



56/83, Nattenvegen 205 - fradeling av tomt til fritidsbolig - ny behandling

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Hovedutvalg for plan og utvikling	27.01.2026

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav m, godkjennes fradelt tomt fra gnr 56/83 til uendret bruk (fritidsformål) som omsøkt. Det er et vilkår at resteiendommen gnr 56/83 overdras til et aktivt gardsbruk i området.

Vedlegg

- 1 Kart
- 2 Lovlighetskontroll av Nesbyen kommunes vedtak - Nesbyen - 56_83 - Nattenvegen 205 - fradeling av.pdf
- 3 Kommentarer til Statsforvalters lovlighetskontroll
- 4 Bekreftelse på leie
- 5 Tilleggsopplysninger
- 6 Bilder

Saksopplysninger

Det søkes om fradeling av tomt på ca. 850m² til hytte og uthus fra gnr 56/83 på Natten. Bygningene var tidligere benyttet i forbindelse med seterdrift. For området gjelder reguleringsplan Natten 2 PLANID 01201502, hvor tomta er avsatt til «Seterområde» med hensynsone «Bevaring kulturmiljø». Søknaden ble behandlet og godkjent etter jordloven i «Hovedutvalg for plan og utvikling» (HPU) den 17.09.2024. Det er et vilkår om at

resteiendommen gnr 56/83 skal selges til et aktivt gardsbruk i området. Det foreligger kjøpekontrakt mellom eier av gnr 56/83 (selger) og eier av gnr 56/38 (kjøper). Gnr 56/38 m.fl. er et aktivt gardsbruk i Eidal.

Fradeling etter plan- og bygningsloven ble behandlet og godkjent av HPU i møte den 12.11.2024. Tre politikere krevde lovlighetskontroll av dette vedtaket. Saken ble behandlet på nytt i HPU i møte den 04.02.2025, og saken ble dernest sendt til Statsforvalteren for lovlighetskontroll. Vedtak fra Statsforvalteren på lovlighetskontrollen ble mottatt den 27.05.2025: fradelingsvedtaket av 12.11.2024 ble opphevet. Saken må behandles på nytt. Klagerne ble underrettet om Statsforvalterens vedtak. Saksbehandler tok kontakt med søker og informerte om veien videre:

Alternativ 1: finne mer dokumentasjon på bruken av tomt og hytte.

Alternativ 2: trekke søknaden.

Alternativ 3: søke om reguleringsendring.

Alternativ 4: søke om dispensasjon.

Den 04.09.2025 mottok kommunen mer dokumentasjon på bruken av hytta.

Overordnet plan:

Reguleringsplan for Natten 2.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen for Nesbyen kommune.

Miljøkonsekvenser:

Ingen.

Vurdering:

OPPSUMERING AV SØKERS ORIENTERING

Søker har kommet med en helhetlig orientering om bruken av hytta siden 1950-tallet, da seterdriften tok slutt. Hytta ble sporadisk leid ut på 50 og 60-tallet. Den gang ble leietagere kjørt opp til Natten med hest ifølge søkers bestefar Arne Huse. På 70 og 80-tallet ble hytta

leid ut til en mann som hette Hansen og var fra Hønefoss. Han hadde kontrakt på 10år. Fra juli 1999 til dags dato har hytta blitt leid ut til Stine Eriksen fra Oslo.

Ut fra Statsforvalterens vedtak (side 4) ser det ut til at en viktig grunn til opphevelse av vedtaket er motstridende opplysninger fra søker:

«Som nevnt ovenfor er det avgjørende at den faktiske bruken har vært lovlig etablert forut for vedtakelsen av den gjeldende arealplanen. Vi påpeker at i den opprinnelige søknaden til kommunen datert 15.02.2024 er opplyst om at seterdriften varte frem til 1950-tallet, og at bygningen var ute av bruk frem til 1990-tallet da den ble utleid til fritidsformål.

Etter at kommunen etterlyste flere opplysninger/dokumentasjon den 26.02.2024, sendte søker inn en redegjørelse for bruken av bygningen. Her påstås det at bygningen ble endret til fritidsbolig på 1950-tallet, pusset opp på 1970-tallet og deretter sporadisk utleid. Dette fremstår altså ikke å være i tråd med det som først ble opplyst om i søknaden.»

Med opplysninger fra søkers orientering mottatt den 04.09.2025, er det avklart at utleie startet på 50 – 60-tallet. Dette er lenge før første arealplan ble gjort gjeldende.

For fritidsbebyggelse innebærer bruken ikke en kontinuerlig beboelse jfr. Planjuss nr. 1/2012 s. 48:

«For fritidsbebyggelse innebærer bruken ikke en kontinuerlig beboelse, men vil være preget av uregelmessige opphold i skiftende tidsrom. Det er vanskelig å gi noen klare retningslinjer for vurderingen av om det foreligger en situasjon hvor bruken må anses opphørt. Dette vil bero på en konkret vurdering i den enkelte sak.

Momenter som kan være av betydning for vurderingen er om bruken har pågått over mange år, regelmessigheten av oppholdene og hvordan bygningen er vedlikeholdt.»

Det har vært noen opphold hvor hytta har blitt vedlikeholdt og oppgradert. Men det er ikke noe uvanlig ved at ei hytte vedlikeholdes og oppgraderes. Det er vel et resultat av at krav til standard endres over tid. Ei heller at det kan være tidvis opphold i utleie. I orienteringen fra søker står det ikke noe om at det har vært seterdrift etter 50-tallet. Så da er nok oppgraderingene gjort for blant annet å gjøre hytta lettere å leie ut.

På denne bakgrunn anses det for sannsynlighetsovervekt for at seterhuset ble tatt i bruk som hytte før første arealplan ble vedtatt på 1980-tallet. Bruken av hytta fra 50-tallet frem til 1990 er redegjort for så godt det lar seg gjøre. Kan ikke se at det skulle være særlig tvil om bruken selv om det har vært enkelte opphold delvis pga. vedlikehold og oppgraderinger.