

Nesbyen Kommune

Alfarvegen 117

3540 Nesbyen

postmottak@nesbyen.kommune.no

Dato: 25.11.2025

Dispensasjonssøknad vedr. søknad om fradeling tun Liagardan 180

Bakgrunn

Jeg ønsker å fradele tunet, Liagardan 180. Dette tilhører gnr. 37, bnr. 21, og består av 1 stk bolighus, 1 stk låve, 1 stk stabbur og 1 bilgarasje. Byggene er i dag utleid som bolig og denne bruken vil bestå og etter fradeling.

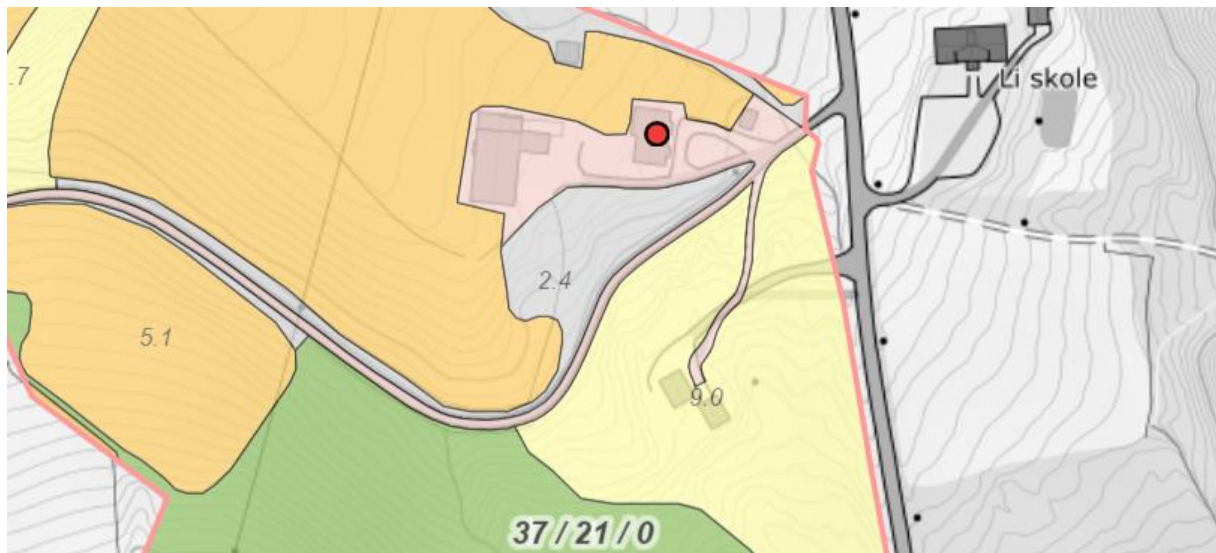
Jeg søker derfor om fradeling av disse byggene fra hovedbruket med en tomt på ca 4 700 m² og lage et eget tun av dette. Eiendommens arealformål forblir uendret, LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv. Bruken av den fradelte eiendommen vil være også være uendret.

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.

Liagardane 180, gnr. 37, bnr. 21 består av flere eiendommer som har følgende arealfordeling i henhold til www.gardskart.no:

- Fulldyrket jord: 39 dekar
- Innmarksbeite: 36 dekar
- Produktiv skog: 545 dekar
- Annet markslag: 1587 dekar
- Bebygd, samf., vann, bre: 33 dekar

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



Figur 1. Kartsutsnittet viser deler av gårdens arealfordeling. Kilde: www.gardskart.no

Forholdet til Jordlovens §12.

Det søkes tillatelse til deling etter Jordlovens §12. Her heter det i 1. ledd at en deling av en eiendom som kan brukes til jord eller skogbruk, skal behandles av departementet.

I henhold til 2.ledd, kan ikke dyrket, eller dyrkbar jord tas i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon uten at det er gitt godkjenning til omdisponering etter lovens §9. Arealet som søkes fradelt er klassifisert som 2 200 m² bebygd, 1 650 m² fulldyrket og 650 m² som annet markslag i henhold til NIBO og angitt på www.gardskart.no, og vist på kartutsnittet over. 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.

Jfr. 3. ledd skal det ved vurdering av om samtykke kan gis, legges vekt på en variert bruksstruktur, hensyn til vern av arealressursene og driftsmessig gode løsninger. Videre skal eventuelle ulemper for landbruksmessig drift eller miljø vurderes. 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.

I §12, 4.ledd heter det at samtykke kan gis dersom deling vil ivareta hensynet til bosetting i området. En fradeling vil i høyeste grad ivareta hensynet til bosetting, da dette enten kan videreføres som utleiebolig eller selges som selvstendig enhet.

Forhold til overordnet planverk

Det foreligger ingen reguleringsplan for området og kommuneplanens arealdel, id 00201101 legges derfor til grunn.

Arealformål

Omsøkt areal befinner seg i område SP3 med arealformål LNFR. Dette formålet opprettholdes etter fradeling og representerer ingen endring ved at eiendommen fortsatt skal benyttes til bolig. Det fradeles til samme bruksformål.

Plankrav

Området som skal fradeles ligger i SP3. I henhold til kommuneplanens pkt. 2.4.2 kan det i planperioden fradeles og oppføres inntil 3 enheter innenfor et avgrenset område, uten krav til reguleringsplan.

Kommuneplanens punkt 2.4.2 angir at det for områdene SP1 – SP9 kan oppføres inntil 25 nye boliger. Det er ikke gitt andre begrensinger eller fordelinger innen disse områdene, annet enn en begrensning på 3 boliger innenfor et avgrenset område. Vi kan derfor ikke se at antallet er noen begrensning for fradeling her så lenge totalen på 25 enheter i planperioden opprettholdes.

Vi ser derfor ikke at det er behov for dispensasjon fra plan og bygningslovens §20-1, bokstav m).

Dispensasjon fra kommuneplanens pkt. 2.5.1 - Naturfarer

I henhold til kommuneplanens pkt. 2.5.1 Skred/ ras PBL § 11-8, bokstav a (H310), tillates ikke tiltak nevnt i PBL § 20-1 bokstav m) med flere. I nevnte henvisning står det følgende:

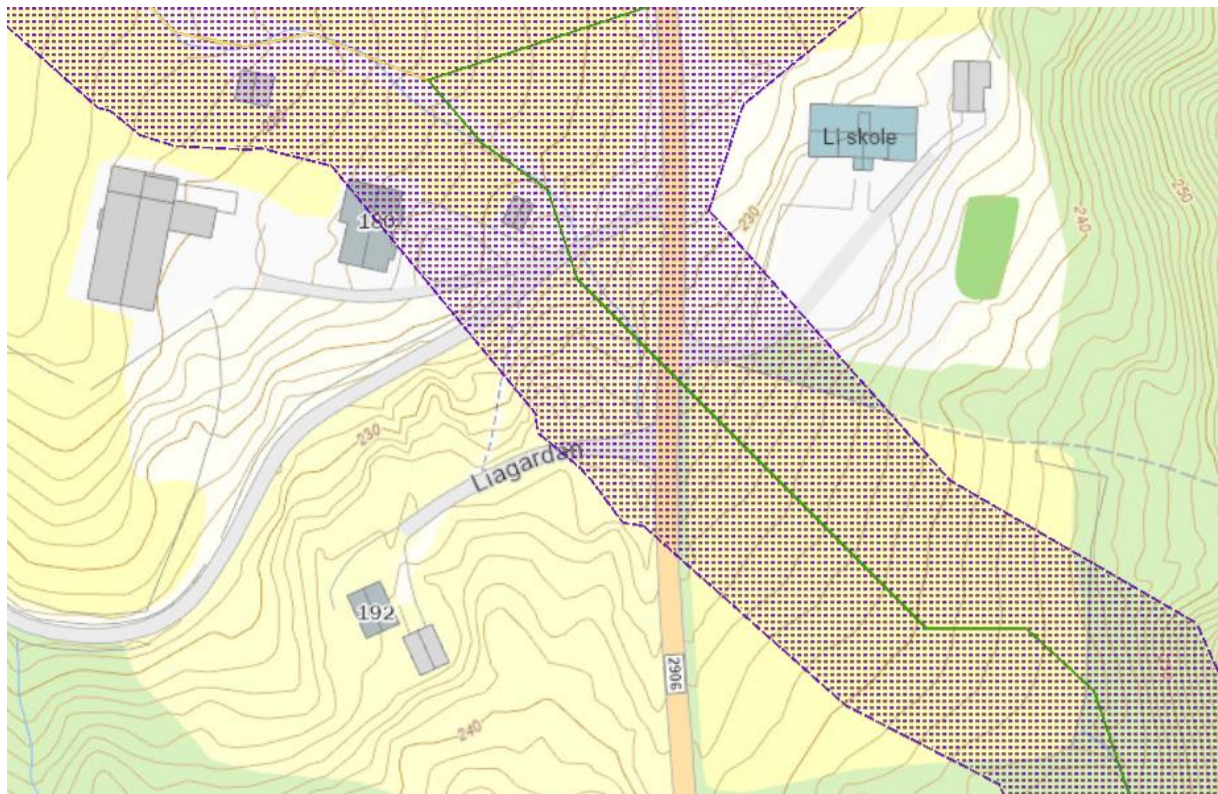
Opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrunn for bortfeste som kan gjelde i mer enn ti år, eller matrikelomforming, arealoverføring, endring av festegrunn eller andre endringer av grenser for matrikkelenheter, jf. [matrikkellova](#), unntatt endringer som bare omfatter eierseksjoner.

Denne fradelingen representerer ingen nybygging, eller endring av bomønster. Tunet som søkes fradelt er i dag bebodd og skal fortsatt være det. Slik sett er bruken å anse som uendret, men en fradeling vil pr. definisjon innebære en opprettelse av en ny grunneiendom. Tiltaket vil derfor falle inn under bokstav m).

Området søkes fradelt ligger innenfor aktsomhetssonen for følgende naturfarer:

Flom

Flomfaren representeres av utløpet fra en stikkrenne gjennom Liagardvegen, se utklipp nedenfor. Bekken oppstår oppe i lien, og renner først i utkanten av er jorde øst for tiltaket, før den krysser Liagardvegen i en stikkrenne. Vi anser at denne bekken vil representere liten fare for tiltaket. Dette begrunnes med at den vil begrenses av stikkrennen gjennom Liagardvegen. Dersom stikkrennen går til overløp, vil vann til overløp spre seg langs Liagardvegen og fordeles ned skråningen møt tiltak, men fanges opp av grøften langs vegen til Gullingsrud. Vi mener derfor at flomfaren ikke er reell.



Figur 2. Kartutsnitt Aktsomhet for flom

Jord og flomskred

Området ligger innenfor aktsomhetssonen for jord og flomskred. Kartet viser hvor man må utvise forsiktighet i forhold til denne faren, og hvor løsrne og utløpssoner kan oppstå. Det sier ikke noe om sannsynligheten for at en hendelse kan oppstå.

Ved å se på registrerte skredhendelser i nærheten, ref. kartutsnitt nedenfor, er det kun 2 som kan sies å være i nærheten. Avstanden til disse er ca 800 meter og 1 200 meter. Begge skredene er små og kan tilknyttes en skjæring ifm vei eller jernbane.

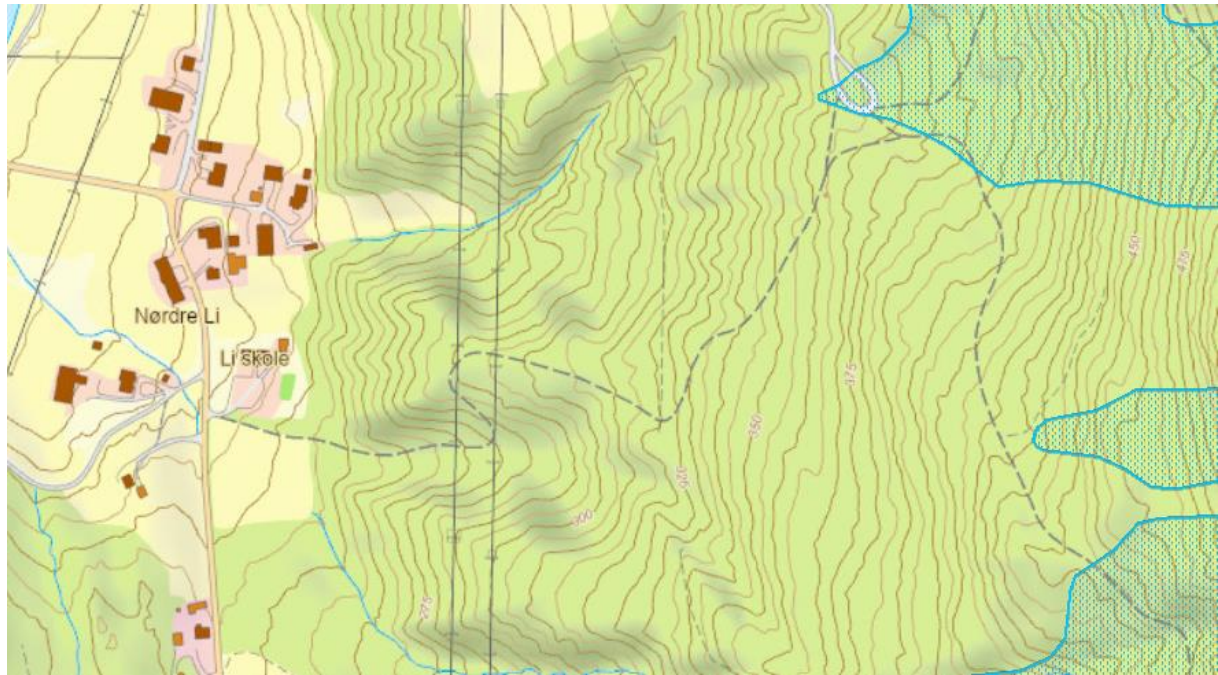


Figur 3. Skredhendelser, angitt med brune figurer

Vi vurderer på bakgrunn av dette sannsynligheten for en skredhendelse av betydningsfull størrelse til å være svært liten.

Snøskred

Området ligger innenfor hensynssonen for skred og ras, H310. Jfr. kommuneplanens pkt. 2.5.1, er det ikke tillatt å opprette matrikkelenheter mm, før denne faren er utredet. I henhold til NVE sine karttjenester, er det kun snøskred som utgjør en potensiell fare. I 2023 lanserte NVE et nytt kartlag som tar hensyn til skogens effekt på skredfaren. Dette reduserer aktsomhetssonen betydelig og fristiller omsøkt fradelt område, ref. kartutsnitt nedenfor. Det er en forutsetning at skogen ivaretas og ikke fjernes for at effekten skal kunne legges til grunn.



Figur 4. Utsnitt fra Aktsomhetskart snøskred. Blåskravur viser aktsomhetssonene for snøskred i sikkerhetsklasse S2 med skogeffekt.

Adkomstveg

Uendret og som i dag med adkomst fra Liagardan. Veirett fra fv. 2906 Liagardan, tinglyses på gbnr. 37/21 ved godkjent fradeling.

Vann og avløp

Vannforsyning er felles borehull med Liagardan 180. Avløpsanlegget er eget for Liagardan 192 og består av slamavskiller med infiltrasjon til stedlige masser. Se vedlagt situasjonsplan.

Nabovarsling

Følgende eiendommer er varslet om tiltaket den, 25.11.2025:

Gbnr. 37/ 11

Gbnr. 2212/ 1

Gbnr. 37/ 59,78

Med vennlig hilsen

Leif Lie

Mobil: +47 902 08 545

E-post: leifmaskin.nesbyen@live.no

Vedlegg

905_Situasjonskart_fradeling@A3