



54/31, Skålsrudstølvegen - fradeling av tomt - jordlov

Saknr.	Utvalg	Møtedato
52/26	Hovedutvalg for plan og utvikling	09.06.2026

Kommunedirektørens innstilling

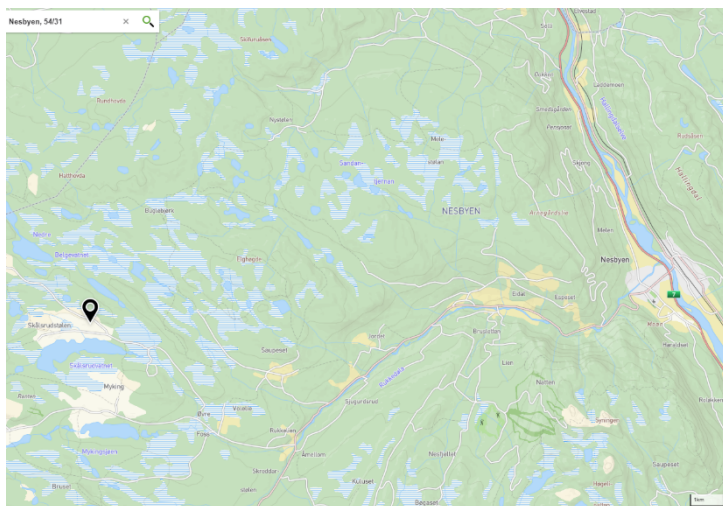
Saken legges frem til behandling uten innstilling.

Vedlegg

- 1 Søknad om fardeling gnr 54 bnr 31 Skålsrudstølen.docx
- 2 Søknad om disp Skårsrudstølen - karskisse plassering og adkomst
- 3 tilleginformasjon
- 4 Statsforvalterens uttalelse
- 5 ortofoto 2025
- 6 flyfoto 1972
- 7 flyfoto 1962

Saksopplysninger

Kommunen har fått søknad om dispensasjon fra det generelle bygge- og deleforbudet for fradeling av en tomt til fritidsbolig fra gnr. 54/31. Søkere er Else Horge Asplin og Mattis Asplin.



Figur 1. Oversiktskart

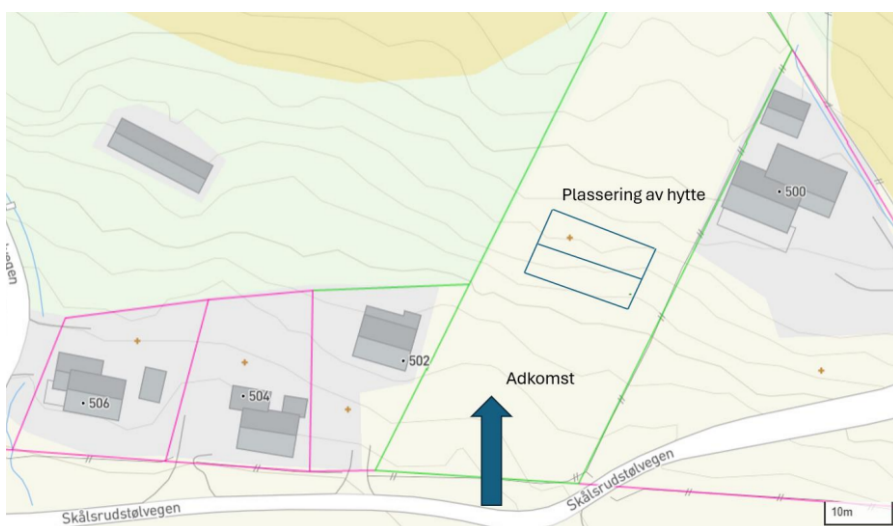
Gnr. 54/31 er en landbrukseiendom som består av flere teiger og drives av søkere. Søkere er sauebønder. Mesteparten av deres sauer blir sluppet ut og sanket fra stølsvoll på Skålsrudstølen, som ligger ca 20-30 min kjøretur unna hovedbruket. Eiendommen har pr i dag ikke noe beboelig husvære på Skålsrudstølen. Ved å søke fradeling ønsker søker å etablere et tidsriktig husvære som kan kombinere deres behov for nærings- og fritidsbruk.

Det er en stølsbu på Skålsrudstølen som er ubeboelig. Søker er derfor avhengig av å kjøre frem og tilbake fra hoved bøllet i Espeset i forbindelse med saueholdet på Skålsrudstølen. En ombygging ville bli svært omfattende. Derfor søkes det om dispensasjon for å fradele tomt til en fritidsbolig som kan tjene søkers behov i forbindelse med landbruksnæringen. Samme fritidsboligen kan også bli brukt av søkerne til fritid.



Figur 2. Kopi av kartskisse som følger søknaden

Omtrentlig plassering av fritidsboligen vises på skisse nedenfor. Endelig plassering kan avvike noen m fra plasseringen vist i kartskissen.



Figur 3. Omtrentlig plassering av fritidsbolig

Nå søkes det om dispensasjon for å fradele en tomte for bygging av fritidsbolig, som skal primært tjene som husvær i forbindelse med sauehold.

Kommunen har tidligere vurdert at det ikke er næringsmessig behov for ny stølsbu knyttet til saueholdet (selv om søker har betydelig med sau – 120 vfs – og lokal foredling av kjøtt). Tiltaket er ikke i samsvar med LNF formålet og de søker derfor dispensasjon for å dele fra tomte.

Saken behandles etter plan- og bygningslova § 19, denne saken gjelder behandling etter jordlova §§ 9 og 12 siden dette er LNF område.

Rettslig grunnlag:

§ 12. Deling

Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpaking, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige.

Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter § 9.

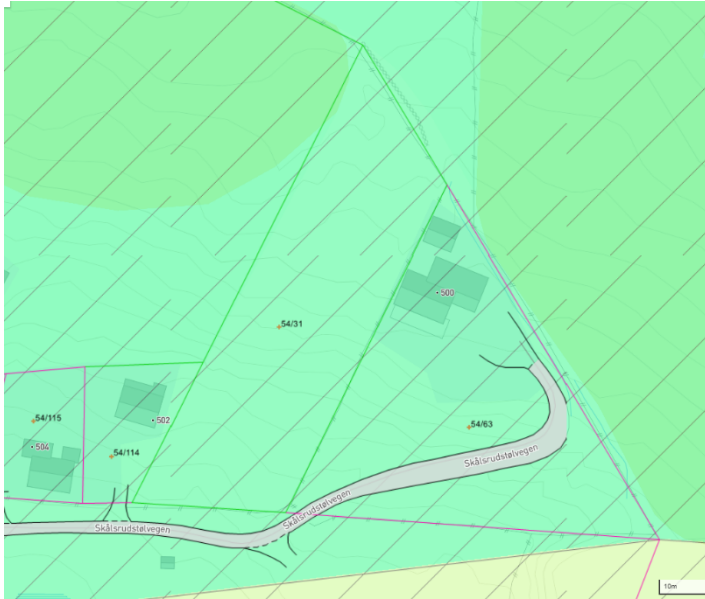
Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.

§ 9. Bruk av dyrka og dyrkbar jord

Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida.

Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Det skal òg takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon. Det kan krevjast lagt fram alternative løysingar.

Overordnet plan:




Figur 4. Utdrag fra plankart kommunens arealdel

For det aktuelle området gjelder [kommunens arealdel](#) vedtatt juni 2018, planID 00201101. Det omsøkte arealet ligger avsatt til arealformål LNFR med tillatt spredt fritidsbebyggelse, område SF3. Nye tomter til fritidsbebyggelse tillates ikke fradelt i SF3. Det betyr i praksis at denne eiendommen kun kan bebygges med nødvendige landbruksbygninger. Det var innspill til dette arealet fra grunneier i forbindelse med kommuneplanens arealdel, men dette førte ikke frem.

80. Gnr. 54/31 Veslevollen på Skålsrudstølen

Dagens formål:	LNF
Foreslått formål:	Byggeområde
Arealstørrelse:	2,2 daa
Forslagsstiller:	Else og Mattis Asplin, Nesbyen
Beskrivelse:	Et volltillegg på Skålsrudstølen som ikke er fradelt, men hører til gnr. 54/31 Espeset nordre. Arealet benyttes ikke til annet en evt. utmarksbeite.



Tema	Konsekvens	Forklaring (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
Miljø		
Kulturminner og kulturmiljø		Ingen kjente kulturminner på arealet. To sefrakregistrerte bygg på naboeiendommen i nord-øst, ca. 50 m fra eiendomsgrensa.
Naturmangfold		Ingen funn i Naturbase eller miljøstaus.no, det er ikke sannsynlig at tiltaket vil medføre vesentlig skade på økosystem, naturtyper eller arter.
Landskap/kulturlandskap		Arealet grenser inntil setervoller i drift i vest og nord-øst. Området i seg selv er utmark.
Forurensning		Ikke kjent.
Jordvern		Arealet i seg selv består ikke av dyrka mark.
Nærmiljø, grønstruktur og friluftsliv		Ingen kjent konflikt.
Samfunn		
Trafikk og støy		Privat veg fram til arealet.
Teknisk infrastruktur		Ikke kjent.
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Ingen kjent risiko.

Samlet vurdering og eventuelle alternativer
Arealet ligger i et seterområde med aktiv landbruksdrift, samtidig grenser det inntil bebygde hyttetomter. Arealet er en teig av en større landbrukseieendom, og ikke en fradelt tomt, derfor vil det ikke kunne bebygges med fritidsbolig selv om det blir liggende i område med formål spredt fritidsbebyggelse.

Konklusjon:
Arealet inngår i et område med formål spredt fritidsbebyggelse med bestemmelser, men vil likevel ikke kunne bebygges med fritidsbolig.

Området omfattes også av hensynssone H550_1 – hensyn landbruk og kulturlandskap.

Retningslinjer til hensynssonen sier:

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

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.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen for kommunen.

Miljøkonsekvenser:

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:

Søknaden gjelder oppføring av en hytte. Det er ingen registreringer i naturbase i det aktuelle området eller i nærheten. Det er liknende bebyggelse i både øst og vest for den aktuelle parsellen. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig.

Føre-var-prinsippet jf. § 9:

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

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

Vurdering:

Kommunen har tidligere vurdert at det ikke er næringsmessig behov for ny stølsbu knyttet til saueholdet (selv om søker har betydelig med sau – 120 vfs – og lokal foredling av kjøtt).

Tiltaket er ikke i samsvar med LNF formålet. Dette innebærer at søker ikke vil kunne få tillatelse til å bygge ny stølsbu knyttet til sauehold, tiltaket er noe helt annet enn tilbygg mv., det er bakgrunnen for at det søkes om dispensasjon for fradeling av tomt.

Søker eier en gammel stølsbu som ligger på en annen teig gnr. 54/31 på nedsida av Skålsrudstølvegen (stølsvoll under gårdsbruket i Espeset), ca 500 m unna omsøkte plassering. Stølsbua er i dårlig stand og er ubeboelig i dag. Etter søkers vurdering vil ombygging av stølsbua bli svært omfattende. Tatt i betraktning at det er begrensninger i

størrelse og standard for landbruksbygg i forhold til fritidsbebyggelse, er det ikke aktuelt å ruste opp/bygge om stølsbua. Søker ønsker heller ikke bygge en ny stølsbu.

Kort oppsummert, ønsker søker å sette en fritidsbolig som skal delvis være brukt i forbindelse med sauedrift.

Saken må vurderes og krever vedtak etter jordlova §§ 9 og 12:

Jordlova § 12

om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket

Ikke relevant. Fradeling av teigen på 2,2 da endrer ikke vesentlig på bruksstrukturen, teigen ligger alene mellom fritidseiendommer og er ikke nær eget jordbruksareal.

omsynet til vern av arealressursane

Tomta ikke har dyrka jord eller innmarksbeite. AR5 gårdskart er ajourført i 2008 (sikker klassifisering i felt), flyfoto 2025, 1972 og 1962 er lagt ved. Det er eksisterende fritidsboliger på begge sider av den aktuelle teigen 54/31, litt areal mot bilvei er vist som dyrkbar jord.

om delinga fører til ei driftsmessig god løysing

Fradeling av tomt til fritidsbolig som også kan brukes ifm sauehold gir en akseptabel driftsmessig løsning, men det er her tale om fritt omsettelig fritidsbolig. Deling har ellers ikke vesentlig betydning for landbruksdrifta.

om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området

Deling fører ikke til vesentlig drifts- eller miljømessig ulempe for landbruket i området, det er noe dyrka jord på naboeiendommer i nordvest og nordøst, men det er god avstand til disse.

§ 9. Bruk av dyrka og dyrkbar jord

omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova

LNF der spredd fritidsbebyggelse er tillatt, jf. overordna arealplan.

drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området

Det er bare et lite stykke mot bilveien som er vist som dyrkbar jord (200 m²). Det er lite sannsynlig at dette kan dyrkes opp siden det er inneklemt mellom bilvei og eksisterende fritidsbygg, vil ikke gi rasjonell drift.

kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi

Kulturlandskapet endres i svært liten grad. Innmarksbeitet rundt er til dels gjengrodd en del trolig gått ut. Det foreligger likevel ikke noe særlig samfunnsgagn.

Administrasjonen ser at det er to mulige konklusjoner i denne saka ift skjønnsmessig vurdering innenfor lovens rammer, og at det dermed kan være to mulige innstillinger:

A)

Nesbyen kommune gir med hjemmel i jordlova § 12 tillatelse til å dele en parsell på 2,2 da fra gnr 54 bnr 31, med formål tomt for fritidsbolig. Deling svekker ikke arealressursene og fører ikke til vesentlige drifts- /miljømessige ulemper for landbruket i området.

Det gis ved deling også tillatelse til å omdisponere 200 m² dyrkbar jord på samme parsell jf. jordlova § 9. Arealet ligger inneklemt og er i praksis vanskelig å dyrke opp for rasjonell drift.

B)

Nesbyen kommune avslår med hjemmel i jordlova § 12 søknad om å dele en parsell på 2,2 da fra gnr 54 bnr 31, med formål tomt for fritidsbolig. Deling fører til vesentlige drifts- /miljømessige ulemper for landbruket i området og er ikke i samsvar med plan- og bygningslova.