



## SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Anna Arneberg  
Arkivsaksnr.: 20/5374

Arkiv: GNR 128/25

### SAKEN AVGJØRES AV: HOVEDUTVALG FOR TEKNISK SEKTOR

### BEHANDLING AV KLAGE VEDRØRENDE AVSLAG PÅ FRADELING FRA LANDBRUKSEIENDOM – DOKTORGÅRDEN, HAUGFOSS, ÅMOT

#### Rådmannens innstilling

Modum kommune opprettholder avslag om dispensasjon for fradeling av en parsell på ca. 1455 m<sup>2</sup> fra «Doktorgården» gnr. 128 bnr. 25 og 42.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslovens §§ 20-1, pkt. m og 26-1, jordlovens §§ 9 og 12, reguleringsplan for Nymoen/ Nyfossum og kommuneplanens arealdel.

Avslaget begrunnes i at fradelingen strider mot gjeldende reguleringsplan og hensyn til jordvern. I tillegg ligger eiendommen innenfor kommuneplanens hensynssone «bevaring kulturmiljø». En deling til boligformål vil være svært ødeleggende for det verdifulle kulturmiljøet eiendommen representerer.

#### Vedlegg:

1. Klage på avslag fra S 3 Eiendom ved Ole Johan Sætra
2. Uttalelse fra Viken Fylkeskommune
3. Uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken
4. Uttalelse fra Blaafarværet
5. Avslag på søknad om fradeling fra landbruksarealer fra Modum kommune

#### Kortversjon

Eier av «Doktorgården», langs Setersbergveien, ønsker å dele fra ei boligtomt ved gårdstunet. Modum kommune avslo søknaden. Søker klaget på avslaget. Saken blei sendt til høring til Viken Fylkeskommune, Statsforvalteren i Oslo og Viken og Blaafarværet. Høringsuttalelsene er mottatt og klagen tas opp til behandling i hovedutvalg for teknisk sektor.

#### Saksopplysninger:

S 3 Eiendom AS v/Ole Johan Sætra overtok eiendommen "Doktorgården" gnr. 128 bnr. 25 på Haugfoss i november 2016. Kort tid etter overtakelsen hadde han et møte med

kommunen der han la fram et kart som viste hvordan han ønsket å dele opp eiendommen til boligbebyggelse. Den omfattet både dyrket mark, eplehage og areal som senere skulle vise seg å tilhøre Modum kommune (Gateberget gnr. 128 bnr. 62). Disse planene fikk ingen gehør hos kommunen.

I oktober 2020 mottok kommunen en søknad om deling av et areal på ca. 1455 m<sup>2</sup>, plassert på eiendommens sør-østre hjørne. Dette arealet tilsvarer eiendommens hageanlegg. Bakgrunnen for at søker ønsker å fradele en boligtomt er for å finansiere oppussing av hovedbygningen. Kommunen avslo søknaden med bakgrunn i gjeldende reguleringsplan og hensynet til jordvern.



I november 2020 ble vedtaket påklaget, med henvisning til at vedtaket er ugyldig pga. feil hjemmelsanvendelse i vedtaket. Det henvises til jordlovens § 9 som omhandler bruk av dyrket og dyrkbar mark. Det vises til at det omsøkte arealet aldri (siden 1959) har vært dyrket som åker eller eng. Klagen ble mottatt innen 3-ukers fristen og den kan derfor realitetsbehandles.

Etter at klagen ble mottatt ble søknaden inkludert relevante vedlegg sendt på høring til Stiftelsen Modum Blaafarveværk, Viken Fylkeskommune og Statsforvalteren i Oslo og Viken.

#### *Høringsuttalelser*

*Stiftelsen Modum Blaafarveværk* konkluderer med at: «Det vil være svært kritikkverdig å fradele en så sentral del av Doktorgårdens nyttehage. Anlegget vil bli svært redusert. Doktorgården er et vesentlig og viktig anlegg fra Blaafarveværkets historie».

*Viken Fylkeskommune* påpeker at: «Doktorgården med eksisterende eiendom inngår i et svært viktig og godt bevart industri - og kulturhistorisk miljø som er svært sårbart for fortetting. Fylkeskommunen støtter Modum kommunes avslag på søknad om fradeling for fortetting i dette verdifulle kulturhistoriske område».

Statsforvalteren i Oslo og Viken mener at: «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».

#### **Plangrunnlag:**

Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til LNFR og bevaring kulturmiljø. Fradeling til boligformål er i strid med kommuneplanen og reguleringsplanen.

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.

#### **Vurderinger:**

Kommunens avslag ble begrunnet i reguleringsplanen for området og jordvernhensyn. Det er ingen tvil om at kommunen er i sin fulle rett til å bruke disse argumentene. Reguleringsplanen, kommuneplanen og jordloven gir gode holdepunkter for å avslå søknaden.

Høringsuttalene vi har mottatt støtter kommunens vurderinger med å avslå søknaden:

Jordvernhensyn, jordlovens § 9 og 12: «Dyrka eller dyrkbar jord må ikke disponeres slik at den ikke er egnet til jordbruksproduksjon i framtida», står det blant annet i jordlovens § 9. Det skal altså ikke bare tas hensyn til hva arealet blir nytt til i dag, men også hva det kan nyttes til i framtiden (f.eks: matproduksjon). Jordloven omhandler ikke bare arealene som per i dag er registrert som dyrka jord, men også det som er *dyrkbart*. Tilgjengelige flyfoto går tilbake til 1959. Frukthagen er godt synlig på flyfoto fra 1959. Slik Stiftelsen Blaafarværet skriver i uttalelsen sin er det trolig at frukthagen har sin opprinnelse fra tiden da Doktorgården blei bygd, altså begynnelsen av 1800-tallet. Kommunen ser det som sannsynlig at man har valgt å legge en slik nyttehage på god jord. Det omsøkte arealet representerer Doktorgårdens hageanlegg, som tradisjonelt har blitt brukt til både pryd og nytte. Jordvernhensyn vil også slå inn med full tyngde også på slike arealer.

Kulturminnevern: Hovedbygningen er i fagrapport om verneverdige bygninger og kulturmiljøer i Modum kommune (2017) registrert med høy verneverdi. Hage- og tunareal er en helhet sammen med bygningsmassen. En fradeling av eiendommens gamle hageanlegg vil medføre en kraftig forringelse av eiendommens kulturhistoriske verdi. Eiendommens utstrekning nord for Setersbergveien er i stor grad intakt fra Blaafarværets tid, mens de nærmeste naboeiendommene langs Nymogata i stor grad

har blitt gjenstand for fortetting, nybygging og ombygging opp gjennom årene. For at man skal kunne bevare egenarten til et viktig industri- og kulturhistorisk miljø, må man også unngå at et viktig element av de opprinnelige bygningsmiljøene blir fortettet.

Drifts- og miljømessige ulemper, jordlovens § 12: Doktorgården er ikke bare kulturhistorie, men også en selvstendig landbrukseiendom. Den har et totalareal på i underkant av 50 dekar, herav ca. 20 dekar fulldyrket og ca. 20 dekar produktiv skog. En fortetting/fradeling innenfor et tunområde med bl.a. felles adkomst vil erfaringsmessig kunne skape store drifts- og miljømessige ulemper for den framtidige driften av landbrukseiendommen.



**Kartet viser hele landbrukseiendommen gnr/bnr 128/25, 42 «Doktorgården».**

Annet:

Søker har bekreftet at overskuddet fra tomtsalg vil benyttes til å sette istand Doktorgården. Han kjøpte eiendommen fordi han så den kulturelle verdien i bygget og gården. Kommunen erfarer at Doktorgården siden kjøpet i 2016 har vært utleid til beboelse, men at bygningen lider av manglende vedlikehold. Kommunen ser positivt på at eieren har til hensikt å sette hovedbygningen i stand etter antikvariske prinsipper. Det er tragisk for denne historiske eiendommen hvis det skjer ved å forringe eiendommens kulturelle verdi. Det finnes offentlige tilskuddsordninger ved restaurering av verneverdig bebyggelse, både gjennom Fylkeskommunen og Kulturminnefondet. Men de

mulighetene er ikke like tilgjengelig hvis kulturminnet forringes slik det er søkt om i denne saken.

**Konklusjon:**

Modum kommune opprettholder avslag om dispensasjon for fradeling av en parsell på ca. 1455 m<sup>2</sup> fra «Doktorgården» gnr. 128 bnr. 25 og 42.

Avslaget begrunnes i at søknaden strider mot gjeldende reguleringsplan og hensyn til jordvern. I tillegg ligger eiendommen innenfor kommuneplanens hensynssone «bevaring kulturmiljø». En deling til boligformål vil være svært ødeleggende for det verdifulle kulturmiljøet eiendommen representerer.