg for plan og utvikling	22.09.2025

Kommunedirektørens innstilling

Nesbyen kommune avslår søknad om å dele stølsbu på Meksikovegen 895 fra 47/21 på 1,5 da tomt, med hjemmel i jordlova § 12.

Avslaget begrunnes med hensynet til vern av arealressursene, deling fører ikke til en driftsmessig god løsning og kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det er lagt særlig vekt på eventuelle fremtidige behov knyttet til landbruksdrift på eiendommen.

Hovedutvalg for plan og utvikling har behandla sak 56/2025 i møte den 22.09.2025**Behandling**

Rune Ihle (H) fremmet følgende forslag til vedtak, alternativt som protokolltilførsel:

Deling av hytte fra gnr/bnr 47/21 innvilges.

Begrunnelse: Vi legger til grunn at stølsbua har vært brukt som hytte siden 1967. Videre oppfatter vi søknaden som fradeling til uendret bruk, (tolkningsuttalelse fra KMD). Høyre er uenig i kommunedirektørens begrunnelse om at deling vil føre til ugunst for en driftsmessig god løsning. Ny eier av jordbruksdel vil ivareta de landbruksmessige forhold på en god måte. Ny eier er hjemmelshaver til flere andre hytter i området til kommunen og har ikke meldt interesse for å eie og å drifte aktuelle eiendom. På den annen side har nåværende hjemmelshaver Terje Hanserud familiemessig tilknytning til gjeldende stølsbu gjennom flere generasjoner.

H legger til grunn Kommunaldepartementets uttalelse fra 21.03.2017. 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 bebyggt 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. Kommunaldepartementet: «Læren innebærer at eiendommer innenfor LNF-områder som er bebyggt med bolig- eller fritidsbolig og som faktisk brukes som slike, skal kunne fradeles til bolig- eller fritidseiendom".

Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt mot 3 stemmer (H + Thoen/SP).

Vedtak

Nesbyen kommune avslår søknad om å dele stølsbu på Meksikovegen 895 fra 47/21 på 1,5 daa tomt, med hjemmel i jordlova § 12.

Avslaget begrunnes med hensynet til vern av arealressursene, deling fører ikke til en driftsmessig god løsning og kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det er lagt særlig vekt på eventuelle fremtidige behov knyttet til landbruksdrift på eiendommen.

Vedlegg

- 1 Kart
- 2 Søknad om fradeling
- 3 Bekreftelser
- 4 47/21, Meksikovegen - fradeling av setervoll - landbruksfaglig uttalelse
- 5 utsnitt stølsbu 47 21
- 6 ortofoto 47 21
- 7 Uttalelse - dispensasjon - Nesbyen 47_21 - Meksikovegen 895 - fradeling setervoll.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 stølsbua 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.

I november ble det gitt landbruksfaglig uttalelse og søknaden ble sendt statlige instanser på høring. Statsforvalteren frarådte at det gis dispensasjon og skrev 26.03.25 m.a.:
«Vi varsler om at vi eventuelt også fraråder å dele fra «bare» seterbygninger med ca. 1,5 dekar fra landbrukseiendommen gbnr. 47/21. Vi begrunner det med hensyn til jordvern, mulighet for videre matproduksjon/landbruksdrift og kulturlandskapet i seterområdet. Selv om det ikke er slik landbruksdrift på setra i dag, kan setervoll og seterbebyggelsen gi grunnlag for å gjenoppta landbruksdrift med husdyr på setra seinere. Fritt omsettelig fritidsbebyggelse på setervollen kan føre til utbyggingspress på dyrka jord og LNF-området og kan føre til ulemper for matproduksjon og potensielle konflikter og farer. Kommunen har ettersendt brev av 25. februar 2025 der det framgår at søker og grunneier har intensjon om å ta med en klausul i salgskontrakt for eiendom gnr. 47/21 om at ny eier av småbruket har forkjøpsrett på stølsvollen dersom denne en gang i fremtiden selges». Vi mener at en slik «intensjon om klausul» ikke kan vektlegges i saken.»

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 stølsbua, på 1.5 da 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.

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.

Rettslig grunnlag:

Jordlova § 12

«Ved avgjørelse 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.»

Overordnet plan:

Eiendommen er vist som landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) i kommuneplanens arealdel.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen for kommunen.

Miljøkonsekvenser:

Det er ikke registrert særlige natur- og miljøverdier i Naturbase eller automatisk freda kulturminner i Askeladden.

Vurdering:

om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket

Momentet er mindre aktuelt i denne saka, men bør ses i sammenheng med øvrige momenter.

omsynet til vern av arealressursane

Hensyn til jordvern tilsier at en ikke bør dele fra stølsbuer fra stølsvoller, selv om det ikke har vært stølsdrift eller annen jordbruksdrift der på lenge, fordi slik fragmentering av landbrukseiendom legger press på arealressursene.

om delinga fører til ei driftsmessig god løysing

Ved å dele fra stølsbua på Meksikovegen 895 forringer en landbrukseiendommens ressurser, også på lengre sikt dersom det i fremtiden skulle bli aktuelt å begynne med egen landbruksdrift igjen. Deling er derfor ikke en driftsmessig god løsning.

om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området

Erfaring viser at det ofte oppstår konflikt knyttet til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området når det opprettes fritt omsettelige fritidseiendommer, som ligger på /ved landbrukseiendom. En må vurdere dette i langt perspektiv, ikke bare i dagens situasjon.

Konklusjon:

I landbruksfaglig uttalelse fra november 2024, uttalelse fra statsforvalteren i mars 2025 og politisk vedtak fra april 2025 går det frem at ikke uten videre kan være tale om fradeling til uendra bruk når det gjelder bygg som er oppført som stølsbu på stølsvoll under landbrukseiendom. Uendra bruk retter seg først og fremst mot fritidsboliger. Det stiller seg annerledes når det er bygg som er oppført som stølsbu, selv om fritidsbruk senere er dokumentert.

Selv om en nå søker om å dele fra stølsbua på 1.5 da tomt der det ikke er dyrka jord, innmarksbeite eller dyrkbar jord er ikke det kurant jf. formålet med jordlova og også forhold knyttet til annen lovverk som plan- og bygningslova. En må konkret vurdere om det er forsvarlig å dele fra slike bygg med tanke på beliggenhet og framtidige behov ift ressursgrunnlaget på landbrukseiendommen.

Kommunedirektøren kan derfor ikke tilrå at stølsbua fradeles som omsøkt.