



01202206, Ranten 3 - detaljreguleringsplan. Klagebehandling

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
75/26	Kommunestyret	03.09.2026

Kommunedirektørens innstilling

Kommunestyret tar ikke klagen til følge og fastholder vedtak fattet i Nesbyen kommunestyre den 18.06.2026, sak 53/2026.

Kommunens vedtak den 18.06.2026 gis oppsettende virkning til klagen er ferdigbehandlet, jf. fvl. § 42.

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

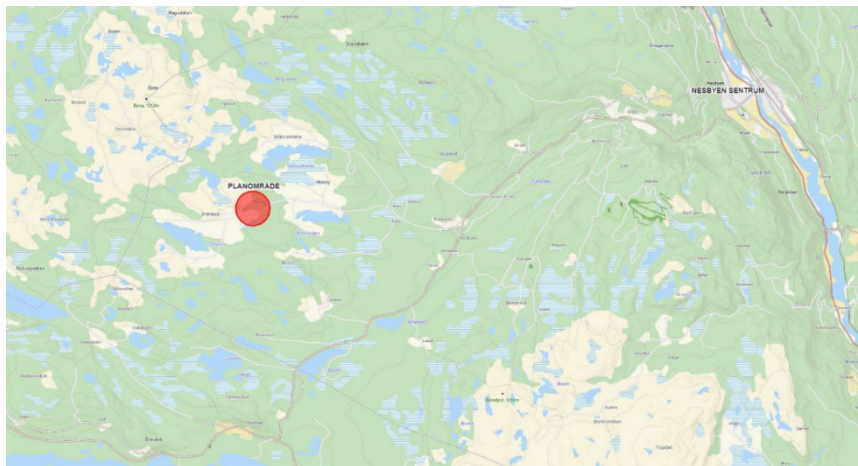
Vedlegg

- 1 Klage på vedtak Detaljreguleringsplan Ranten.docx
- 2 Saksprotokoll 01202206, Ranten 3 - detaljreguleringsplan. Sluttbehandling
- 3 01202206, Ranten 3 - detaljreguleringsplan. Sluttbehandling

Saksopplysninger

Detaljreguleringsplan Ranten 3 legger til rette for 9 nye hyttetomter med tilhørende infrastruktur på eiendom gbnr. 54/16. Planområde har areal på 38,7 dekar og ligger mellom Myking og Grønhovd i Nes Nordmark. Planen ble vedtatt i Nesbyen kommunestyre i møte

den 18.06.2026 sak 53/2026. Planvedtak ble påklaget av foreningen Nes sankelag. Klagen behandles i denne saken.



Figur 1. Oversiktskart

Forslagstiller er Nesfjellet Prosjektutvikling AS v/Jørgen Haraldset. Plankonsulent er HRP AS. Grunneier innenfor planområdet er representert ved Oskar Renslo. Planområdet ligger på ca. 940-970 meter over havet. Landskapet er småkupert og jevnt stigende.

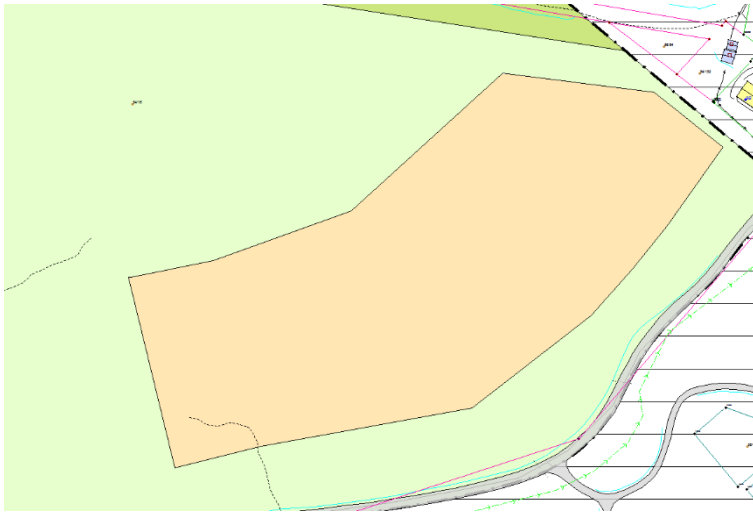


Figur 2. Plankart

Arealet innenfor planområdet består av fjellskog (hovedsakelig gran, furu og fjellbjørk), myrområde og åpen fastmark. I nord grenser planområdet til uberørte fjellterreng. Det er ingen eksisterende bebyggelse innenfor planområdet.

Overordnet plan:

Arealet innenfor planområdet er i kommuneplanens arealdel (planID: 00201101) avsatt til fritidsbebyggelse.



Figur 3. Planområde i bakgrunn av kommunens arealdel

Omsøkte område ligger rett vest for reguleringsplanen for *Ranten gnr. 56 bnr. 54, 323*, planid 01200005, vedtatt 22.06.2000, og rett nord for reguleringsplanen *Grønhovd, del av 58/7*, planid 01200303, vedtatt 11.09.2003.

Økonomiske konsekvenser:

Planarbeidet fører ikke til noen negative økonomiske konsekvenser for kommunen. Man antar at det kan være positivt for vår lokale byggenæring, og at man kan opprettholde arbeidsplasser ved slike prosjekter, og det vil slikt sett kunne ha en positiv økonomisk effekt for kommunen i sin helhet.

Planarbeidet kan ha noen negative konsekvenser for landbruksutøvere som har dyr på beite i nærliggende områder.

Miljøkonsekvenser:

Etter naturmangfoldlovens § 7 skal prinsippene i lovens §§8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøvelse av offentlig myndighet.

Kunnskapsgrunnlaget (§8)

Det er ingen registreringer i naturbase fra Miljødirektoratet i planområdet. Planforslaget er i samsvar med overordnet plan. Planforslaget åpner for 13 nye hyttetomter med tilhørende

infrastruktur. Del av planområde, som omfattes av myrlendt areal, er i planforslaget avsatt til LNFR formål med overliggende hensynssone H550 (Hensyn naturmiljø). Kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig i forhold til omfang av planlagte tiltak.

Føre var prinsippet (§9)

Administrasjonen kan ikke se at planlagte tiltak kan føre til alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfold.

Økosystemtilnærming og samlet belastning (§10)

Det er 9 nye hyttetomter i planforslaget. Planområdet er nesten 40 dekar stort. Administrasjonen kan ikke se at planlagte tiltak vil føre til vesentlig større samlede belastning på naturmangfoldet.

Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver (§11)

Det ligger ikke forslag til tiltak mot miljøforringelse som har noen kostnad i seg.

Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder (§12)

Det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

Vurdering:

Klage fra foreningen Nes sankelag er sendt innen fristen jfr. forvaltningslovens §29. Klager er part i saken og har følgelig adgang til å klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 28.

Klage

1.

Under avsnittet «Økonomiske konsekvenser» står det: «Man antar at det kan være positivt for vår lokale byggenæring, og at man kan opprettholde arbeidsplasser ved slike prosjekter, og det vil slikt sett kunne ha en positiv økonomisk effekt for kommunen i sin helhet.» De

økonomiske konsekvensene er ikke udelt positive. For oss i beitenæringen vil denne utbyggingen være svært negativ og de økonomiske konsekvensene store. Beitenæringen er ikke nevnt som næring og ikke vurdert under dette punktet.

Nok en gang så settes næringsgrupper opp mot hverandre og fører til at de «ofrer» en næring til fordel for andre næringer. Er det riktig at en næring skal tilgodeses som det står i dette punktet? Når skal jordbruket og beitenæringen tilgodeses og få fordeler?

Kommentar: Det er vanskelig å måle den rene økonomiske effekten i kr. Planarbeidet kan ha noe positiv effekt til lokal byggenæring og på den måten også kommunen som helhet.

I tilfeller når tiltakshaver/grunneier er selv landbruksutøver, støtter utvikling av fritidsbebyggelse grunneierens private økonomi som en ekstra inntektskilde til primærnæring.

Planarbeidet kan også ha noe negativ effekt for andre landbruksutøvere som har dyr på beite i nærliggende områder.

2.

Det godkjennes stadig ny utbygging på eller ved de beste beitearealene. I den aktuelle planen her er det snakk ca 39 daa som isolert sett ikke er mye, men det ligger midt i et beitefelt med mye beitende sau. De har sine beitestier gjennom det planlagte feltet. Det skrives i saken at sauene kan lage seg nye stier eller benytte de nye veiene som blir etablert ved utbyggingen. Det er 100 % sikkert at sauene kommer til å benytte de nye veiene, men det er ikke ønskelig å ha beitende sau rundt hytteveggene og i veiene. Men når det legges opp til det i planen må ikke beitenæringen lastes for ev. ulemper hytteeierne får ved uønskede besøk av sau på trappa, møkk på plen, riper i bilen etc. Og hva med dyrevelferden når dere vil at sauene skal benytte veier som etableres i deres beiteområde.

Videre beslaglegges det mye mer areal enn de 39 daa som er med i planen. Ved bruk av disse hyttene vil arealene rundt benyttes til fritidsaktiviteter og det legges mer og mer til rette med turstier, sykkelstier, veier etc. Dette gjør det mer urolig i beiteområdene og det skaper mer farer for beitedyrene. De fleste tilrettelagte aktiviteter inneholder farer for beitedyrene og går på dyrevelferden løs.

Kommentar: tas til orientering

3.

Når det gjelder punktet med gjerding er det bra at det brukes naturmateriale. Men om det gjerdes inn 400 m² eller hele tomten påvirker ikke det beite så mye i den store sammenhengen. Det viktigste er at gjerde er sikkert for dyra slik at de ikke kan ødelegge seg eller bli stengt inne. Derfor er ideen med å tillate 80 lengdemeter uten inngjerding mildt sagt idiotisk. Hva skal det være til? Det stenger ingen dyr ute og det fører til at hytteeiere setter opp et ulovlig gjerde videre rundt hytta si for å stenge beitedyra ute. Da har du plutselig fått et farlig gjerde utover det som var lovlig. 80 lengdemeter uten inngjerding er bare en fare for beitedyra. Dette har kommunen sagt at de skal ta med i videre arbeid. Vi krever at dette tas hensyn til umiddelbart.

Kommentar: Kommunen vurderer å ta bort mulighet å gjerde inn 80 lengdemeter uten å stenge arealet. Denne bestemmelsen er videreført fra gjeldende kommuneplan vedtatt juni 2018. Over årene har det vist seg at denne bestemmelsen virker ofte mot sin hensikt da noen hytteeiere setter opp 80 m gjerde og stenger det inngjerdete arealet med type gjerde som ikke er tillatt (f. eks. strømgjerde uten strøm). Derfor har administrasjonen intensjon om å revidere arealdelen i nær fremtid. Da vil bl. a. denne bestemmelsen om inngjerding av 80 lengdemeter tas bort.

4.

I flere av våre punkt i uttalen vi sendte er det i saksframstillingen kommentert at det ikke finnes lovhjemmel til tiltak som fremmer beitebruken og tar vare på beitedyra, f.eks når vi ønsker å få senket farten på Mykingvegen, så kommenteres det at kommunen ikke har lovhjemmel. Da kan man stille spørsmål om lovhjemmelen til å ødelegge beiteressursene i utmarka.

Kommentar: tas til orientering

5.

«Nesbyen kommune er en hyttekommune. I flere tiår har det vært kraftig økning i antall hytter i kommunen.»

Når og hvem har bestemt at Nesbyen skal være en hyttekommune? Skal det gå på bekostning av annen næring? Hva med neste generasjon? Hva skal de leve av når alt selges ut

til hytter nå? Har ikke kommunen en tomtereserve som burde brukes før det tas hull på flere områder?

Kommentar: Administrasjonen viser til Kommunens samfunnsplan, punkt 7 – Framtidsbilde, Nes i 2030, 4 ledd:

«I Nes-fjellene er det over 5000 privathytter. Hyttefolket finner fjellområder med særdeles god tilrettelegging for utendørsaktiviteter både sommer og vinter.»

Strategisk næringsplan 2016-2026, punkt 6 side 22. 6.1 Overordnet målsetting. Nes kommune skal ha fokus på egenart og bærekraftig utvikling av hytteområder, tilrettelegging av turisme og godt hytteliv.

punkt 6.4.5 på side 22: Nes – en hyttekommune.

«Nes er en stor hyttekommune, med om lag 3000 hytter.»

Kommuneplanen har på liknende måte målsettinger som gjelder landbruk. F. eks. : Strategisk næringsplan, punkt 8 Landbruk. 8.1 Overordnet målsetting: «Nes kommune skal gi landbruket mulighet for å øke kommunens verdiskapning, sysselsetting, bosetting, og være grunnpilar i å sikre verdier for kommende generasjoner»

Videre står det: «Det er fortsatt beiterett i noen områder som er utbygd med hytter.» Så vidt vi vet er det ingen som pr i dag har sagt fra seg beiteretten. Vi er om lag 40 beitebrukere fordelt på hele kommunen og alle har beiterett i sitt område der de slipper beitedyr. Men mange av områdene med beiterett er i praksis ubrukelige til beiter, mens retten til beite ligger der.

Kommentar: tas til orientering

Utnytting av beiteressurser er en viktig del av jordbruksdriften i Nesbyen. Med stadig nye områder med nedbygging blir det snart umulig å drive næring som baserer seg mye på utmarksressursene våre.

Utmarksbeite har stor samfunnsnytte. Graset som hentes fra utmark er en enorm ressurs for landbruket og den enkelte som driver landbruksnæring. Det er også svært viktig for å hindre gjengroing av kulturlandskapet og bevare biologisk mangfold. Det er anslått at verdien på høsting av utmarka i Norge ved beiting er over 1 mrd kr hvert år. For området fom. Saupeset tom. Tunhovdvegen i Nes Nordmark beiter det ca. 2900 geit, sau og lam, samt om lag 100

storfe. Den årlige verdien av dette er minst 1,5 mill. kr. Det er viktig å merke seg at dette er verdier som høstes hvert år, mens nedbygging er en engangsinntekt og arealet er tapt for all framtid.

Med tapt utmark blir det slutt på beitedyr og da spørs det hvor lenge det er populært å være på hytte i Nesbyen når alt av kulturlandskap har grodd ned.

Kommentar: tas til orientering. Administrasjonen vil presisere, at oppgitte tal, bl. a 2900 geit, sau og lam gjelder et stort område fra Saupeset til Tunhovdvegen i Nore og Uvdal.

Igjen skriver Nes sankelag om problematikk tilknyttet til hyttebygging i beiteområder i Nesbyen kommune som helhet. Dette er en generell problemstilling. Etter kommunens vurdering vil tiltak i planforslaget i liten grad påvirke mulighet å fortsatt ha dyr på beite i arealene rundt planområdet.

Vurdering av utsatt iverksetting

I medhold av forvaltningslovens § 42 – om utsatt iverksetting av klage - skal kommunen vurdere om det foreligger grunnlag for å gi oppsettende virkning. Kommunen kan beslutte at vedtak ikke skal iverksettes før klagebehandlingen er ferdig og klagen er avgjort. Utsatt iverksetting skal gis i de tilfeller der gjennomføringen av vedtaket vil medføre uopprettelig skade eller tap, jfr. rundskriv H-17/92. Det skal videre foretas en rimelighetsvurdering der behovet for hurtig iverksettelse veies opp mot de skadevirkninger gjennomføringen har for parten. Kommunens beslutning om hvorvidt vedtaket skal gis utsatt iverksetting eller ikke, er en avgjørelse som beror på fritt forvaltningsskjønn basert på en foreløpig vurdering av klagen og av de ulike interesser og forhold som er knyttet til selve klagen. Det vises til Sivilombudsmannens årsmelding 1985 s. 154.

Hovedregelen for vedtak i byggesaker etter plan- og bygningsloven (pbl) er at vedtak kan iverksettes straks de er truffet og meddelt parten.

Administrasjonens vurdering

Det er en fordel dersom eventuell fradeling av nye tomter i planområde Ranten 3 utsettes til klagen er ferdigbehandlet. På denne måten vil tiltakshaver unngå unødvendige kostnader i tilfelle klagen blir imøtekommet. Med hensyn til dette, beslutter Nesbyen kommune å gi vedtak den 18.06.2026 oppsettende virkning, jf. fvl. § 42.

Oppsummering

Kommunen finner ikke nye momenter i klagen, som gjør at kommunestyrevedtak den 18.06.2026, sak 53/2026 burde omgjøres.

Administrasjonen anbefaler at kommunestyre ikke tar klage til følge og fastholder vedtak fattet den 18.06.2026.

Vedtak den 18.06.2026 gis oppsettende virkning.

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