



98/5 Imlevegen 275, fradeling av tomt til hytte - jordloven - klagebehandling

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Hovedutvalg for plan og utvikling	03.03.2026

Kommunedirektørens innstilling

Nesbyen kommune tar klagen til følge og godkjenner søknad om å dele fra fritidsbolig (Imlevegen 275) fra gnr 98 bnr 5 på 700 m² tomt med hjemmel i Jordlova § 12. Fradelingen er til uendret bruk (fritidsformål / fritidsbebyggelse).

Vedlegg

- 1 Saksfremlegg 27.01.2026
- 2 Kart
- 3 Søknad om fradeling
- 4 Saksfremlegg 10.06.2025
- 5 Saksfremlegg inkl. vedtak 10.06.2025
- 6 2025.06.23 Klage på vedtak - Fradeling av Imlevegen 275.pdf

Saksopplysninger

Grunneier søkte 30.04.25 om å dele fra eksisterende fritidsbolig i utkanten av stølsvoll på Imle, under gårdsbruket gnr 98 bnr 5. Fritidsboligen (Imlevegen 275) er lovlig oppført sist på 1960 - tallet, og er søkt fradelt på 700 kvadratmeter tomt (anna mark).

Stølsvollen består av fulldyrka jord, som leies ut til aktiv gårdbruker (jf. driveplikt etter jordlova § 8) og brukes til grovfôrproduksjon. Stølsbu tilhørende gårdsbruket ligger annet sted på vollen.

Det er parkering ved bilvei og skal i dag ikke være vei over stølsvollen (vei er ikke godkjent).

Jordloven gjelder i området og søknad om deling må behandles etter § 12.

Søknad om deling må også behandles etter Plan- og bygningsloven. Dersom fradelingen godkjennes etter Jordloven, vil den bli behandlet etter Plan- og bygningsloven delegert.

Klage på avslag i HPU-møte den 10.06.2025 ble mottatt den 23.06.2025.

Hovedutvalg for plan- og utvikling hadde klagesaken til behandling i møte den 27.01.2026. Utvalget gjorde slik vedtak:

Saken sendes tilbake til administrasjonen for ny samlet vurdering av jordlov og plan- og bygningslov.

Dette er en klagesak på avslag etter jordloven. Kommunen plikter å behandle klagen. Derfor tas den opp på nytt her. I tillegg er det skrevet en egen sak etter plan- og bygningsloven (PBL).

Overordnet plan:

Kommuneplanens arealdel hvor arealformålet er «LNF spredt fritidsbebyggelse».

Økonomiske konsekvenser:

Ingen for Nesbyen kommune.

Miljøkonsekvenser:

Ingen (ingen endring pga. fradeling).

Vurdering:

IKKE UTLEIEHYTTE

Klager presiserer at hytta ble bygd sist på 1960-tallet og at den ikke har vært benyttet som utleiehytte som skulle gi tilleggsinntekter til garden.

FULLDYRKET MARK

Oppdyrking til fulldyrket mark nedenfor hytta skjedde ca. 1990; 20år etter at hytta ble bygd.

VEI / ADKOMST (DRIFTSMESSIGE ULEMPER)

Ifølge klagen innebærer dagens bruk kjøring over dyrket mark kun før gjødsling om våren samt etter slått. Ellers parkeres det på P-plass ved veien. Det er ikke godkjent bilvei helt fram til hytta. Eventuelle driftsmessige ulemper synes på denne bakgrunn ikke å være vesentlige.

VERN AV AREALRESSURSENE

Det er ikke dyrka eller dyrkbar jord på omsøkt tomt. Hytta er lovlig oppført. Man kan jo være bekymret for ferdsel over dyrket mark mellom vei og hytte. Plasseringen av hytta er slik sett en ulempe nå som mesteparten av arealet rundt hytta er fulldyrket. Men hytta kom først og oppdyrking kom senere. Hytta sin plassering får en ikke gjort noe med. Kan ikke se at ulempene med hytta sin plassering (ferdsel over dyrka mark) vil bli endret ved at hytta blir fradelt. Tomta synes ikke urimelig stor eller urimelig arrondert.

FRADELING TIL UENDRET BRUK

Klager ber kommunen vurdere om søknaden kan godkjennes som fradeling til uendret bruk. Anser at omsøkt fradeling kan godkjennes etter læren om fradeling til uendret bruk. Første arealplan for området (kommuneplan) ble godkjent og gjort gjeldende i 1989. I 1974 ble det godkjent en disposisjonsplan for området. Denne planen ble erstattet av dagens reguleringsplan som ble godkjent i 2011. Hytta er lovlig oppført og har vært i bruk siden før 1970. Dermed er bruk til fritidsformål lovlig etablert før første arealplan ble gjort gjeldende.