



00201101, Kommuneplanens arealdel - dispensasjon for fradeling av parsell fra 62/5 som tilleggsareal til 58/276

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Hovedutvalg for plan og utvikling	27.01.2026

Kommunedirektørens innstilling

I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra LNFR formål i kommunens arealdel for fradeling av ca 1 da areal fra gnr. 62/5 som tilleggsareal til gnr. 58/276.

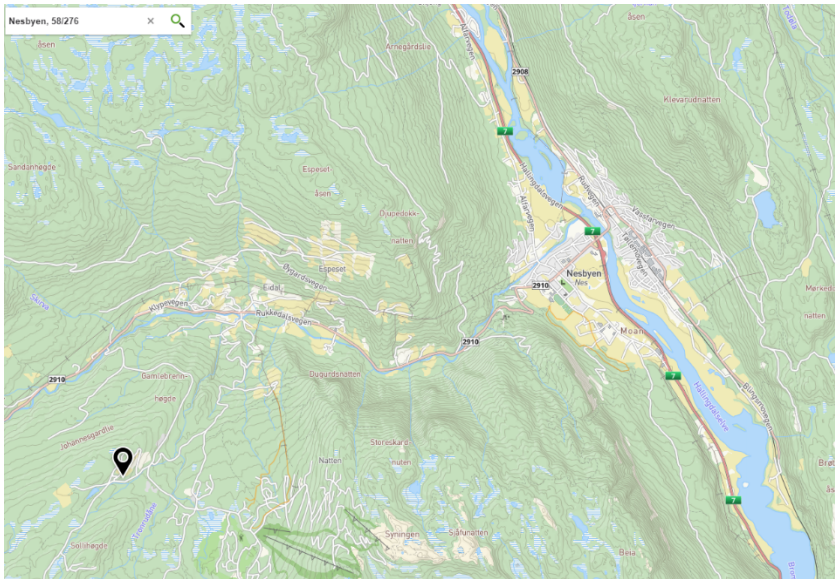
Vedlegg

- 1 Søknad om dispensasjon
- 2 Kart
- 3 Uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken
- 4 Uttalelse NVE

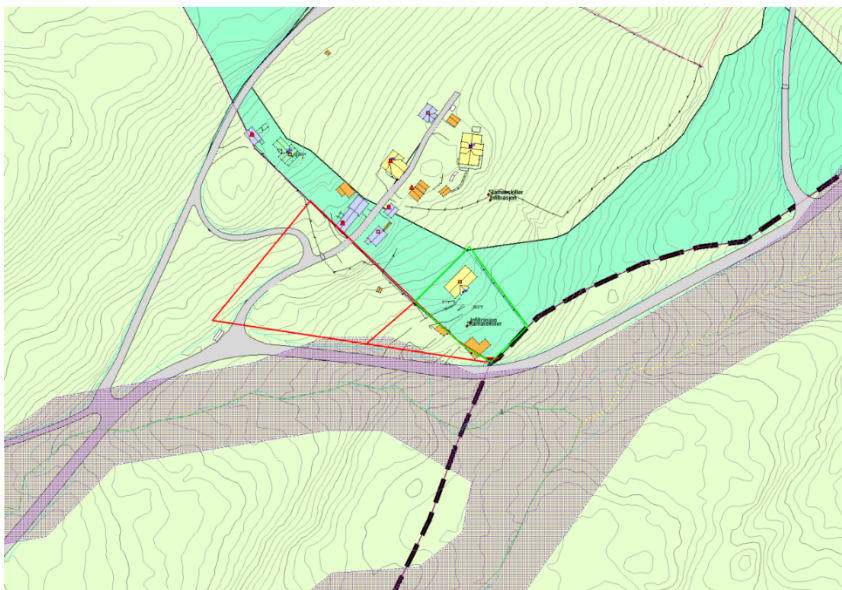
Saksopplysninger

Grunneier for gnr. 62/5 Henrik Rømcke søkte august 2023 om fradeling av 2 parseller på henholdsvis 4,7 og 1 da. Den større parsellen på ca 4,7 da skal fradeles som tilleggsareal til landbrukseiendom gnr. 58/220. Den mindre parsellen på ca 1 da skal fradeles til

boligeiendom gnr. 58/276. Alt areal som ønskes fradelt har formål LNFR i arealdel kommuneplan Nesbyen. Se figur 2 lenger nedenfor.



Figur 1. Oversiktskart



Figur 2. Utdrag fra arealdelen. Areal som fradeles vises med rød farge. Tomtegrenser gnr. 58/276 vises med grønn farge

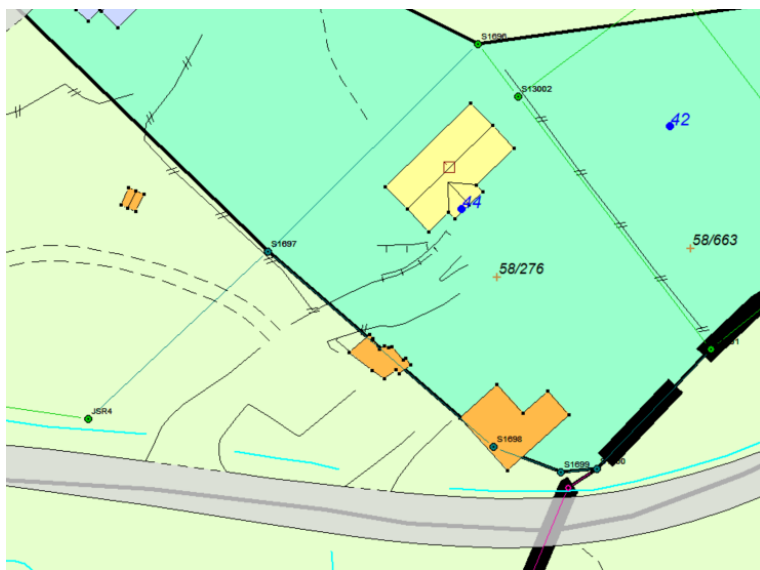
Fradeling av tilleggsareal med arealformål LNFR til boligeiendom gnr. 58/276 krever dispensasjon. Grunneier gnr. 58/276 Øyvind Blyverket sendte den 13.08.2023 søknad om dispensasjon for fradeling av ca 1 da areal som tillegg til gnr. 58/276. Det aktuelle arealet ligger mellom Trondrudmarka veien og eksisterende boligeiendom. Arealet omfatter avkjørsel og adkomstvei til gnr. 58/276 og har ingen verdi som landbruksareal. Det er en bekk på sørside av Trondrudmarka veien.

I NVE sine kart er det en buffersone på begge sider av bekken, markert som aktsomhetssone flomfare. Bekken har veldig liten vannføring. Det har vært 2 flom august 2023 i Nesbyen, men området langs Trondrudmarka veien har ikke vært problematisk verken under «Hans» den 8-10 august eller under flom den 27 august 2023. Det har ikke vært vesentlig økning av vannstand i bekken. Trondrudmarka veien har under og etter flom fungert som omkjøringsvei for den skadete Rukkedalsvegen.

På grunn av negativ uttalelse fra NVE grunnet aktsomhetssone for flomfare, ble saken ikke behandlet tidligere. Siden dispensasjon ikke vil endre noen av de faktiske forholdene i at det aktuelle areal brukes bare til adkomst og ikke til bebyggelse, ønsker kommunen likevel å behandle søknaden. Eventuell bygging på det aktuelle areal, som forblir LNFR i plan, vil fordre en ny søknad om dispensasjon.

Overordnet plan:

Overordnet plan er kommunens arealdel vedtatt juni 2018, planID 00201101.



Figur 3. Utdrag fra plankart

Den aktuelle trekanten, som ønskes fradelt og sammenføyd med hovedeiendom gnr.

58/276, har arealformål LNFR i kommunens arealdel.

Boligeiendom gnr. 58/276 har arealformål LNFR med tillatt spredt boligbebyggelse (område SP9) i gjeldende plan.

Begrunnelse

Søker ønsker å få fradelt areal på ca 1 da fra gnr. 62/5 og sammenføyd med boligeiendom gnr. 58/276. Det aktuelle areal har formål LNFR i gjeldende plan. Dette gjelder relativt lite areal som er allerede i bruk til adkomst til gnr. 58/276.

Økonomiske konsekvenser:

Det er ingen økonomiske konsekvenser til kommunen som følge av tiltaket.

Miljøkonsekvenser:

Naturmangfoldlovens §§ 8 - 12

Det fremgår av naturmangfoldlovens § 7 at prinsippene som følger i §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøvelse av offentlig myndighet. Disse vil bli vurdert i det følgende.

Kunnskapsgrunnlaget jf. § 8:

Det er ingen registreringer av viktige naturtyper eller vernede naturarter i naturbase fra miljødirektoratet i området.

Føre-var-prinsippet jf. § 9:

Eventuell fradeling av det omsøkte areal på ca 1 da vil i prinsippet ikke endret bruk av området. Kommunen kan ikke se at det foreligger risiko for vesentlig skade på naturmangfoldet som følge av dispensasjon.

Økosystemtilnærming og samlet belastning jf. § 10:

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 arbeider knyttet til tiltaket ikke fører til unødig skade på naturmangfoldet.

Etter en samlet vurdering finner kommunen at de naturmangfoldlovens bestemmelser ivaretas med dette tiltaket.

Høring

Søknaden ble i slutten av august 2023 sendt på høring til Statsforvalteren i Oslo og Viken og til NVE. Både Statsforvalteren og NVE sendte egne uttalelser.

Statsforvalteren forutsetter at ikke oppføres nye boenheter på den aktuelle delen av eiendommen. Utover dette har Statsforvalteren ingen spesielle merknader ut fra nasjonale og viktige regionale interesser.

NVE kan ikke se at flomfaren er avklart. Det bør gjøres en konkret og etterprøvbar vurdering av flomfaren. Tilstrekkelig sikkerhet må være dokumentert og ivaretatt før kommunen kan gi tillatelse til tiltaket.

Kommentar: det er ikke hjemmel til noen tiltak på det aktuelle arealet, som har LNFR formål i kommunens arealdel, selv om kommunen innvilger dispensasjon og arealet sammenføres med boligeiendom gnr. 58/276. Bygging på det aktuelle areal krever ny dispensasjon.

Vurdering:

Det fremgår av plan- og bygningsloven § 19-2 at kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon der det foreligger særlige grunner som taler for det. For at kommunen skal kunne gi dispensasjon må det omsøkte tiltaket oppfylle to kumulative vilkår. Dersom begge vilkårene er oppfylt, foretar kommunen en selvstendig beslutning om hvorvidt dispensasjon skal innvilges eller ikke. Vilråene i lovbestemmelsens andre ledd er som følger:

1. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser må ikke bli vesentlig tilsidesatt.
2. Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Vurdering av vilkår 1

Det aktuelle areal brukes per i dag til adkomst til gnr. 58/276. Derfor er det ønskelig å fradele det aktuelle areal og sammenføre med resten av tomte. Hvilke hensyn er det som kommunen må vurdere i hht vesentlighetsvilkår?

LNFR formål tillater ikke noen andre tiltak enn tiltak som er nødvendig for stedbunden næring. Det er ikke aktuelt med noen landbrukstiltak på det aktuelle areal, som er ca 1 da stort. Det aktuelle areal er allerede i bruk som adkomst til gnr. 58/276. Administrasjonen kan ikke se at dispensasjon vil sette noen hensyn bak LNFR formål vesentlig til side.

Når det gjelder aktsomhetsområde for flom, så vil eventuell fradeling av det aktuelle areal ikke åpne for noen andre tiltak.

Konklusjon: Det 1. vilkåret er oppfylt.

Vurdering av vilkår 2

Fordeler ved dispensasjon er at man får mulighet til å sammenføre areal brukt for adkomst til tomta med resten av boligeiendommen.

Hvilke ulemper er det ved dispensasjon? Administrasjonen ser ikke noen større ulemper ved dispensasjon. Når det gjelder mulig flomfare, så vil ikke det aktuelle areal brukes til annet enn adkomst.

Administrasjonen vurderer at fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper, jfr. plan- og bygningslovens §19-2.

Konklusjon: Det andre vilkåret er oppfylt.

Vurdering av innvilgelse

De kumulative vilkårene etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt og det dermed foreligger adgang til å innvilge dispensasjon. Administrasjonen ser fordeler ved dispensasjon i at søker får mulighet til å tinglyse alt areal brukt til adkomst til hans bolig som del av hans egen boligeiendom. Søknaden innvilges.