



00201101, Kommuneplanens arealdel - dispensasjon for fradeling av tomt på 54/31, Skålsrudstølen. Klagebehandling

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
63/26	Hovedutvalg for plan og utvikling	18.08.2026

Kommunedirektørens innstilling

Hovedutvalg for plan og utvikling tar ikke klagen til følge og fastholder vedtak i Hovedutvalg for plan og utvikling i møte den 09.06.2026, sak 53/2026.

Saken sendes videre til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig klagebehandling.

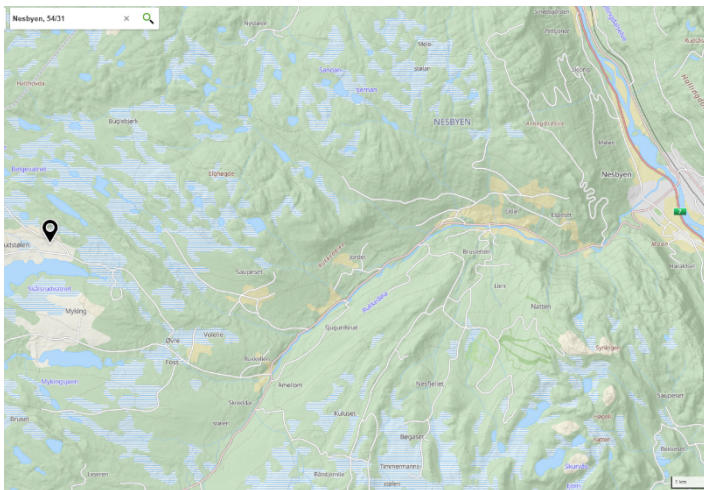
Vedlegg

- 1 KLAGE på vedtak 54-31, Skålsrudstølvegen; fradeling av tomt.pdf
- 2 Saksprotokoll 00201101, Kommuneplanens arealdel - dispensasjon for fradeling av tomt på 54/31, Skålsrudstølen
- 3 00201101, Kommuneplanens arealdel - dispensasjon for fradeling av tomt på 54/31, Skålsrudstølen
- 4 Søknad om fardeling gnr 54 bnr 31 Skålsrudstølen.docx
- 5 Søknad om disp Skårsrudstølen - karskisse plassering og adkomst
- 6 tilleginformasjon

7 Statsforvalterens uttalelse

Saksopplysninger

Kommunen behandlet i Hovedutvalg for plan og utvikling i møte den 09.06.2026, sak 53/2026 søknad om dispensasjon fra det generelle bygge- og deleforbudet for fradeling av en tomt til fritidsbolig fra gnr. 54/31.



Figur 1. Oversiktskart

Søkere er Else Horge Asplin og Mattis Asplin. Søknaden ble avslått. Søkere sendte den 30.06.2026 klage på kommunens vedtak den 09.06.2026. Klagen er dermed fremmet i rett tid og de er klageberettiget. Klagen fremmes nå til politisk behandling i Hovedutvalg for plan og utvikling.

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.



Figur 2. Kopi av kartskisse som følger søknaden

Den omsøkte tomte omfattes av arealformål LNFR spredt fritid, men siden dette ikke er en fradelt tomt fra hovedbølet er det ikke åpnet for bebyggelse på denne parsellen med mindre det er et tiltak som er knyttet til landbruksdriften.

I saksutredningen fant administrasjonen at vilkår for dispensasjon i plan- og bygningslovens §19-2 var oppfylt. Saken ble likevel lagt til politisk behandling i Hovedutvalg for plan og utvikling uten innstilling fra administrasjon. Som beskrevet ovenfor, har Hovedutvalg for plan og utvikling vedtatt å avslå søknaden.

Parallelt med behandling i hht plan- og bygningsloven, ble saken behandlet etter jordloven. I utredning av sak 2026/859-1 har administrasjonen vurdert:

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 løysing, 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.

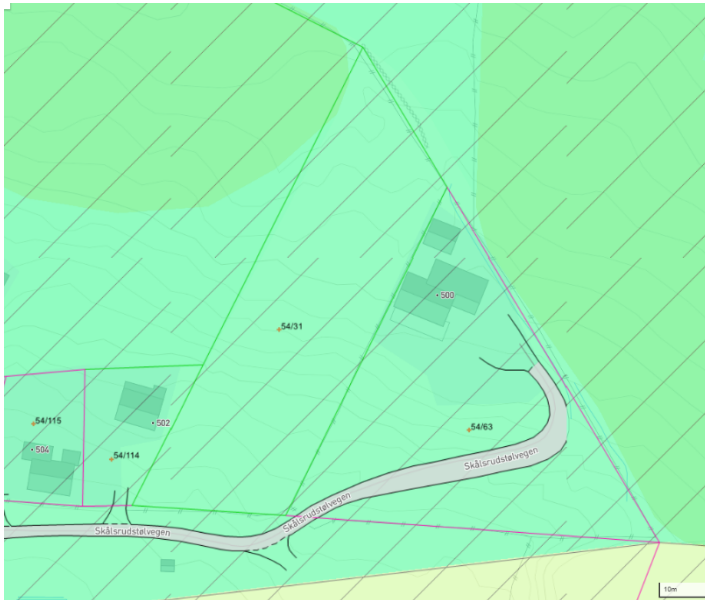
Det gis ved deling også tillatelse til å omdisponere 200 m² dyrkbar jord på samme parsell jf. jordlova § 9. Arealet ligger inneklemt og er i praksis vanskelig å dyrke opp for rasjonell drift.

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.

Under behandling i møtet ble det gjort avstemming av begge alternativene mot hverandre. Det ble vedtatt alternativ B med 5 mot 2 stemmer. Hovedutvalg for plan og utvikling fant at deling fører til vesentlige drifts- /miljømessige ulemper for landbruket i området og er ikke i samsvar med plan- og bygningslova. Derfor ble søknad med hjemmel i jordlova § 12 om å dele en parsell på 2,2 da fra gnr 54 bnr 31, med formål tomt for fritidsbolig avslått.

Overordnet plan:



Figur 3. Utdrag fra plankart kommunens arealdel

For det aktuelle området gjelder [kommunens arealdel](#) vedtatt juni 2018, planID 00201101.

Den omsøkte tomta omfattes av arealformål LNFR spredt fritid, men siden dette ikke er en fradelt tomt fra hovedbølet er det ikke åpnet for bebyggelse på denne parsellen med mindre det er et tiltak som er knyttet til landbruksdriften.

For eksisterende tomter til fritidsbebyggelse i område SF3 gjelder planbestemmelser i punkt 2.2.7. Maks tillatt utnyttingsgrad er BYA=171 m² inkludert utvendig parkering på 36 m². Maks. mønehøyde er 4,5 m.

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 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.

Vurdering:

Klagen er sendt innen fristen, jfr. forvaltningslovens §29. Klager Mattis Asplin anses til å være parter i saken med rettslig klageinteresse, jfr. forvaltningslovens §28.

I behandling av dispensasjonssaker etter plan- og bygningsloven § 19-2 skiller man mellom det rettslige og det politiske handlingsrommet. Plan og bygningslovens § 19-2 sier at kommunen «kan» gi dispensasjon dersom begge vilkårene for dispensasjon er oppfylt. Kommunen skal likevel gjøre en skjønnsmessig vurdering om dispensasjon skal gis. Her skal kommunen foreta en selvstendig og hensiktsmessighetsvurdering.

I saksutredningen vurderte administrasjon at vilkårene for dispensasjon i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, men saken kunne likevel vanskelig avgjøres administrativt, siden plan- og bygningsloven har ingen føringer for kombinerer av interesser knyttet til landbruk (behov for oppholdsrom i under sauesanking, i umiddelbar nærhet til område der mesteparten av sauer er på beite) og interesse for oppføring av fritidsbolig uten begrensning i størrelse og standard. Derfor ble saken lagt til politisk behandling uten innstilling. Selv om avgjørelsen tas politisk, skal kommunen likevel begrunne sin avgjørelse, jfr. forvaltningsloven §§24 og 25.

I saksprotokollen fra behandling av sak 53/2026 den 09.06.2026 er det ikke gitt noe begrunnelse.

Når saken ble parallelt behandlet etter jordloven, ble søknaden også avslått. Det er følgende begrunnelse for avslag av søknad om deling etter jordloven:

Deling fører til vesentlige drifts- /miljømessige ulemper for landbruket i området og er ikke i samsvar med plan- og bygningslova.

Politisk utvalg har konkludert at fradeling av eiendom i samsvar med søknaden fører til vesentlige drifts- /miljømessige ulemper for landbruket i området. Dessuten, er ikke fradelingen i samsvar med plan- og bygningsloven. Den andre delen av begrunnelsen, som gjelder plan- og bygningsloven, likner på administrasjonens begrunnelse i saksutredning dispensasjon i hht plan- og bygningslovens §19-2. Plan og bygningsloven åpner ikke for fradeling av hyttetomter for bruk i forbindelse med landbruk. Under plan- og bygningsloven behandles interesser for fritidsbebyggelse og interesser for landbruk separat fra hverandre. Derfor ble sak om dispensasjon for fradeling av tomt i hht plan og bygningslovens §19-2 lagt frem uten innstilling fra administrasjon.

Siden begge sakene gjelder samme tiltak – fradeling av tomt til fritidsbolig, gjelder utvalgs begrunnelse også for vedtaket i hht plan og bygningslovens §19-2. Administrasjonen anbefaler likevel at Hovedutvalg for plan og utvikling begrunner sin tidligere avgjørelse før saken eventuelt sendes videre til Statsforvalteren for endelig avgjørelse av klagen.

Klagen

Klage består av 3 punkter:

1) *Kommunens faglige vurdering etter plan- og bygningsloven. Administrasjonen anfører:*

- *Dispensasjon har ingen miljøkonsekvenser*
- *Dispensasjon har ingen konsekvenser for kulturlandskapet*
- *Den aktuelle teigen ligger ikke på dyrket mark eller beite. Det aktuelle areal har ikke noe større verdi for landbruk.*
- *Naboer er varslet og har ikke noen merknader*
- *Det er fritidsboliger både fra øst og fra vest sider til den aktuelle parsellen.*
- *Plassering av fritidsbolig vil ikke påvirke landbruksinteresser på en negativ måte.*

- *En fradeling av den aktuelle teigen for bygging av en fritidsbolig vil ikke sette noen hensyn bak LNFR spredt formål eller lovens bestemmelser vesentlig til side, jfr. plan- og bygningslovens §19-2. Det 1.*
- *Fordeler er klart større enn ulemper ved dispensasjon, jfr. plan- og bygningslovens §19-2.*
- *Vilkårene etter plan- og bygningsloven §19-2 er oppfylt og det foreligger dermed adgang til å innvilge dispensasjon*

2) Kommunens faglige vurdering etter jordlova. Administrasjonen anfører:

- *Det ikke er næringsmessig behov for ny stølsbu knyttet til saueholdet.*
- *En eventuell fradeling av teigen på 2,2 da endrer ikke vesentlig på bruksstrukturen, teigen ligger alene mellom fritidseiendommer og er ikke nær eget jordbruksareal.*
- *Tomta har ikke dyrka jord eller innmarksbeite. Det er eksisterende fritidsboliger på begge sider av den aktuelle teigen, litt areal mot bilvei er vist som dyrkbar jord.*
- *Fradeling av tomt til fritidsbolig som også kan brukes ifm sauehold gir en akseptabel driftsmessig løsning.*
- *Deling fører ikke til vesentlig drifts- eller miljømessig ulempe for landbruket i området. Kulturlandskapet endres i svært liten grad.*

3) Saken har vært på høring hos Statsforvalter. Statsforvalteren anfører:

- *Hytten foreslås plassert slik at det ikke blir skapt flere teiger.*
- *Statsforvalteren har ingen spesielle merknader ut fra nasjonale og viktige regionale interesser som de er satt til å ivareta.*

Klager anfører:

Det vises til Statsforvalterens høringssvar, administrasjon sine faglige redegjørelse samt søkeres søknad:

- *Fradeling vil ikke føre til drift- eller miljømessige ulemper for landbruket.*
- *Søknaden oppfyller vilkårene for dispensasjon og fradeling.*

Klagers anmodning: Vi ber statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo ta klagen til følge og godkjenne søknaden som omsøkt.

Klageren gjengir administrasjonens argumentasjon fra saksutredningen og ordlyd fra Statsforvalterens uttalelse. I grunn klages det om at det politiske vedtaket kommer på tvers av administrasjonens vurdering og Statsforvalterens uttalelse. Som beskrevet ovenfor, er del av utvalgs begrunnelse i behandling av saken i hht jordloven at fradeling er ikke i samsvar med plan- og bygningsloven. Det vil si, plan og bygningsloven gir ikke noen føringer for at man kan utnytte en fritidstomt med fritidsbolig i forbindelse med landbruk. Søkers begrunnelse om at søker har behov for oppholdsrom nærmere sted der sauene sankes har ingen forankring i plan- og bygningsloven. Søker bor dessuten ca. 30 min kjøring unna sankestedet.

Det er heller ingen føringer i plan- og bygningsloven at kommunen kan legge noe vekt på økonomi eller lønnsomhet når en skal bygge hus uten begrensning for størrelse, standard eller mulighet for salg på eiendomsmarked.

Saken ble avgjort politisk. Som beskrevet lenger ovenfor, kommunen kan gi dispensasjon fra plan dersom vilkår i dispensasjon i plan og bygningslovens §19-2 er oppfylt. Men kommunen gjør likevel en selvstendig skjønnsmessig vurdering om dispensasjon skal gis. I denne saken benyttet Hovedutvalg for plan og utvikling seg av det politiske handlingsrommet og bestemte at søknaden avslås. Avgjørelse om dispensasjon fra jordloven er begrunnet med at fradeling vil føre til ulemper til landbruk og at fradeling er ikke i samsvar med plan- og bygningsloven. Det vil si, søkers begrunnelse om behov for bygging av hytte som skal brukes i forbindelse med sanking av sauer har ingen forankring i plan- og bygningsloven og kan derfor ikke legges noe vekt under behandling av dispensasjon.

I sin saksutredning vurderte administrasjonen at vilkår for dispensasjon er oppfylt uten å legge noe vekt på søkers behov om å ha oppholdsrom i forbindelse med sauesanking. Selv om vilkår om dispensasjon i plan- og bygningslovens §19-2 er oppfylt, skal kommunen likevel alltid foreta en selvstendig vurdering om dispensasjon skal gis. Administrasjonen fant det noe problematisk å vurdere om kommunen burde gi dispensasjon, siden søkers begrunnelse om å bruke fritidsbolig for opphold ved sauesanking ikke hadde noe hjemmel i plan- og bygningsloven. Det mest riktige er at politikere gjør den selvstendige vurderingen.

Administrasjonen la saken til behandling uten denne selvstendige vurderingen og uten innstilling. Politikere har brukt handlingsrom gitt til politikken i plan- og bygningslovens §19-2 og gjort sin skjønnsmessige vurdering av saken. Søknaden ble avslått.

Administrasjonen finner ikke nye momenter i klagen som gjør at administrasjonens vurdering endres, eller at det er noen andre feil eller mangler i behandling av saken.

Som nevnt ovenfor, kan det være fordel dersom Hovedutvalg for plan og utvikling utdyper sin begrunnelse for vedtak gjort den 09.06.2026 sak 53/2026.

Oppsummering

Kommunen finner ikke nye momenter i klagen, som gjør at vedtak den 09.06.2026 om avslag dispensasjon fra reguleringsbestemmelser Østenfor Panorama burde omgjøres.

Administrasjonen anbefaler at *Hovedutvalg for plan og utvikling* ikke tar klagen til følge og fastholder vedtak fattet den 09.06.2026 i sak 53/2026.

Saken sendes videre til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig klagebehandling.