



**00201101, Kommuneplanens arealdel - dispensasjon for fradeling av tun på
37/21, Liagardan 180**

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Hovedutvalg for plan og utvikling	27.01.2026

Kommunedirektørens innstilling

Kommunen finner ikke overvekt av grunner til å gi tillatelse til fradeling av tun på gnr. 37/21 i samsvar med søknaden og med hjemmel i gjeldende LNFR formål med tillatt spredt bebyggelse med tilhørende bestemmelser. Fradeling i samsvar med søknaden fører til ulemper for landbruk og jordvern, jfr. plan- og bygningslovens §11-7 punkt 5.

Søknad om dispensasjon fra plan for fradeling av ca 4,7 dekar stort areal med eksisterende bolig og andre bygninger avslås. Vilkår for dispensasjon er ikke oppfylt, jfr. plan- og bygningslovens §19-2.

Søknad om fradeling av tun på gnr. 37/21 til uendret bruk avvises, jfr. plan- og bygningslovens §21-6. Tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter.

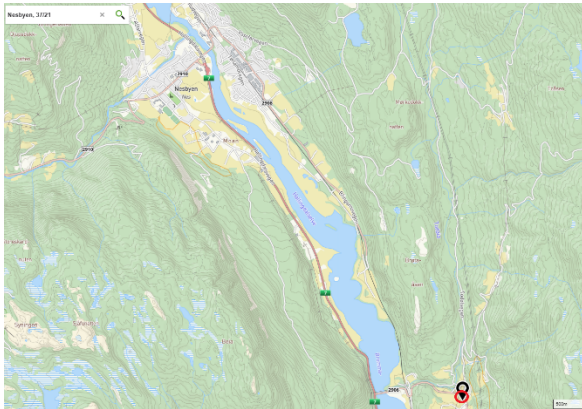
Vedlegg

- 1 Vedlegg 1_905_Situasjonsplan_fradeling@A3
- 2 Vedlegg 3_Dispensasjonssøknad_Fradeling tun Liagardan 180
- 3 Kvittering for nabovarsel

4 Landbruksfaglig uttalelse

Saksopplysninger

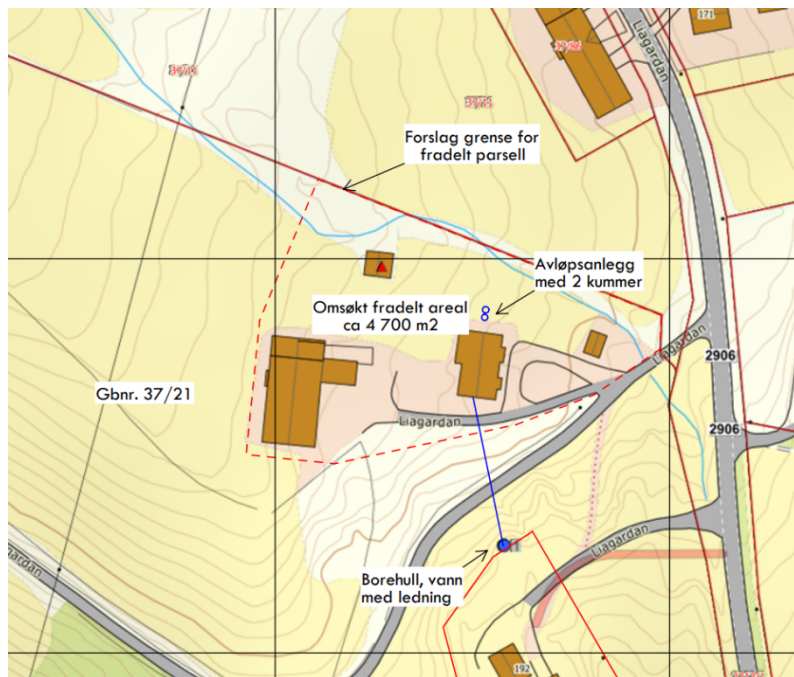
Kommunen har fått søknad om dispensasjon for fradeling av tun fra gnr. 37/21, Liagardan 180.



Figur 1. Oversiktskart

Det er søkt om fradeling av et bolighus, en låve, et stabbur og en bilgarasje fra eiendom gnr. 37/21. Byggene er utleid for bruk til bolig og det er planer om at denne bruken vil bestå etter fradeling.

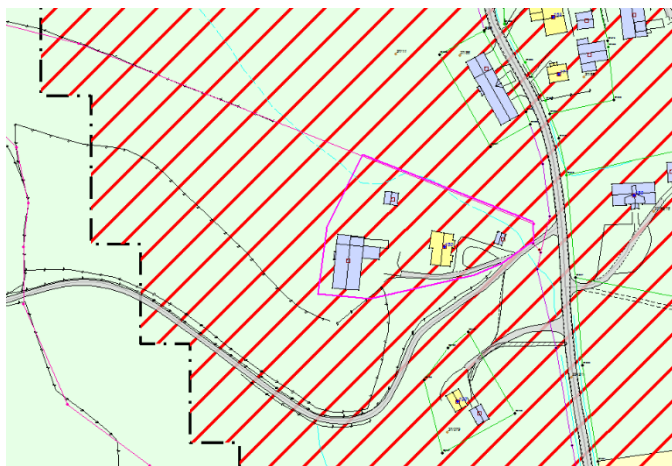
Det søkes om å fradele disse byggene fra hovedbruket med en tomt på ca 4,7 daa for å lage eget tun av dette. Se situasjonsplan nedenfor.



Figur 2. Kopi av situasjonsplan

Overordnet plan:

Gjeldende plan for området er kommunens arealdel vedtatt juni 2018, planID 00201101. I arealdelen har det aktuelle området arealformål LNFR med tillatt spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse. Områdebetegnelse er SP3.



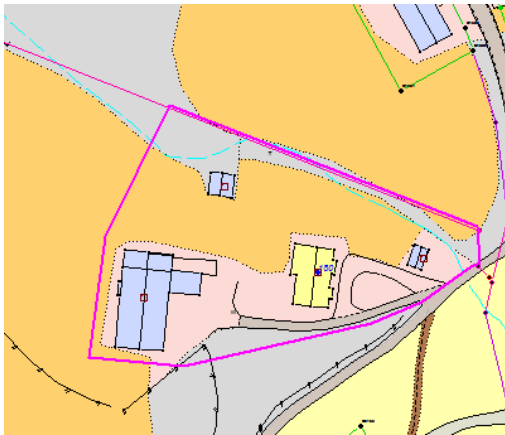
Figur 3. Utdrag fra plankart arealdel kommuneplan Nesbyen. Omsøkte tomt vises med lilla farge

Siden gjeldende LNFR spredtformål omfatter både spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse, gjelder [planbestemmelse](#) i både punkter 2.4.2, 2.4.3 og 2.4.4.

Planbestemmelser for spredt boligbebyggelse tillater fradeling av inntil 3 tomter og bygging av inntil 3 boliger i planperioden i område SP3. Det er fortsatt ledig kvote for nye tomter og nye boliger. [Planbestemmelse](#) i både punkter 2.4.2, 2.4.3 og 2.4.4 tillater ikke å bebygge

dyrket jord. Det er ellers noen andre bestemmelser som forbyr plassering av nye bygg i konflikt med landbruksveier, kulturlandskap, friluftsinnteresser, osv.

Tomt som ønskes fradelst omfatter ca 1,6 daa fulldyrket jord i AR5 kart. Se kartskisse nedenfor.



Figur 4. Omsøkte tomt i bakgrunn av AR5 kart

Hele det aktuelle området omfattes av faresone for skred i kommunens arealdel, se figur 3. ovenfor. Skredfaren er ikke faglig utredet. I NVE aktsomhetskart omfattes området av aktsomhetssone for jord- og flomskred i tillegg til aktsomhetssone for snøskred.

Retningslinje for faresone skred, H310 (punkt 2.5.1) heter:

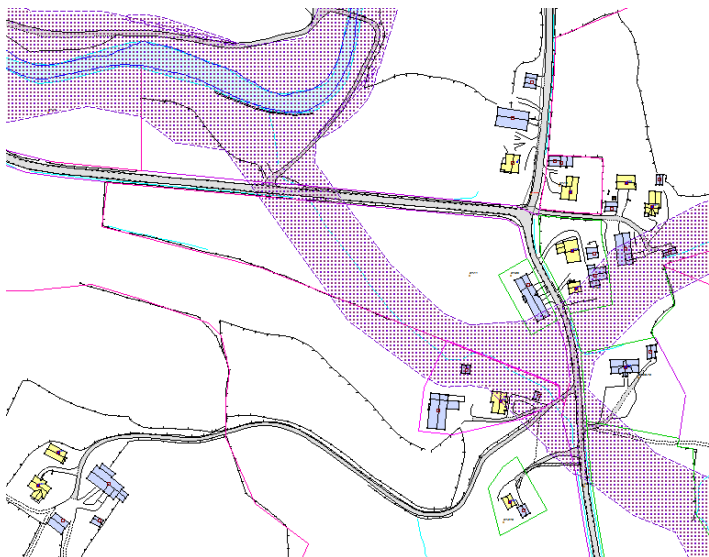
() Innenfor faresone vist som H310 er det ikke tillatt med tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-2 b) og 20-1 a), d), k), l) og m) dersom ikke annet er bestemt i reguleringsplan. ()

Plan og bygningslovens §20-1 m) gjelder opprettelse av ny grunneiendom.

Fare for flom

Deler av omsøkte tomt omfattes av aktsomhetssone for flom grunnet en bekk som renner inn i Todøla i området. Se kartskisse nedenfor.

Flomfare i området er ikke faglig avklart.



Figur 5. Aktsomhetssone flom

Begrunnelse

Det heter i søknaden:

(Jeg søker derfor om fradeling av disse byggene fra hovedbruket med en tomt på ca 4 700 m² og lage et eget tun av dette. Eiendommens arealformål forblir uendret, LNFR areal for spredt bolig- fritidseller næringsbebyggelse, mv. Bruken av den fradelte eiendommen vil være også være uendret.

Bakgrunnen for ønsket om å fradele er å forberede for generasjonsskifte på hovedbruket. Jeg er nå i en fase i livet der det er både ønskelig og på tide å overlate gården til mine barn. Ved å fradele tunet med husene, vil dette redusere kjøpesummen på resten av eiendommen slik at inngangsprisen for den som overtar blir overkommelig. Dette ved at den fradelte eiendommen ikke må overtas av den som kjøper landbrukseiendommen, samtidig som jordbruksarealet beholdes.

() Gården drives i dag ved at jorden leies ut til naboer.

Videre begrunnes søknaden med hjemmel i jordlovens §12 og §9:

Det meste er bebygd areal og øvrig en naturlig del av tunet og fradelingen representerer følgelig ingen endring i arealbruken. Arealet skal uansett ikke tas i bruk til annet formål og faller følgelig ikke inn under 2. ledd i Jordlovens §12.

()

Vi mener at en fradeling vil påvirke eksisterende drift positivt og øke fremtidige muligheter for utvikling av eiendommen. Dette begrunnes med at resterende areal kan driftes sammen

med mitt øvrige areal og vil danne en mer rasjonell eiendom og gi en bruksstørrelse som møter dagens krav til størrelse og effektivitet. Samtidig vil det nye tunet, med tilhørende bebyggelse være en kostnadsdriver som skilles fra landbruksdriften og som kan opprettholdes som en boligeiendom. Dette møter kravene i §12, 4. ledd.()

Søker viser også til gjeldende arealformål LNFR spredt og planbestemmelser for område SP3 i punkt 2.4.2. Det tillates å fradele tomter og oppføre inntil 3 boliger i område SP3. Søker ser derfor ikke behov for dispensasjon.

Videre i søknaden viser søker til NVE aktsomhetskart. Det er aktsomhetssoner for jord- og flomskred, snøskred og flomfare som berører den omsøkte tomten. Søker argumenterer at fradelingen representerer ingen nybygging, eller endring av bomønster. Tunet som søkes fradelt er i dag bebodd og skal fortsatt være det.

Høring

Søknaden ble den 25.11.2025 varslet til berørte naboer. Det har ikke kommet noen merknader.

Eiendom gnr. 37/21 er en landbrukseiendom med 39 daa fulldyrket jord. Det er søkt om fradeling av eneste våningshus på eiendommen sammen med ca 1,6 daa fulldyrket jord. Regionale interesser er helt klart berørt i saken.

Det er kommet ut ny [dispensasjonsveileder](#) fra Statsforvaltaren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus i høst 2025, som erstatter tidligere veilederen fra 2022. Det heter i veilederen på side 16:

I saker der kommunen innstiller negativt, behøver den ikke sendes til høringsinstansene for uttalelse. Dersom kommuneadministrasjonen innstiller negativt, men eventuelt politisk utvalg ønsker å innvilge dispensasjon, må saken vedtas utsatt (jf. kommuneloven § 11-3) og oversendes høringsinstansene for uttalelse før endelig kommunalt vedtak kan fattes.

Det er også omtrent samme ordlyd i den forrige dispensasjonsveilederen.

Administrasjonen vurderer at omsøkt tomt kan ikke fradeles uten dispensasjon. Vilkår for dispensasjon er i denne saken ikke oppfylt, se administrasjonens vurdering lenger nedenfor i dokumentet. Derfor legges saken til politisk behandling uten at søknaden ble sendt på høring til regionale myndigheter.

Miljøkonsekvenser:

Eventuell fradeling av eksisterende bolig og driftsbygning ville ikke føre til noe større endring i arealbruk eller endring i påvirkning av naturmangfold, jfr. Naturmangfoldlovens §8-12.

Det er ikke registrert noen naturverdier i naturbase fra Miljødirektoratet i det aktuelle området. Kunnskapsgrunnlaget vurderes å være tilstrekkelig i forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet, jfr. naturmangfoldlovens §8.

Føre-var-prinsippet jf. § 9: Administrasjonen kan ikke se at denne planendringen vil ha negativ innvirkning på naturmangfoldet. Føre-var-prinsippet kommer følgelig ikke til anvendelse.

Økosystemtilnærming og samlet belastning jf. § 10: Tiltaket forventes å ikke påføre økosystemet nevneverdig skade, ei heller medføre noen overskridelse av økosystemets tålegrense.

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

Vurdering:

Det er søkt om fradeling av eneste bolig og tidligere våningshus fra landbrukseiendom gnr. 37/21, som omfatter ca 39 daa fulldyrket jord. Samtidig ønsker man å fradele flere bygg inkludert en driftsbygning. Den omsøkte tomta inneholder ca 1,6 daa fulldyrket jord.

Landbrukseiendommen 37/21 inngår i driftsenhet i landbruket jf. jordlova § 12 sjette ledd sammen med flere andre landbrukseiendommer, noen ervervet innen familie /nær slekt og noen kjøpt som tilleggsjord. Driftssenter er på 41/1. Det drives med grovfôrproduksjon for salg.

Søknaden begrunnes med flere forhold. Søker argumenterer at fradelingen ikke vil endre gjeldende arealformål LNFR med tillatt spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse. Det

gjentas flere ganger i søknaden, om at faktisk bruk av fradelte areal forblir uendret. Dette kan administrasjonen forstå som søkers argument for «fradeling til uendret bruk».

Bakgrunnen for ønsket å fradele det omsøkte areal er forberedelse til generasjonsskifte på hovedbruket.

Søker viser til fordeler ved fradeling i at dette vil redusere kjøpesummen på resten av eiendommen slik at inngangsprisen for den som overtar blir overkommelig. Dette ved at den fradelte eiendommen ikke må overtas av den som kjøper landbrukseiendommen, samtidig som jordbruksarealet beholdes.

Det er videre i søknaden flere argumenter for hvordan søknaden møter krav i jordlovens §12. Imidlertid er behandling i hht jordloven ikke del av denne saken, den er behandlet i egen sak. I denne saken behandles søknaden i hht plan- og bygningsloven.

Videre i søknaden, på side 3, vises det til planbestemmelser, punkt 2.4.2. I henhold til kommuneplanens pkt. 2.4.2 kan det i planperioden fradeles og oppføres inntil 3 enheter innenfor et avgrenset område (SP3), uten krav til reguleringsplan. Søker argumenterer at aktuelle areal kan fradeles uten dispensasjon med hjemmel i denne bestemmelsen.

Fradeling av tomt til bolig med hjemmel i LNFR formål med tillatt spredt boligbebyggelse

Plan og bygningslov er en «ja-lov». Det betyr at, dersom gjeldende plan gir hjemmel til omsøkte tiltak, skal ikke kommunen kunne nekte tillatelsen.

Et annet viktig prinsipp i planarbeid og behandling i hht plan og bygningsloven, er at tiltak skal være utredet og avklart i hht plan før det i plan gis hjemmel til bebyggelse. På et eller annet nivå i planhierarkiet fra kommuneplan til detaljreguleringsplan, vil konkrete tiltak være utredet og avklart, før det gis hjemmel til tiltak i plan.

Alt arbeid med kommunens arealdel omfattes av forskrift om konsekvensutredning, jfr. KU forskriftets §6 bokstav a. Det vil si at tiltak, som kommunens arealdel gir hjemmel til, skal være utredet i planprosessen i nødvendig grad og tilpasset tiltakets art.

I dette tilfelle omfattes det omsøkte området av LNFR formål med tillatt spredt bebyggelse til bolig, fritids eller næringsformål. Det aktuelle område SP3 er på ca 3500 daa.

Planbestemmelser i punkt 2.4.2 åpner for bygging av inntil 25 boliger i planperiode på alle LNFR områder med tillatt spredt boligbebyggelse. I område SP3 kan man fradele inntil 3 tomter og bygge inntil 3 boliger i planperiode. Det er fortsatt ledig «kvote» for fradeling av tomter og bygging av boliger.

Det er vanskelig å hevde, at slike konkrete tilfeller, som fradeling av eneste bolig og flere bygninger fra landbrukseiendom er utredet grundig nok i planarbeid arealdel kommuneplan Nesbyen for det konkrete tilfelle. I utgangspunkt, har ikke området som ønskes fradelt et byggeformål. Formål LNFR med tillatt spredt bebyggelse gir hjemmel til å fradele og/eller bygge i et visst omfang med hjemmel direkte i kommuneplan, men dette må gjelde kurante saker. Den ovennevnte bestemmelsen, som åpner for fradeling av inntil 3 tomter og/eller bygging av inntil 3 boliger i område SP3, er primært ment for bygging av nye boliger og fradeling av nye tomter til bolig. Selv om man kan unngå dispensasjon ved fradeling til f. eks. bolig i en kurant sak der alle løsninger avklart, er ikke alle konsekvenser for mer kompliserte saker utredet i arealdelen for bygging/fradeling i LNFR spredt områder. Planbestemmelser for område SP3 gjelder et stort areal og er ikke utformet konkret nok for å gjelde saker som denne. Det er søkt om fradeling av eneste bolig og flere andre bygg fra en landbrukseiendom. Boligen er bygget flere tiår tilbake og var på et tidspunkt våningshus. Fradelingen berører dessuten dyrket mark. Tomt på 4,7 daa er mye større enn vanlig boligtomt.

Det heter i regjeringens kommentar til plan og bygningslovens §11-7 nr. 5:

() LNFR-områdene kan inndeles i to underformål. Dersom underinndeling ikke foretas, vil områdene anses som angitt i bokstav a).

()

Bokstav b: Bestemmelsen omfatter LNFR-område hvor det, i tillegg til nødvendig landbruksbebyggelse (herunder gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, jf. bokstav a) over), etter bestemmelser i planen også kan tillates spredt bolig, fritids- eller næringsbebyggelse etter § 11–11 nr. 2. Det siktes her til bebyggelse som ikke anses som en del av landbruk eller reindrift. Dette kan også omfatte etablering av småkraftverk for å utnytte områdets vannkraftpotensial. Det er et krav at bebyggelsens omfang, lokalisering og formål er nærmere angitt i planen. Der slike bestemmelser er benyttet, kan slike tiltak enten gjennomføres på grunnlag av enkeltsaksbehandling, eller på grunnlag av reguleringsplan.

()

Det er behov for ordninger som legger til rette for gjennomføring av aktuelle tiltak uten at det skaper et stort behov for dispensasjoner og uten at det skapes stor variasjon i praktisk

oppfølging av planene på dette punktet. Det er derfor gitt en direkte hjemmel til å tillate spredt utbygging gjennom enkeltsaksbehandling, der dette er angitt i planen. Det er ikke meningen å åpne for spredt bolig- og hyttebygging i større grad enn hittil, men å få et bedre styringsredskap for slik utbygging. Dette innebærer at den oversiktsplanmessige siden av saken er avklart i kommuneplan, mens den detaljerte vurdering av det konkrete tiltaket på byggetomta i forhold til blant annet landbruk, naturvern, landskap, kulturvern, veg, vann og avløp må skje gjennom enkeltsaksbehandlingen og bruk av lokaliseringskriteriene som er gitt i planen. Et avslag på en søknad i et slikt område må være konkret begrunnet i en ulempe knyttet til disse forholdene. Dersom sektormyndighetene ikke har merknader, og planens lokaliseringskriterier er oppfylt, vil det normalt være grunnlag for å gi byggetillatelse.

Saken er ikke blitt sent på høring til sektormyndighetene, men administrasjonen ser at eventuell fradeling av eneste bolig mm på en landbrukseiendom med 39 da fulldyrket jord er i konflikt med landbruksinteresser i kommunen. Selv om den boligen som ønskes fradelt er ikke i bruk som kårbolig på nåværende tidspunkt, kan det i fremtiden oppstå situasjon når det er behov for kårbolig i forbindelse med landbruk på eiendommen. Det er i tillegg søkt om fradeling av 1,6 daa fulldyrket jord, noe som er en landbruksmessig ulempe selv om det jordstykket er noe smalt.

På grunn av de landbruksmessige ulempene ved fradeling, kan ikke omsøkte areal fradeles med direkte hjemmel i LNFR spredt formål og planbestemmelse 2.4.2.

Dispensasjon fra plan for fradeling av omsøkte areal med bolig og driftsbygninger

Hvilke hensyn er det som skal vurderes i hht vilkår i plan- og bygningslovens §19-2 i dispensasjon for fradeling av omsøkte 4,7 daa stort areal med bygninger?

Administrasjonen kan ikke se at det kan gis tillatelse til omsøkte fradeling med hjemmel i gjeldende LNFR formål med spredt boligbebyggelse og bestemmelser i punkt 2.4.2. Søknad må behandles som dispensasjon i fra gjeldende arealformål.

LNFR formål har hjemmel i plan- og bygningslovens §11-7 punkt 5, bokstaver a. og b. Bokstav a. gjelder areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Bokstav b. gjelder areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse.

Omsøkte areal inngår i en landbrukseiendom med ca 39 daa fulldyrket jord og omfatter eiendommens eneste bolig samt 1,6 daa dyrket jord. Dette kan være i vesentlig konflikt med

jordvern og landbruksinteresser. Det er ikke i planarbeid med kommunens arealdel avklart og vurdert konsekvenser for fradeling av slike arealer. For å kunne anvende bokstav b. under §11-7 punkt 5, LNFR med tillatt spredt bebyggelse, må kommunen vurdere og dokumentere at viktige interesser som jordvern, natur, kulturminner, friluftsliv, landskap og reindrift ikke blir vesentlig skadelidende. Dette er ikke gjort i planprosess kommunens arealdel i detaljert nok grad, da samme bestemmelsen om fradeling av inntil 3 boligtomter per område i punkt 2.4.2 gjelder tusenvis av da i alle LNFR områdene SP1-SP9. Viser også til ordlyden i lovkommentar sitert i paragraf ovenfor. Eventuell fradeling innebærer landbruksmessige ulemper.

Vurdering om søknaden oppfyller vilkår i plan- og bygningsloven § 19-2

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 gjelder LNFR formål med tillatt spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse i området med nærmere angitte bestemmelser i punkter 2.4.2-2.4.4. Administrasjonen finner at omsøkte tomt kan ikke fradeles med direkte hjemmel i kommuneplan og saken behandles som dispensasjon. Fradeling av eneste bolig fra en landbrukseiendom med betydelig areal fulldyrket jord vil føre til landbruksmessige ulemper og oppfyller derfor ikke krav for fradeling med hjemmel i LNFR spredt formål. For fradeling av viktige bygninger i landbrukssammenheng, slike som eneste bolighus på landbrukseiendom og fradeling av

betydelig areal fulldyrket jord, gjelder fortsatt landbruksformål som del av LNFR formål med tillatt spredt bebyggelse i det aktuelle området med styrke.

Dispensasjon vil sette vesentlig til side landbruksformål som del av gjeldende arealformål, jfr. plan- og bygningslovens §19-2.

Det første vilkåret er ikke oppfylt.

Vurdering av vilkår 2

Søker trekker frem de økonomiske fordelene ved dispensasjon i at fradeling bolig med annen bygningsmasse vil redusere kjøpesummen på resten av eiendommen slik at inngangsprisen for den som overtar blir overkommelig. Slike fordeler kan ikke gis noe vekt i vurdering av fordeler og ulemper i hht plan- og bygningslovens §19-2.

Ulempe ved dispensasjon at man oppretter en selvstendig eiendom med bolighus og driftsbygninger tett på en landbrukseiendom med betydelig areal fulldyrket jord. Dessuten, blir resten av gnr. 37/21 uten bolig som kan ved behov brukes som et våningshus. Dette er landbruksmessige ulemper.

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

Det andre vilkåret er ikke oppfylt.

Vurdering av innvilgelse

Vilkårene etter plan- og bygningsloven § 19-2 er ikke oppfylt og det dermed foreligger det ingen adgang til å innvilge dispensasjon. Søknad om dispensasjon for fradeling av tun på gnr. 37/21 avslås.

Fradeling til uendret bruk

Den omsøkte tomte omfatter en bolig, registrert i matrikkel som våningshus, kode 113. Det er også et større bygg registrert som «Hus for dyr/landbr.lager/silo, kode 241. Så er det 2 mindre landbruksbygg med kode 249.

Det fremgår av søknaden at byggene er i dag utleid som bolig og at denne bruken vil bestå etter fradeling.

Som nevnt ovenfor, er det ca 1,6 daa fulldyrket jord på den omsøkte tomte, som ønskes fradelt som separat eiendom med bruksformål bolig.

Administrasjonen kan ikke se at søknaden møter krav til uendret bruk. Boligen er registrert på eiendommen som våningshus, noe som betyr at boligen ble tidligere brukt som våningshus. For at kommunen skal kunne vurdere fradeling til uendret bruk, må bruken være etablert lovlig før arealet fikk LNF formål i første kommuneplan. Videre må bruken være sammenhengende videreført. Imidlertid, ble omsøkte boligen i en periode brukt som våningshus på gården. Den omsøkte tomta omfatter i tillegg fulldyrka jord og flere bygg registrert som landbruksbygg.

Hele bygningsmassen er per i dag utleid til boligformål. Administrasjonen kan ikke se at søknaden om dispensasjon/fradeling gjelder på noen måte «uendret bruk». Våningshuset og bygningene som søkes fradelt sammen med jorda, er i matrikkel registret som landbruksbygg og ble ikke sammenhengende brukt til rent boligformål over hele periode siden det omsøkte areal fikk LNF formål i kommuneplan.

De privatrettslige forholdene for fradeling til uendret bruk er åpenbart ikke avklart, jfr. plan- og bygningslovens §21-6.

Naturfare

Naturfare i området er ikke faglig utredet. I NVE aktsomhetskart omfattes hele eller deler av omsøkte tomt av aktsomhetssone for jord- og flomskred, snøskred og flomfare grunnet en liten bekk.

I arealdelen omfattes hele eiendom av skredfaresone H310. Planbestemmelse 2.5.1 tillater ikke fradeling av nye eiendommer i områder som omfattes av faresone H310. Skal omsøkte tomt likevel fradeles, må forhold til faresonen og planbestemmelse 2.5.1 avklares som dispensasjon.

Administrasjonen har i denne saken ikke vurdert dispensasjon fra skredfaresone H310 og planbestemmelse 2.5.1. Omsøkte tomt med bolig og andre bygg kan likevel ikke fradeles, fordi søknaden oppfyller ikke krav for fradeling med hjemmel i LNFR spredt formål.

Dispensasjon fra gjeldende arealformål LNFR spredt oppfyller ikke vilkår i plan- og bygningslovens §19-2.

Tunet kan heller ikke fradeles til uendret bruk, fordi omsøkte bolig har tidligere vært våningshus på en gård, og da er det ikke vilkår om sammenhengende bruk over hele periode oppfylt.