



Nicole Torgersen Rådgivning AS
Hervikhagan 12A

3370 VIKERSUND

Arkivsak
20/5374

Arkivkode
GNR 128/25

Etat/Avd/Saksb
TEK/ALM/FB

Dato
21.10.2020

AVSLAG PÅ SØKNAD OM FRADELING AV LANDBRUKSAREAL GNR 128 BNR 25 - SETERBERGVEIEN 4, ÅMOT

Saken er behandlet som saksnr TEK 302/20.

Det underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens §§ 20-1, pkt. m & 26-1, Jordlovens §§ 9 & 12 og reguleringsplan for Nymoen/ Nyfossum avslår Modum kommune søknad om fradeling av en parsell på ca. 1455 m² fra gbnr 128/25.

Avslaget begrunnes i at søknaden strider mot gjeldende reguleringsplan og hensyn til jordvern.

Saksbehandlingsgebyr i henhold til regulativet på kr. 6243/- blir tilsendt rekvirent.

Med hilsen

Øystein Lid Larsen
Avdelingsleder ALM

Frode Brokhaug
Arealplanlegger

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift

Saksopplysninger

Søker: Nicole Torgersen Rådgivning AS
Rekvirent: S 3 Eiendom AS
Antall m² som ønskes fradelt: Ca 1455

Teknisk etat

Telefon: 32 78 93 00
post@modum.kommune.no
Side 1 av 5

Postadresse: Postboks 38, 3371 Vikersund Bankgiro: 2270 07 61413
www.modum.kommune.no Org. nr.: 970 491 589

Søknaden

Eiendommen gbnr 128/25 ligger øverst på Nymoen og betegnes lokalt som «Doktorgården». Arealene nedenfor bygningstunet består av fulldyrka mark. Nåværende eier overtok eiendommen i 2016. Arealformålet er ikke blitt endret i rulleringen av kommuneplanens arealdel som har foregått siden overtakelse.

Det søkes om fradeling av et areal sør øst på eiendommen på ca 1455 m². Søker argumenterer at fortjeneste av eventuell salg vil kunne benyttes til ny opprettelse av gårdsdrift og finansiering av oppussing av hovedbygget som er SEFRAK registrert. Grunnet antikvarisk verdi vil en restaurering medføre betydelige kostnader.



Plangrunnlag

Eiendommen er regulert til landbruksformål i reguleringsplan for Nymoen/ Nyfossum.

§ 26-1 i plan- og bygningsloven sier følgende om opprettelse og endring av eiendom: «Opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrund for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, jf. lov om eidsregistrering, eller endring av eksisterende eiendomsgrenser, må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan. Opprettelse eller endring som nevnt i første punktum, må heller ikke gjøres slik at det dannes tomter som er uegnet til bebyggelse på grunn av sin størrelse, form eller plassering etter reglene i denne lov.»

Modum kommune mener at omsøkt fradeling er i strid med dette da fradelingen bryter med arealformål i gjeldende reguleringsplan og kommuneplan. I tillegg er området avsatt til hensynssone for kulturmiljø.

Jordloven sier følgende om fradeling:

« 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 inngå mellom anna omsynet til vern av arealressursane vurderes om delinga fører til ei driftsmessig god løysing vurderes 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. Sjølv om det etter tredje ledd ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke givast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området.»

Den eksisterende bebyggelse og type fastmark gjør at det er aktuelt å drive landbruksdrift i form av fulldyrking på denne landbrukseiendommen, og at den må ikke fragmenteres. Samtidig vil en boligbebyggelse nærmere tunet og den fulldyrka marka medføre en større sannsynlighet for ulemper tilknyttet landbruksdriften, da tettere bebyggelse legger opp til landbruksareal medfører høyere risiko for interessekonflikter.

Naboanmerkinger

Det er foretatt nabovarsel og det er kommet merknad fra Modum kommune. Kommunens eiendomsavdeling uttaler at de stiller seg undrende til at det søkes om fradeling for å finansiere oppussing av et bygg, idet samme eier har tidligere pusset opp et forhenværende kommunalt bygg uten et slikt finansieringsbehov. Modum kommune som grunneier forventer i tillegg at gjeldende planverk blir fulgt.

Dispensasjon

Plan- og bygningslovens § 19-2 åpner for at det kan gis dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra tilsidesettes vesentlig. Videre er det et vilkår at fordelene ved å gi dispensasjon skal være vesentlig større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Ulempene ved å gi dispensasjon er beskrevet i avsnittet om hensyn til jordvern. Søker nevner at en fradeling vil kunne gi en økonomisk fordel for å kunne benytte midler til oppussing av hovedbygningen på eiendommen. Rådmannen viser til Dispensasjonsveileder utgitt av Fylkesmannen der det står at økonomiske og personlige årsaker ikke kan vektlegges ved behandling av dispensasjoner etter Plan- og bygningsloven.

Bygningsmassen på eiendommen var i behov for oppussing da nåværende eier kjøpte eiendommen. Eier har således valgt å ta et ansvar for å overta bygningsmassen i den forfatningen det er i. Rådmannen vil påpeke at behov for økonomisk tilskudd for oppussing ikke bør gå utover gjeldende regelverk og øvrige interesser. Alternativ kan eiendommen legges ut for salg dersom det foreligger økonomiske hindringer for å gjennomføre en standardheving.

Det kan heller ikke stilles vilkår med krav om bankgaranti for fortjeneste ved salg av eiendom da dette er sivilrettslig. Det vil også være uklart hvor mye av et slikt beløp vil gå til oppussing, og det er ikke kommunens oppgave å følge dette opp.

Det er videre krav for dispensasjon at fordelene er klart større enn ulempene. Det skal i denne sammenheng foretas en interesseavveining der det er fordeler og ulemper for allmenne interesser som skal avveies.

Når det gjelder forhold til allmenne interesser, så ser ikke arealplan noen konkret forhold ved å tillate fradeling i dette tilfellet. Kun eier vil få gevinst. Det er heller av allmenn interesse at kulturmiljøet rundt Doktorgården bevares som en del av bygningsvern for anlegg tilknyttet historisk drift ved Blaafarveverket. I utarbeidelsen av reguleringsplan for Nymoen/ Nyfossum er slike momenter lagt til grunn for hvor det er besluttet at det kan tillates ny boligbebyggelse.

Selv om vilkårene for å gi dispensasjon vurderes som oppfylt, skal det vurderes om det er grunnlag for å gi dispensasjon, jf. «kan» gi dispensasjon.

Rådmannen har vurdert fare for presedens og den er absolutt til stede. Generelt sett så skal ikke landbruksarealer fradeles til boligformål, ikke minst når selve arealet er avsatt til landbruk i en gjeldende reguleringsplan.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages jf. Forvaltningslovens kap. 6. Frist for å klage er 3 uker etter mottakelse av dette brevet. En ev. klage skal være grunngitt og undertegnet. Klagen sendes til: *Modum kommune, Postboks 38, 3371 Vikersund* eller post@modum.kommune.no

Kopi til:

S 3 Eiendom AS, Refsalveien 2, 3340 ÅMOT

