



Statsforvalteren i Oslo og Viken

Vår dato:

15.01.2021

Vår ref:

2020/40732

Deres dato:

02.12.2020

Deres ref:

20/5374

Modum kommune
Postboks 38
3371 VIKERSUND

Saksbehandler, innvalgstelefon

Kristin Viko Gaupset, 32266856

Dette brevet er fra Statsforvalteren som
frem til 31.12.2020 het Fylkesmannen

Modum – uttalelse til søknad om dispensasjon fra kommuneplan for fradeling av eiendom

Vi viser til brev fra Modum kommune 2. desember 2020. Det er søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av tomt til boligformål.

Saken gjelder

Eiendommen har gbnr 128/25, med adresse Seterbergveien 4 i Åmot, og går under navnet «Doktorgården». Eiendommen er avsatt til LNF og bevaring av kulturmiljø i kommuneplanen 2016-2027. Hovedbygningen på eiendommen er SEFRAK-registrert.

Det søkt om fradeling av ca 1500 m² på østsiden av eiendommen. Formålet er oppføring av enebolig. Arealet er i dag beplantet med eplehage.

Kommunens administrasjon har avslått søknaden, med bakgrunn i at søknaden strider mot gjeldende reguleringsplan og hensyn til jordvern. Vedtaket er påklaget og saken skal behandles i hovedutvalg for teknisk, miljø og landbruk.

I oversendelsen nevnes også reguleringsplan 3047 Nymoene og Nyfossum fra 1987. Fra det vi kan se, er reguleringsplan 3047 ikke på listen over gjeldende planer i kap.7 i bestemmelsene til kommuneplanen for 2016-2027. Følgelig er kommuneplan gjeldende for eiendommen. Vi merker oss at i reguleringsplan 3047 for Nymoene og Nyfossum, er eiendommen regulert til jord- og skogbruk. Det omsøkte tiltaket er følgelig i motstrid med både kommuneplanen og reguleringsplanen.

Lowerk og Statsforvalterens rolle

Kommunen kan bare gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen eller hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningsloven kapittel 19. Fordelene ved en dispensasjon skal primært knyttes til de offentlige hensyn som planen skal ivareta og de formål og hensyn som plan- og bygningsloven fastsetter.

Statsforvalteren skal påse at dispensasjoner ikke gis i strid med nasjonale og viktige regionale interesser innen miljøvern, landbruk, samfunnssikkerhet, folkehelse og barn og unges interesser.

Vi skal følge opp Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innenfor våre ansvarsområder. Dette skjer ved at vi avgir uttalelser i saken før kommunen fatter vedtak. Vi har også klagerett på kommunens vedtak.

For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at det er Statsforvalterens juridiske avdeling som behandler eventuelle klager på kommunens vedtak. Dersom Statsforvalteren i Oslo og Viken klager på et kommunalt dispensasjonsvedtak vil det være en annen Fylkesmann som behandler klagen.

Statsforvalterens vurdering

En utstrakt dispensasjonspraksis for nye boliger vil være uheldig i forhold til overordna strategier for utvikling av tettsteder og bosettingsmønster i kommunen. Flere dispensasjoner vil gradvis kunne undergrave den bolig- og tettstedsutviklinga som er fastsett i overordna plan.

Statsforvalteren ber derfor om at kommunen legger spesielt vekt på presedensvirkningen av å gi dispensasjon i denne saken. En eventuell dispensasjon må begrunnes nøye ut fra konkrete forhold i den aktuelle saken for å unngå at det skapes uheldig presedens sett i forhold til tilsvarende saker i samme området eller i andre områder i kommunen.

Eiendommen ligger i sin helhet i LNF-område med hensynssone kulturmiljø. Oversendt dokumentasjon oppgir at området for den aktuelle tomten ikke kommer i konflikt med dyrket mark, men ikke om området er dyrkbart. Vi vil henvise til jordloven § 9 og forbudet mot omdisponering av dyrka og dyrkbar jord. Formålet med forbudet mot omdisponering er å verne produktive arealer og jordsmonnet. Det grunnleggende formålet med bestemmelsen er jordvern, det vil si å sikre matproduserende areal. Her kommer også aspektet med mulig framtidige interessekonflikter mellom jordbruk og private boliger inn. Vi minner om at dersom dyrkbar jord skal tas i bruk til formål som gjør den uegnet til jordbruksproduksjon i framtida, kan det ikke gis samtykke til deling uten at det er gitt tillatelse til omdisponering etter jordloven § 9. Tiltak som skal behandles både etter pbl og jordloven, krever tillatelse etter begge regelverk i separate vedtak.

Vi vil også påpeke hensynet til samordnet bolig- areal og transportplanlegging. Eiendommen er lokalisert ca. 5 km fra Åmot og må regnes som bilbasert. Utbygging i dette området vil på sikt bidra til tettstedsspredning og vil i liten grad støtte opp under miljøvennlige transportformer; kollektivtransport, sykkel og gange. Dette vil bidra til økt bilbruk og økte klimagassutslipp.

Videre vil vi støtte kommunens i at økonomiske og personlige årsaker ikke kan ilegges stor vekt ved behandling av dispensasjoner etter Plan- og bygningsloven.

Vi minner om at det kan knyttes vilkår til en eventuell dispensasjon og at det i denne forbindelse også kan vurderes å stille krav for å oppnå fordeler som kan veie opp for eventuelle ulemper, jf. krav til dispensasjon i plan- og bygningsloven.

Vi legger til grunn at kommunen nøye vurderer søknaden etter reglene i plan- og bygningsloven kapittel 19. Vi viser også til dispensasjonsveiledere utarbeidet av Statsforvalteren som ligger på vår hjemmeside: <https://www.fylkesmannen.no/oslo-og-viken/plan-og-bygg/>. Videre gjør vi oppmerksom på andre aktuelle overordnede føringer som skal ivaretas i kommunens vurdering av dispensasjonen, jf. [Fylkesmannens forventningsbrev til kommune for 2020](#) av 29.01.2020 og [Fylkesmannen i Oslo og Vikens forventninger til kommunal arealplanlegging 2019-2020](#) av 14.11.2019.

Konklusjon

Vi mener tiltaket er i strid med nasjonale/regionale føringer for jordvern og hensynet til samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Vi fraråder derfor kommunen å gi dispensasjon. Vi ber om å bli orientert om kommunens videre behandling av saken og vil vurdere å klage på et eventuelt positivt vedtak om dispensasjon.

Med hilsen

Brede Kihle
seniorrådgiver

Kristin Viko Gaupset
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Stiftelsen Modums

Blaafarveværk

Viken fylkeskommune

Koboltveien 11 3340 ÅMOT

Postboks 220 1702 SARPSBORG