



Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

27.03.2026

Vår ref:

2026/549

Deres dato:

05.01.2026

Deres ref:

2023/828

NESBYEN KOMMUNE

Alfarvegen 117

3540 NESBYEN

Saksbehandler, innvalgstelefon

Siri Kjeldaas, 69 24 70 00

Vedtak i klagesak - byggesak - Nesbyen 53/24 - Saupeset - dispensasjon for fradeling

Statsforvalteren viser til kommunens oversendelse av klagesak den 5. januar 2026.

Vi har behandlet saken og vår konklusjon er:

Statsforvalteren opphever kommunens vedtak av 22. september 2025 i sak 2023/828 og hjemsender saken for ny behandling. Klagen har ført frem.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad fra tiltakshaver Edvar Gunnar Klype om fradeling.

Saken har tidligere vært behandlet av Hovedutvalg for plan og utvikling i Nesbyen kommune i møte den 24. oktober 2023. Ut fra vedlagt kartskisse beregnet kommunen tomtestørrelsen til den fradelte tomten til ca. 5 daa. Utvalget avsto søknaden.

Dette vedtaket ble påklaget den 14. november 2023 av tiltakshaver.

Kommunen tok ikke klagen til følge i møte den 7. desember 2023, og sendte saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Den 30. april 2024 etterspurte Statsforvalteren mer informasjon.

Den 19. juni 2024 opphevet Statsforvalteren kommunens vedtak på grunn av for dårlig begrunnelse/opplysning. Deretter ble saken utredet på nytt.

Hovedutvalg for plan og utvikling vedtok i møte den 19. august 2025 at saken utsettes fram til utvalget hadde foretatt befaring.

Befaring ble foretatt den 22. september 2025.

E-postadresse:
sfospost@statsforvalteren.no
Sikker melding:
www.statsforvalteren.no/melding

Postadresse:
Pb 325
1502 Moss

Besøksadresse:
Moss: Vogts gate 17
Drammen: Dr. Hansteinsgate 9
Oslo: Stensberggata 27

Telefon: 69 24 70 00
www.statsforvalteren.no/os
Org.nr. 974 761 319



Samme dag fattet Hovedutvalg for plan og utvikling i Nesbyen kommune følgende vedtak:

«Søknad om fradeling til uendret bruk for eksisterende hytte imøtekommes, med areal begrenset til inntil 1,5 daa. Dispensasjon for fradeling av inntil 1,5 daa stor tomt med eksisterende hytte gis.»

Tiltakshaver klaget på vedtaket den 9. oktober 2025. Klageren har i hovedsak anført at begrensningen av tomtestørrelse oppad til 1,5 da mangler lovhjemmel, og at tomtestørrelsen på 1,5 daa vil hindre nødvendig oppgradering av eksisterende infiltrasjonsanlegg for gråvann. Videre viser klager til hensynssone H550_2 i kommuneplanen og uttalelsen fra skogbruksleder Jon Andreas Ask om at det fradelte arealet ikke vil være til hinder for landbruksdriften på øvrige deler av eiendommen. Klagen inneholder også en klage på byggesaksgebyret. Det vises til klagen i sin helhet.

Hovedutvalg for plan og utvikling i Nesbyen kommune tok ikke klagen til følge i møte den 9. desember 2025, og saken ble oversendt til Statsforvalteren den 5. januar 2026.

Den 13. januar 2026 sendte klager inn ytterligere merknader. Innledningsvis viser klager til manglende tilbakemelding på søknad om nedsettelse av byggesaksgebyret. Videre kan fradeling til uendret bruk dokumenteres og er dokumentert. Klager viser også til at nabokommunene ikke har en slik stringent praksis for størrelsen på fradelingstomter. Klager etterlyser hjemmel for kommunens krav om størrelsesbegrensning på 1,5 daa. Etter klagers syn har ikke beiterett betydning i saken og er heller ikke vektlagt andre steder i kommunen. Uansett hadde ikke jord- og skogbrukssjefen noen innsigelser mot fradelingen. Klager viser også til at det ikke er mulig å bygge spredegrøfter til nytt kloakkanlegg på egen eiendom hvis tomten som fradeles bare skal være 1,5 daa. Det vises til merknadene i sin helhet.

Statsforvalteren forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat.

Statsforvalteren som klageinstans

Statsforvalteren er klageinstans for vedtak etter plan- og bygningsloven. Myndigheten er delegert fra Kommunal- og distriktsdepartementet, jf. plan- og bygningsloven § 1-9. Vår myndighet som klageinstans fremgår av forvaltningsloven § 34.

Statsforvalteren ser slik på saken

Saken gjelder en eiendom på 91 928 m² i Nesbyen kommune.

Tomten som søkes fradelt, er i kommuneplanens arealdel avsatt til arealformål «LNFR-areal Spredt fritidsbebyggelse» i område SF6 (Saupeset). Videre ligger fradelingseiendommen i hensynssone H550_2 «Hensyn landskap».

Kommuneplanens retningslinje til hensynssone H550_2 lyder «Innenfor sonene Saupeset, Skålsrudstølen, og Brusset skal det gjennom detaljregulering utarbeides felles retningslinjer for drift, skjøtsel og tilbakeføring av seterbebyggelse og kulturlandskap, samt utrede tiltak som kan stimulere til fortsatt landbruksdrift.

Innledningsvis nevner Statsforvalteren at klagen som gjelder byggesaksgebyret faller utenfor denne klagesaksbehandlingen. Denne klagesaksbehandlingen er begrenset til å gjelde selve



fradelingssaken. Klager må følge opp eventuell manglende tilbakemelding om byggesaksgebyret overfor kommunen.

Når det gjelder denne saken, er det søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av 3,26 dekar (daa) stor tomt med eksisterende hytte. Hytta er etter det opplyste oppført på 1970-tallet, og kommunen har funnet flyfoto med hytta fra denne tiden.

Slik Statsforvalteren forstår det, er det både søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, og om fradeling til uendret bruk.

Krever tiltaket dispensasjon?

Det første spørsmålet saken reiser, er dermed om tiltaket krever dispensasjon. Dette har betydning for kommunens adgang til å stille vilkår.

Det hitsettes fra saksfremlegg til Hovedutvalg for plan og utvikling av 22. september 2025:

«Det er gitt flere tillatelser til fradeling til uendret bruk i Nesbyen kommune gjennom årene. Regel som har vært praktisert er at det kan fradeles inntil 1,5 mål tomt til uendret bruk, dersom dokumentasjonskrav om lovlig oppføring av fritidsbolig og sammenhengende bruk er oppfylt.

I 2022 er det gitt tillatelse til fradeling av eksisterende hytte fra gnr. 76/35 som bruksnummer bnr. 220. Tomtestørrelse er 1,1 da.

I 2021 er det gitt tillatelse til fradeling til uendret bruk av tomt med eksisterende hytte fra gnr. 39/7 som bruksnummer bnr. 93. Tomtestørrelse er 1,47 da.

I 2020 avslo kommunen søknad om fradeling av 10,2 da stor tomt med eksisterende fritidsbebyggelse. Bakgrunn for avslag er at fradeling forringer arealressursene i vesentlig grad, kan medføre drifts- og miljømessige ulemper for landbruket og ikke er i tråd med overordnet arealplan etter plan- og bygningslova.

I juni 2020 ble det gitt tillatelse til fradeling av 2,26 da stor tomt med eksisterende bolig. Tomta er større enn 1,5 da, men tomtestørrelse bestemmes av faktisk beliggenhet av eksisterende bebyggelse på tomta, se skisse nedenfor:

[Figur 7. Ortofoto av bolig, Hallingdalsvegen 5992]

[Figur 8. Eksisterende inngjerding – omsøkte hytte på gnr. 53/24.]

I FKB kartbaser fra Statens kartverk vises eksisterende gjerde rundt hytta. Tomt på ca 3,5 da og har vært inngjerdet en god stund. Dette er indirekte dokumentasjon på størrelse av tomt som kunne ha vært brukt over tid. Både i opprinnelig innsendte kart og det nye kartet avviker tomtegrenser noe fra eksisterende inngjerding.

Søker opplyser at den aktuelle hytten ble bygget i 1972. Kommunen finner ingen dokumentasjon i sitt arkiv om den aktuelle hytta. Det har hendt noen ganger også før at så gamle dokumenter finnes ikke i kommunens arkiv. Imidlertid, vises hytta på økonomiske kartverk, som ble utarbeidet i 1970-tallet. Se skisse nedenfor.



[Figur 9. Utdrag fra økonomisk kartverk, gnr. 53/24]

Den første kommuneplan der området ble avsatt til LNF ble utarbeidet i 1989. Det vil si, hytta ble oppført før området ble avsatt til LNF i kommuneplan.

Saksbehandleren var på befaring i området juli 2024 og tok bilder av hytta.

[Figur 10. Bilde av hytta. Juli 2024]

Hytta er vedlikehold og det er tegn at den er i aktiv bruk. Kommunen eier også bilder tatt i 2019 forbindelse med besiktigelse eiendomsskatt, se nedenfor.

[Figur 11. Bilde tatt i 2019]

Hva er dokumentasjon på størrelse av tomte? Bare inngjerding. Ellers, ingenting som viser avgrensning av tomte eller bruk av denne. F. eks. uthus og liknende. Det mangler også dokumentasjon for at den omsøkte hytta har vært brukt til formål fritidsbebyggelse over tid. Når det gjelder tomte, så viser ikke bilder verken fra 2019 eller 2024 at resten av tomte er brukt. Det er bare område rundt selve hytta som er lagt til rette og/eller slått. Som beskrevet ovenfor, har det aldri i kommunen vært fradelt tomter større enn 1,5 da til uendret bruk til fritidsbebyggelse. Eventuell fradeling av 3,3 da til uendret bruk åpner for at den nye eiendommen kan omsettes fritt på eiendomsmarkedet.

Selv om tomte eventuelt fradeles og selges til ny eier, ville dette ikke åpne for ny bebyggelse på den nye tomte. Hvis hytta, f. eks. brenner ned, vil ikke ny hytte kunne bygges på eiendommen. Det vil si, eventuell fradeling til «uendret bruk» endrer ikke noen rettigheter for eiendommen.

Vurdering i hht jordloven

(...)

Fra et landbrukssynspunkt har en derfor ingen innvendinger mot at søknaden innvilges.

Dispensasjon

Kommunen har ikke praktisert fradeling større enn 1,5 da areal til uendret bruk ved fradeling av eksisterende hytter i LNFR områder. Fradeling av større tomter krever behandling av dispensasjon.

Kommunen behandlet søknad om dispensasjon i møte i Teknisk utvalg den 24.10.2023. Det ble fattet følgende vedtak: De kumulative vilkårene etter plan- og bygningsloven §19-2 er ikke oppfylt og det foreligger derfor ikke adgang til å innvilge dispensasjon. Søknaden avslås derfor.

Det fremgår av kommunens vurdering i saksbehandling av søknaden at tomtestørrelse på 5 da er stort for en hyttetomt i kommunen. Tomte som ønskes fradelt omfattes i kommunens arealdel av arealformål LNFR-spredt fritidsbebyggelse. Bestemmelser for det



konkrete området i punkt 2.4.3 tillater ikke fradeling av nye tomter uten reguleringsplan. Da gjelder det reguleringsplankrav i punkt 2.1.1. I tillegg gjelder hensynssone H550_2 «Hensyn landskap» med følgende retningslinjer «Innenfor sonene Saupeset, Skålsrudstølen, og Bruset skal det gjennom detaljregulering utarbeides felles retningslinjer for drift, skjøtsel og tilbakeføring av seterbebyggelse og kulturlandskap, samt utrede tiltak som kan stimulere til fortsatt landbruksdrift.» Kommunen vurderte at reguleringsplankrav i kommuneplanens bestemmelse punkt 2.4.3 og 2.1.1 settes vesentlig til side som følge av dispensasjon, jfr. Plan- og bygningslovens § 19-2. Vilkår for dispensasjon er ikke oppfylt og derfor kan dispensasjon ikke gis.

Nå er størrelse på tomta redusert til 3,26 da. Det finnes noen hyttetomter som er større enn 3 da i kommunen, både i områder regulert til fritidsbebyggelse i reguleringsplaner og i LNFR spredt områder i kommuneplan. Tomta på 3,26 da er likevel større enn gjennomsnittlig hyttetomt i kommunen.

Planbestemmelser, punkt 2.4.3 «Områder for spredt fritidsbebyggelse» tillater ikke fradeling av nye tomter i område SF6.

Det gjelder også hensynssone H550_2 «Hensyn landskap» med tilhørende retningslinje som beskrevet ovenfor. Bestemmelse 2.5.5 til hensynssonen krever at det utarbeides reguleringsplan med retningslinjer for drift, skjøtsel og tilbakeføring av seterbebyggelse og kulturlandskap, samt utrede tiltak som kan stimulere til fortsatt landbruksdrift. Dispensasjon og eventuell fradeling ville frata kommunen mulighet til å planlegge hele området helhetlig, slik det pålegges i retningslinje for hensynssone H550. Dispensasjon fra kommunens arealdel for fradeling av 3,3 da stor tomt vil sette vesentlig til side hensyn bak hensynssone H550_2 «Hensyn landskap» med tilhørende retningslinjer som beskrevet ovenfor, jfr. plan- og bygningslovens §19-2. De kumulative vilkårene for dispensasjon er ikke oppfylt, jfr. plan- og bygningslovens §19-2.»

Statsforvalteren bemerker at kommunen har lagt til grunn at fradeling krever dispensasjon fra kommuneplanen og, slik vi forstår det, fra kommunal praksis.

Når det gjelder kommuneplanen, så har kommunen lagt til grunn at fradeling er i strid med § 2.4.3 i kommuneplanen, som ifølge kommunen ikke tillater utbygging av nye tomter i område SF6.

Det er ikke opplagt for Statsforvalteren at denne bestemmelsen kan brukes som avslagshjemmel i denne saken. Bestemmelsen angir i detalj hvor mange tomter som kan fradeles uten krav om reguleringsplan i områdene SF7, SF22 og SF1.

Dette kan være å forstå slik at det kun er tillatt med fradeling i de nevnte områdene og dermed ikke i område SF6, men dette fremgår i så fall ikke klart. Bestemmelsen kan også forstås slik at det i det nevnte områdene er satt en øvre begrensning på antall tomter som kan fradeles, mens det ikke foreligger noen slik begrensning i de områdene som ikke er nevnt. Etter vårt syn oppfyller ikke bestemmelsen klarhetskravet til avslagshjemler, jf. legalitetsprinsippet.

Videre har kommunen vist til at fradeling krever dispensasjon fra planbestemmelse § 2.5.5 om hensynssone H550_2 «Hensyn landskap». Bestemmelsen lyder:

«2.5.5 Landbruk og kulturlandskap PBL § 11-8, bokstav c (H550_1-3)



Innenfor sonene Saupeset, Skålsrudstølen, og Bruset skal det gjennom detaljregulering utarbeides felles retningslinjer for drift, skjøtsel og tilbakeføring av seterbebyggelse og kulturlandskap, samt utrede tiltak som kan stimulere til fortsatt landbruksdrift.»

Etter hva Statsforvalteren kan se, kan denne bestemmelsen ikke brukes som avslagshjemmel i denne saken. Bestemmelsen sier ikke noe om at reguleringsplan må være utarbeidet før fradeling i de nevnte områdene kan skje.

Etter Statsforvalterens syn kan heller ikke kommunal praksis for størrelsesbegrensning, som ikke er nedfelt i lov eller plan, utgjøre grunnlag for krav om dispensasjon. Vi viser til plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd første punktum:

«Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov.»

Kommunal praksis er ikke nevnt. Videre har kommunen uttalt at denne størrelsesbegrensningen heller ikke følges konsekvent.

Statsforvalteren finner dermed å kunne si seg enig med klager i at det ikke foreligger tilstrekkelig rettslig grunnlag for å kreve *dispensasjon* for tomtestørrelse som overskrider 1,5 daa.

Basert på ovenstående er det dermed etter Statsforvalterens syn uriktig rettsanvendelse å legge til grunn at de nevnte bestemmelsene medfører at fradeling er i strid med planen.

Videre følger det av læren om fradeling til uendret bruk at eiendommer innenfor LNF-områder med bolig- eller fritidsbolig som er i bruk, skal kunne fradeles til bolig- eller fritidseiendom uten søknad om dispensasjon fra arealplan til kommuneplan.

Det hitsettes fra daværende kommunal- og moderniseringsdepartementets tolkningsuttalelse av 21. mars 2017 om denne læren:

«Den ulovfestede læren om fradeling til uendret bruk[1] er utviklet gjennom langvarig praksis hos tidligere Miljøverndepartementet, Sivilombudsmannen, og er også lagt til grunn i rettspraksis. Læren innebærer at eiendommer innenfor LNF-områder som er bebygd med bolig- eller fritidsbolig og som faktisk brukes som slike, skal kunne fradeles til bolig- eller fritidseiendom uten søknad om dispensasjon fra arealplan til kommuneplan. Læren forutsetter at bruken av eiendommen var etablert og lovlig før eiendommen ble avsatt til LNF, og at bruken er videreført etter planendringen (dvs. at bruken ikke har opphørt eller vært benyttet til annet formål for en lengre periode). Bygningens tilstand vil også være relevant i vurderingen[2].

I forbindelse med vedtakelsen av ny plandel, som trådte i kraft i 2009, utvidet Miljøverndepartementet den ulovfestede læren til også å omfatte fradeling til uendret bruk i 100-metersbeltet langs sjøen, dvs. pbl. § 1-8. Informasjon om dette ble lagt ut på Miljøverndepartementets hjemmeside i forbindelse med spørsmål og svar til den nye plandelen, hvor følgende ble uttalt:

Byggeforbudet i 100-metersbeltet etter pbl.85 § 17-2 gjaldt bare for fradeling av ubebygd tomt, slik at spørsmålet om fradeling av bebygd tomt til uendret bruk ikke var aktuelt. Spørsmålet om fradeling til uendret bruk gjaldt bare for fradeling i NF-områdene. Ny lov § 1-8 har et



generelt fradelingsforbud i strandsonen, også for bebygde tomter. Departementet legger til grunn at læren om "uendret bruk" gjelder både for fradelingen etter § 1-8 og for fradeling i LNF-områder, slik at det ikke er nødvendig med dispensasjon fra bestemmelsen så lenge kriteriene for "uendret bruk" er oppfylt. (vår understreking)

Som det fremgår bl.a. av ovennevnte sitat, så har den ulovfestede læren om fradeling til uendret bruk et begrenset virkeområde. Det vil si at hvis læren om fradeling til uendret bruk kommer til anvendelse så slipper man å søke om dispensasjon fra arealformålet i plan og/eller fra byggeforbudet i § 1-8 for selve fradelingen.

[...]

3. Fradeling må ikke være i strid med lov, forskrift eller plan

Søknad om fradeling kan avslås dersom tillatelse vil føre til at det oppstår forhold som er i strid mot plan- og bygningsloven, forskrift eller plan, jf. pbl. 26-1. Tillatelse til fradeling vil da være avhengig av dispensasjon, se SOMB 2010/108 som omhandler fradeling til uendret bruk, hvor ombudsmannen uttalte innledningsvis:

Deling av eiendom er søknadspliktig, jf. plan- og bygningsloven 14. juni 1985 nr. 77 § 93 bokstav h. Dersom det ved delingen oppstår «forhold som strider mot denne lov, forskrift, vedtekt eller plan» (pbl. § 63), kan delingstillatelse kun gis etter dispensasjon. Derimot vil fradeling ikke kunne nektes dersom det ikke oppstår forhold som nevnt i § 63. (vår understreking).»¹

Slik Statsforvalteren forstår dette, har søker rettskrav på å få fradele til uendret bruk dersom vilkårene for dette er oppfylt. Dersom fradelingen medfører forhold i strid med lov eller plan, kan kommunen kreve dispensasjon. Derimot kreves ikke dispensasjon fra planformålet.

Som Statsforvalteren har gått gjennom over, kan vi ikke se at fradeling i dette tilfellet er i strid med lov eller plan som sådan.

Slik Statsforvalteren forstår gjeldende rett, må dermed eventuell størrelsesbegrensning på den fradelte tomten forankres i læren om fradeling til uendret bruk. For en nærmere utpensling av dette vurderingstemaet hitsetter vi fra Sivilombudsmannens sak 2004 72 (2004 s. 268):

«Departementet har imidlertid akseptert at eiendommer innenfor LNF-områder som er bebygde med fritidsbolig og som faktisk brukes som slike, skal kunne fradeles til fritidseiendom uten dispensasjon fra arealplanen, såkalt fradeling til uendret bruk. Det presiseres i den forbindelse at bruken av eiendommen må være lovlig. I slike tilfeller har departementet lagt til grunn at den faktiske situasjonen for LNF-kategorien ikke vil endres, da man gjennom fradelingen kun stadfester den eksisterende arealbrukssituasjon. Departementets oppfatning på dette felt har fått alminnelig tilslutning.

Vi har imidlertid i denne vurderingen ikke tatt standpunkt til hvorvidt eier skal kunne kreve å få fradele slik bebygde eiendommer i sin helhet, dvs. uansett eiendommens størrelse. Dette spørsmål må etter departementets mening bero på en konkret vurdering i hver enkelt sak. Et moment i denne vurderingen kan for eksempel være størrelsen på lignende eiendommer i området,

¹ Saksnr. 17/ 1557-2.



terrengmessige avgrensinger og hvorledes den faktiske bruken av den aktuelle eiendommen utøves.» (vår understreking)

Det hitsettes fra kommunens nærmere vurdering av fradelingstomtens størrelse i saksfremlegg til Hovedutvalg for plan og utvikling av 22. september 2025:

«Når det gjelder fradeling av 3,26 da til uendret bruk, så er det ingen dokumentasjon for bruk av større areal rundt hytta over tid. Eneste dokumentasjon som finnes er at det ble mange år tilbake gjerdet inn ca 3,5 da stort areal, som likner noe på omsøkte tomt. Det er likevel ingen bevis at et større areal har vært brukt i forbindelse med hytta. Administrasjonen ved saksbehandleren var på befaring på tomta sommer 2024. Omsøkt tomt bærer ikke preg av å være brukt i sin helhet. Bare areal rundt selve hytta er brukt til fritidsformål. Det er heller ingen bygninger på eiendommen som markerer den omsøkte størrelse på 3,26 da. Da er det vanskelig å hevde, at en så stor tomt hører naturlig til hytta.

Skogbruksleder finner ikke at omsøkt fradeling strider mot jordloven eller er til hinder for landbruksdrifta. Administrasjon kan likevel vanskelig se at vilkår for fradeling av omsøkte tomt til uendret bruk oppfyller vilkår for uendret bruk. Søker har ikke sendt noe dokumentasjon på bruk av hverken hytta eller tomt over tid. Eneste dokumentasjon som kommunen har er økonomiske kartverk og FKB kart, der inngjerdingen vises.

Administrasjonen har ingenting som viser til faktisk bruk av omsøkte areal på 3,26 da i forbindelse med hytta. Det omsøkte areal brukes i noen grad til beite av dyr av de som har beiterettigheter. Det er heller ingn byging på omsøkte tomt som markerer tomtestørrelsen. Administrasjonen vurderer at det mangler de nødvendige privatrettlige rettighetene for fradeling i samsvar med søknaden, jfr. plan- og bygningslovens §21-6. Dette gjelder spesielt fradeling av tomt større enn 3 da der bruk av tomt i forbindelse med hytta ikke er på noen måte dokumentert. Administrasjonen anbefaler at søknaden avslås.»

Statsforvalteren viser til Sivilombudets uttalelse over om at man for å fastsette tomtestørrelsen, må ta utgangspunkt i hvor stor tomt som har vært i bruk til hytta, terrengmessige forhold og størrelsen på omkringliggende tomter.

Slik vi ser det, er gjerdet en klar indikasjon på hvor stor tomt eller areal som har vært i bruk til hytta, selv om kommunen ikke fant spor av annen bruk på eiendommen. Vi viser til at gjerder tillegges stor bevisverdi for faktisk bruk i saker etter jordloven og plan- og bygningsloven. På den annen side er det noe uklart om noe av gjerdet fortsatt står der i dag, eller om deler av området er tatt i bruk til annet formål (beiting). Statsforvalteren kan imidlertid ikke se at eventuelt beite kan bli avgjørende for om tomten kan fradeles. Kommunens landbruksavdeling har ikke hatt innsigelser mot søknaden.

Slik vi forstår det, er det ulike størrelser på hyttetomtene i området. Dette momentet trekker dermed ikke i noen spesiell retning. Imidlertid bemerkes at etter Statsforvalterens syn gjør eksisterende tomtestruktur, det vil si fradelingstomtens beliggenhet mellom eksisterende utskilte hyttetomter, den omsøkte fradelingen mindre betenkelig.

Det er også opplyst å foreligge praktiske årsaker med hensyn til avløpsanlegg for at fradelingstomten får en slik størrelse.

Som nevnt i vårt forrige vedtak, kan vi heller ikke se at fradeling av en tomt på denne størrelsen medfører at det oppstår noen risiko for fradeling av ytterligere hyttetomter. Ved fradeling til uendret



bruk skal arealformålet være uendret, slik at fradelingen ikke umiddelbart gir krav om tillatelse til fradeling av ytterligere eiendommer.

Videre er det fremlagt uttalelse fra eiendommens eier samt nabo om hyttas bruk opp gjennom årene. Statsforvalteren kan dermed vanskelig se at det er åpenbart at tiltaket mangler de nødvendige privatrettslige rettighetene for fradeling i samsvar med søknaden, jf. plan- og bygningslovens § 21-6. Ved tillatelse til fradeling får man dermed formalisert eierskapet, som det tilsynelatende ikke er noen uenighet om.

Slik Statsforvalteren ser det, er det dermed ikke noen særlige betenkeligheter ved å fradele en tomt på over 3 daa i denne saken, dersom slik fradeling er i tråd med læren om fradeling til uendret bruk.

Denne saken har tidligere vært hjemsendt for grundigere utredning av fakta, og i ettertid har søker redusert tomten som søkes fradelt betydelig. Ny omsøkt tomt ligner noe på det inngjerdede arealet på kommunekartet, men strekker seg lengre vest og ikke så langt nord og øst. Den omsøkte tomten innebærer at det oppstår en isolert tomt mot øst uten forbindelse med hovedbølet. Sistnevnte er etter Statsforvalterens syn uheldig.

Etter Statsforvalterens oppfatning kan det være hensiktsmessig at ny tomt tar utgangspunkt i inngjerdingen, som etter det vi kan se av symbolbruken på kommunens kartløsning, følger hovedbølets yttergrenser mot nord, øst og sør. Ved å ta utgangspunktet i denne inngjerdingen, oppfyller man både vilkåret om å ta utgangspunkt i faktisk bruk, og unngår at det oppstår nye tomter/teiger uten forbindelse med hovedbølet.

Etter Statsforvalterens syn er imidlertid kommunen nærmest til å fastsette de endelige tomtegrensene i tråd med landbruksmessige og topografiske/geografiske vurderinger.

Statsforvalteren opphever derfor kommunens vedtak og hjemsender saken for ny behandling.

Konklusjon

Statsforvalteren opphever kommunens vedtak av 22. september 2025 i sak 2023/828 og hjemsender saken for ny behandling. Klagen har ført frem.

Vedtaket er endelig. Dere kan ikke klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Klageren kan kreve dekning av vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, jf. forvaltningsloven § 36. Kravet må sendes til Statsforvalteren innen tre uker etter at klageren har mottatt dette vedtaket.

Med hilsen

Anne Danielsen Haugland
fungerende avdelingsdirektør

Marius Vamnes
seniorrådgiver

Juridisk avdeling



Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:

Edvar Gunnar Klype

Klypevegen 43

3540

Nesbyen