



NESBYEN KOMMUNE
Alfarvegen 117
3540 NESBYEN

Saksbehandler, innvalgstelefon
Trygve Elgheim, 69 24 70 00

Vedtak i klagesak - Nesbyen - 86/117 - Liasetvegen 170 - klage dispensasjon og tillatelse deling

Statsforvalteren viser til kommunens oversendelse av klagesak 17.06.2025.

Vi har behandlet saken og vår konklusjon er:

Statsforvalteren opphever kommunens vedtak datert 04.02.2025 (sak 4/2025). Klagen har ført frem. Kommunen må behandle saken på nytt.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad fra tiltakshaver Knut Tandberg om dispensasjon for deling av eiendom. Den aktuelle eiendommen har gnr. 86, bnr. 117, og adresse Liasetvegen 170.

Hovedutvalg for plan og utvikling i Nesbyen kommune godkjente dispensasjonssøknaden i vedtak datert 04.02.2025 (sak 4/2025). Vedtaket lyder:

«Søknaden om dispensasjon fra kommunens arealdel for deling av eiendom gnr. 86/117 innvilges. Vilkår:

- Tillatelse for deling av gnr. 86/117 kan ikke gis før søker har dokumentert løsninger for adkomst, vann og avløp for den nye tomte».

Eierne av tilgrensende eiendommer Erling Hole og Kjell Andreas Aamodt klaget på vedtaket i klage datert 26.02.2025. I hovedsak anfører klagerne:

- Det er ikke tildelt veirett til ytterligere hytte, og det er heller ikke ønskelig å gi slik veirett.
- I kommunedelplanen er det forbudt med ny bebyggelse i området, jf. kommunedelplanen § 2.1.1.
- Kommunen har ikke hensyntatt allmennheten og dens friluftsinnteresser.
- Det går en merket sti over tomten, fra Liaset til Langedrag via Ådnestjern. Stien er også merket i offentlige kart.



- Tiltakshaver har nettopp hugget et tre som markerte inngangen til stien, hvor skilt var oppført på treet. Treet sto på klagers grunn, og ble felt uten samtykke.
- At stien må legges om, må anses som en ulempe ved å gi dispensasjon.
- Ved fortetting slik fradelingen legger opp til, fjernes en naturlig «fri korridor» for passering av dyr.
- Kommunens vekting av fordeler og ulemper er ikke tilfredsstillende. Det er en høyere terskel enn kommunen legger opp til.
- Tiltakshaver har kun veirett til en hytte. Dette er blitt opplyst om til kommunen før fradelingen. Kommunen har ikke hensyntatt dette i dispensasjonssaken. Dette er en feil ved anvendelsen av det frie skjønnet.
- Allmenhetens behov og miljøhensyn må gå foran private interesser.

Hovedutvalg for plan og utvikling i Nesbyen kommune tok ikke klagen til følge i møte 10.06.2025 (sak 40/2025), og oversendte saken til Statsforvalteren.

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

Innledende bemerkninger

Tiltakshaver har vært i kontakt med Statsforvalteren per telefon, og uttrykte uenighet med det som fremgår av klagen. Da vi legger til grunn at uenigheten ikke er ukjent for klagerne, har vi ikke bedt om noen ytterligere merknader knyttet til dette.

Vi bemerker at saken kun dreier seg om dispensasjon for fradelingen. Andre sider av saken, som om vilkårene for å gi tillatelse til å fradele tomten er oppfylt, er ikke en del av det vi skal behandle. Veirett (eller mangel på veirett) kan være et tema i selve fradelingssaken.

Hogst av trær er heller ikke noe vi skal ta stilling til i denne saken. Vi bemerker at med mindre hogsten har et omfang som gjør at den kan anses som et vesentlig terrenginngrep, eller er i strid med vedtatt plan, så vil den heller ikke omfattes av plan- og bygningslovens bestemmelser.

Plangrunnlag

Eiendommen er uregulert. I kommuneplanens arealdel 2015-2025, vedtatt 21.06.2018, er den aktuelle delen av eiendommen avsatt til LNFR – spredt fritidsbebyggelse – fremtidig. Feltet er markert som SF12. En mindre del av eiendommen er ifølge kommunens plankart på nett avsatt til LNFR, og en annen mindre del av avsatt til fritidsbebyggelse.

Kommuneplanen § 2.1.1 lyder:

«For områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan tiltak som nevnt i PBL § 20-1 a), d), k), l) og m) ikke inngangsettes før området inngår i stadfestet reguleringsplan, dersom annet ikke er fastsatt i disse bestemmelsene».



Den delen av eiendommen som skal fradeles er ikke avsatt til bebyggelse og anlegg. Følgelig gjelder ikke plankravet for denne eiendommen.

Kommuneplanens § 2.4.3 har nærmere regler om tiltak i områder avsatt til LNFR spredt fritidsbebyggelse. Av bestemmelsen fremgår blant annet følgende:

«Tomt og bygning skal ikke plasseres i konflikt med eksisterende vannkilder, landbruksveger eller stier/tråkk og tilpasses kulturlandskapet.

Tiltak skal ikke være i konflikt med allmennhetens friluftsinteresser eller vesentlige naturverdier.

(...)

Innenfor de avsatte sonene i kommuneplankartet (unntatt Rukkedalen, Hagaplassane, Liagardane og Bromma) kan det uten krav til reguleringsplan oppføres inntil 5 hytter innenfor et avgrenset område og på tidligere fradelt tomt/tomter til spredt fritidsbebyggelse, eller foretas ombygging/påbygg av eksisterende hytte. Det skal dokumenteres at øvrige krav gitt i denne bestemmelse er oppfylt».

Dispensasjon

Plan- og bygningsmyndighetene kan gi dispensasjon, men bare dersom vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Det første vilkåret er at de hensyn som ligger til grunn for lovens formålsparagraf, den/de bestemmelser det er aktuelt å dispensere fra, eller statlige eller regionale interesser, ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det andre vilkåret er at fordelene ved dispensasjon må være klart større enn ulempene. I forarbeidene til loven, Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) side 242, uttales det at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon i den enkelte sak.

Spørsmålet om å dispensere fra planer reiser særlige spørsmål. Planer er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess, og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. De omhandler konkret vurderte forhold knyttet til arealutnyttelsen innenfor et bestemt område, og det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike disse. Dispensasjoner vil lett kunne undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensyn til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen er det viktig at endringer av planene ikke skjer gjennom enkeltdispensasjoner.

Slik vi forstår kommuneplanens plankart og bestemmelser, er tiltaket i strid med arealformålet. Vi vurderer derfor denne dispensasjonen.

Søknaden om dispensasjon

Det fremgår av søknaden om dispensasjon:

«Tomten er fra før delt i to, slik en søker om nå, med gjerde. Slik sett har arealet framstått som en egen "ubrukt" tomt med naturlig plass for en ny hytte. Å dele eksisterende hyttetomt i to, der ny parsell blir liggende inni mellom to eksisterende hytter, vil ikke være i konflikt med allmennhetens friluftsinteresser eller vesentlige naturverdier i området».

Kommunens vedtak om dispensasjon

I saksfremlegget forut for kommunens vedtak om dispensasjon fremgår det blant annet:

«Det gjelder det generelle bygge og deleforbudet i området, som fremgår av planbestemmelse 2.1.1. Formål med deleforbud for uregulerte områder er å sikre gode



løsninger for plassering av bebyggelse, bebyggelsesutforming, osv. Det må også sikres at det er løsninger for adkomst og tilgang til annet infrastruktur som passer alle parter i området».

Vi stilte i brev av 04.09.2025 noen spørsmål til kommunen, knyttet til kommuneplanen § 2.1.1 (som vedtaket indikerte at det ble gitt dispensasjon fra), om berørte myndigheter ble varslet, og noen spørsmål angående kommuneplanens bestemmelse § 2.4.3.

Kommunen besvarte henvendelsen i brev av 22.09.2025 (ref.: 2024/1596-19). Brevet ble sendt i kopi til partene i saken. I brevet skriver kommunen:

«For at tiltak kan gis tillatelse til med hjemmel i kommunens arealdel, må dette ha vært konkret utredet i planprosess kommuneplanarbeid. Dette gjelder også områder med LNFR - spredt formål. Søknad om deling av eiendom til bebyggelse kan ikke godkjennes med mindre slike tiltak er utredet i planprosess og tillates av gjeldende planbestemmelser. Det er vanlig at det gis tillatt bebyggelsesomfang i planbestemmelser.

Selv om henvisning til bestemmelsespunkt 2.1.1 i saksfremlegget er noe unøyaktig, gjelder deleforbud for den konkrete eiendommen, som har LNFR formål med tillatt spredt bebyggelse, område SF12. Det fremgår ikke fra planbestemmelser i punkt 2.4.3 Områder for spredt fritidsbebyggelse at nye tomter kan fradeles i område SF12. Planbestemmelse i punkt 2.4.3 åpner for fradeling av noen nye tomter i områder SF7, SF22 og SF1 etter nærmere angitte vilkår. Det åpnes ikke for fradeling av nye tomter i område SF12.

Bestemmelse 2.4.3 åpner for bygging av inntil 5 hytter innenfor område SF12 uten krav om reguleringsplan, men på tidligere fradelte tomter. Nye tomter i område SF12 kan ikke fradeles uten dispensasjon.

I forbindelse med behandling av dispensasjon varslet kommunen berørte naboer.

Kommunen har vurdert at ingen regionale myndigheter er berørt av denne saken.

I saksutredning, behandling av dispensasjon for deling av gnr. 86/117 heter det at *«Stien krysser en eksisterende tomt til bebyggelse, selv om det er ikke bygget noen hytte akkurat der stien går. Det ser ut fra kartet at stien er av relativt lokal betydning. Dersom det bygges en ny hytte når tomta deles i 2, kan trase for stien justeres slik at den både passer allmennhetens interesser og går ikke utover private interesser for bruk av fritidsbolig. Administrasjonen har befart området og ser at det vil være uproblematisk å flytte denne stien»*. På denne måten har kommunen i behandling av saken tatt stilling til bestemmelse i punkt 2.4.3 som sier at *«Tomt og bygning skal ikke plasseres i konflikt med eksisterende vannkilder, landbruksveger eller stier/tråkk og tilpasses kulturlandskapet.»*. På befaringen ble det konkludert, at stien som det vises til i merknader fra naboer, er ikke godt synlig og viser tegn til å være lite brukt. Det er uproblematisk at stien flyttes.

Kommunen har erfaring med å endre trase av eksisterende stier i en reguleringsplan».

Vi bemerker at den innledende bemerkningen i det gjengitte sitatet ikke er helt treffende, da utgangspunktet i plan- og bygningsloven er at eieren av en eiendom har rett til å utøve sin eiendomsrett fritt. Det er først hvis lov, forskrift eller plan har forbud mot det aktuelle tiltaket at eierens utbyggingsrett begrenses.

Vi er imidlertid enig med kommunen i at arealformålet LNFR – spredt fritidsbebyggelse er et arealformål som i utgangspunktet forbyr tiltak etter plan- og bygningsloven, med mindre «omfang, lokalisering og utforming» er nærmere angitt i planen, jf. plan- og bygningsloven § 11-11 (1) nr. 2.

Det er ikke på plankartet konkret angitt at tiltakshavers eiendom kan/skal deles til to hyttetomter. Videre er vi enig med kommunen i at deling av eiendom innenfor felt SF12 ikke i tilstrekkelig grad



fremgår av kommuneplanens § 2.4.3. Deling av eiendommen er derfor avhengig av dispensasjon fra arealformålet.

Kommunen skriver at den vurderte at ingen regionale myndigheter berøres av denne saken, og at disse dermed ikke varsles. I dispensasjonsveilederen¹ fremgår det på side 18 at «fradeling av areal og oppføring av bygninger i LNF-områder» er eksempler på saker som berører regionale og statlige myndigheter, og følgelig skal på høring. Etter vårt syn er dette med andre ord en saksbehandlingsfeil.

Videre viser kommunen til et utdrag fra saksutredningen, og skriver at den dermed har «tatt stilling til bestemmelse i punkt 2.4.3 som sier at «Tomt og bygning skal ikke plasseres i konflikt med eksisterende vannkilder, landbruksveger eller stier/tråkk og tilpasses kulturlandskapet.». På befaringen ble det konkludert, at stien som det vises til i merknader fra naboer, er ikke godt synlig og viser tegn til å være lite brukt. Det er uproblematisk at stien flyttes. Kommunen har erfaring med å endre trase av eksisterende stier i en reguleringsplan».

Selv om vi ikke betviler at det vil være uproblematisk for kommunen å flytte stien, kan vi ikke se at denne behandlingen er tilstrekkelig til å svare ut kommuneplanens § 2.4.3. Bestemmelsen fremstår her som en materiell avslagshjemmel, som tiltaket enten avhenger av dispensasjon fra eller så må stien flyttes før søknaden behandles. Vi bemerker at tiltakshaver har stilt spørsmål ved stiens faktiske eksistens og bruk, da han utelukkende har observert turgåere på veien overfor hytta.

Slik vi ser det er den manglende varslingen av statlige og regionale myndigheter en saksbehandlingsfeil, jf. plan- og bygningsloven § 19-1. Etter vårt syn er det mulig denne saksbehandlingsfeilen har virket inn på vedtakets innhold, jf. forvaltningsloven § 41. Dette innebærer at vedtaket må oppheves, siden de formelle kravene for å gi dispensasjon ikke er oppfylt.

Vi bemerker for øvrig at tiltaket på nåværende tidspunkt synes å være avhengig av enda en dispensasjon (fra forbudet mot å anlegge tomt i konflikt med sti, jf. kommuneplanen § 2.4.3). Da saken vi har til behandling utelukkende gjelder den ene dispensasjonen som er gitt, har ikke dette betydning for vår behandling av saken.

For øvrig oppfordrer vi kommunen i sin fornyede behandling av søknaden å i større grad synliggjøre hensynene bak arealformålet (som er det vi forstår det er søkt om dispensasjon fra), og tydeliggjøre fordel-/ulempevurderingen (i alle fall hvis stien ikke flyttes før dispensasjonen behandles).

Konklusjon

Statsforvalteren opphever kommunens vedtak datert 04.02.2025 (sak 4/2025). Klagen har ført frem. Kommunen må behandle saken på nytt.

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.

¹ Dispensasjonsveileder utarbeidet av Statsforvalteren i Oslo og Viken i samarbeid med Viken fylkeskommune, datert 30.05.2022



Med hilsen

Hege Skaanes Nyhus
avdelingsdirektør
Juridisk avdeling

Anne Danielsen Haugland
seksjonssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Kjell Andreas Aamodt	Liasetvegen 168	3540	Nesbyen
Erling Hole	Øvrevegen 125	3544	Tunhovd
HRP AS AVD GOL	Dronning Eufemias gate 16	0191	OSLO
Knut Tandberg	Halandvegen 11	3540	Nesbyen