

LIER KOMMUNE  
ARKIVET

1 1 SEPT 2007

7/2352-1

LANDBRUKSKONTORET

Drammen, Lier, Røyken og Hurum

6 - seri. 2007

Saksbeh.	Klassering
Saksnr.	Lopenr.

Olaf Hyggen  
Grimsrudveien 21  
3442 Hyggen

Landbrukskontoret i Drammen, Lier, Røyken og Hurum  
Foss gård  
3400 Lier

Hyggen, 4. september 2007

Karina og Sveins  
tomt

### Søknad om deling av landbrukseiendom

Jeg søker med dette om fradeling av en tomt til fritidsformål på min eiendom, gar. 77, bnr. 2, 8 og 10 i Røyken kommune. Gårdens totale areal er til sammen 836 daa, hvorav 104 daa er dyrka mark, 705 daa skog, og 27 daa annet areal. Gården drives i dag med produksjon av epler og plommer, samt skogdrift.

Arealet som søkes fradelt er en tomt på ca. to mål i tilknytning til et eksisterende bolighus og et uthus beliggende i den sørlige delen av eiendommen, i nærheten av fjorden. Se nærmere vedlagte kart.

Bakgrunnen for søknaden om fradeling er et ønske om å tildele en tomt til mine to barn som ikke skal overta gården. I løpet av neste år vil det bli gjennomført et generasjonsskifte hvor Merete Hyggen skal overta driften av gården og flytte inn i hovedbygningen. Som landbrukskontoret kjenner til, bygger min kone og jeg en enebolig på en branntomt nord for fylkesveien. De to andre barna, Kjerstin og Ole Christian, er svært knyttet til gården, og har uttrykt ønske om å sette i stand det gamle huset ved fjorden for å ta det i bruk som fritidsbolig. Dette krever naturlig nok relativt store investeringer, og den ideelle løsningen synes da å være at tomta skilles ut, slik at den kan tjene som sikkerhet for lån til rehabilitering av huset og opparbeiding av tomta.

#### 1. Nærmere opplysninger om dagens bruk

Tomta som søkes fradelt ligger på en del av eiendommen hvor det ikke drives eller har vært drevet jord- eller skogbruk. Området rundt tomta er relativt kupert, og består av fjell, skog og kratt. Tomta ligger på en liten høyde, tilbaketrukket fra fjorden, der det er et rekreasjonsområde ved en gammel steinbrygge med badeplass. Området nede ved fjorden brukes på sommerstid både av oss og et mindre antall naboer og tilreisende. Som jeg skal komme tilbake til nedenfor, ligger dette i et LNF-område, men selve området som søkes fradelt brukes i dag så vidt jeg har kunnet registrere ikke av allmennheten.

Huset som står på denne delen av eiendommen er et mindre toetasjes bolighus, trolig oppført omkring 1900 av min bestefar for å gi husvære til dem som arbeidet ved granittbruddene hans i Røyken. Se vedlagte beskrivelse av vernekategori. Enda mer tilbaketrukket mot fjellet øst for huset ligger det et gammelt uthus, som er i relativt dårlig forfatning.

Huset var bebodd fram til midten av 70-tallet. Det måtte da fraflyttes som følge av vilkår knyttet til en festeavtale mellom meg og Gullaug Kjemiske Fabrikker AS, nå Dyno Nobel ASA.

Festeavtalen ble inngått 21. desember 1977, og gir Dyno rett til leie av sjøtomt på gnr. 77 bnr. 2 og 10 i Røyken kommune. På det leide tomtearealet er det anlagt kai for lasting og lossing av i det vesentlige eksplosiver og ildsfarlige varer. Festeavtalen løper i 99 år.

Et område på 400 meter fra midten av kaifronten har etter bestemmelse i festeavtalen vært båndlagt som sikkerhetssone. Det gamle huset og tomtes som søkes fradelt ligger innenfor denne sonen. Jeg har skrevet til Dyno for å avklare deres videre bruk av kaia. Virksomheten der har vært avtagende etter at Dynos fabrikk på Gullhaug ble nedlagt, og det er nå flere måneder siden det har vært trafikk der. Jeg antar at det ikke lenger fraktes sprengstoff til kaia. Sikkerhetssonen omkring kaia vil da kunne tas i bruk.

Jeg søker om fradeling før dette spørsmålet er endelig avklart, fordi Dynos bruk av kaia og en eventuell fradeling av en tomt ved fjorden vil være to forskjellige saker. Dersom sikkerhetssonen mot formodning må opprettholdes, vil det være en begrensning på bruken av tomta så lenge sikkerhetssonen må opprettholdes. Som sagt antar jeg imidlertid at Dynos virksomhet vil opphøre, og tatt i betraktning at en prosess med fradeling og rehabilitering av huset vil ta noe tid, vil huset og tomta kunne være klar til bruk når forholdet til Dynos virksomhet blir avklart.

Huset har ikke vært vedlikeholdt med unntak av at det ble lagt nytt tak på 70-tallet. Dette bærer det preg av, men siden taket har vært i god stand, har det ikke blitt skadet av fukt og råte.

## **2. Jordloven § 12 – hensyn for og mot fradeling**

### *2.1 Hensynet til eiendommens avkastning*

Landbrukskontoret skal ta stilling til om det kan gjøres unntak fra delingsforbudet i jordloven § 12. Vilkår for deling er enten at samfunnsinteresser av stor vekt taler for det, eller at deling er forsvarlig ut fra hensynet til den avkastning eiendommen kan gi.

Tomta som søkes fradelt har som nevnt ovenfor ikke inngått som noen del av grunnlaget for landbruksdriften på gården. Det skyldes ganske enkelt at forholdene er slik at det ikke er grunnlag for jord- eller skogbruksdrift. Dette må legges til grunn også for fremtiden.

Når det gjelder båndleggelsen gjennom festeavtalen, antar jeg at dette vil falle bort i og med avslutningen av Dynos virksomhet med lasting og lossing av sprengstoff på kaia. Jeg vil imidlertid påpeke at jeg ikke ser noe inntektspotensiale for gården i utvikling av denne tomta. Turisme ser jeg som helt uaktuelt i dette området. Jeg antar at det heller ikke ville gi noe netto tilskudd til inntekten på gården om tomten ble opparbeidet og huset satt i stand og leid ut. Å sette i stand huset vil antakelig ikke koste mindre enn å bygge nytt, og med tillegg av kostnadene for opparbeiding av tomta, legger jeg til grunn at kostnadene ville blitt så store at det ikke ville være regningssvarende for gårdsdriften å foreta disse investeringene.

### *2.2 Drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området*

Et hensyn som også inngår i vurderingen etter jordloven § 12 er eventuelle drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. I rundskriv M-4/2003 er slike ulemper delt inn i to hovedgrupper. Den ene er direkte ulemper for resteiendommen og naboeiendommer, som for eksempel tråkk og slitasje på jordbruksareal. En eventuell fradeling av den omsøkte tomta vil pga. sin beliggenhet og adkomstløsning ikke få slike konsekvenser. Dette framgår av vedlagte kart og bilder. Se nærmere under punkt 3.

Den andre gruppen ulemper gjelder fradeling av tomter som vil kunne påføre ulemper i form av støy, lukt, støv etc. Denne typen ulemper vil heller ikke være en aktuell konsekvens av en fradeling. Jeg kan i denne forbindelse opplyse at tomta er planlagt fradelt til fritidsformål.

### *2.3 Godkjente planer for arealbruken etter plan- og bygningsloven*

Tomta som søkes fradelt ligger i et LNF-område. En fradeling vil imidlertid ikke innebære at arealet skal brukes til andre formål, og derved ikke komme i strid med arealbrukskategorien. Slik jeg har forstått det, kan hus og fritidsboliger som ligger i LNF-område benyttes videre uavhengig av LNF-kategoriseringen av området i kommuneplanen.

### *2.4 Hensynet til kulturlandskapet*

Et annet relevant hensyn er hvordan en fradeling vil påvirke kulturlandskapet. I rundskrivet er kulturlandskapet definert som landskapsbildet, mangfoldet i naturen og kulturhistoriske verdier.

En fradeling vil etter min vurdering i liten grad påvirke landskapsbildet, mangfoldet i naturen og kulturhistoriske verdier. Området som søkes fradelt er allerede en naturlig tomt. Den foreslåtte tomtegrensen følger terrenget naturlig. Området omkring huset er dessuten en usedvanlig flott naturtomt, og denne tas det sikte på å opprettholde uten at det gjøres naturinngrep. Tomta vil da heller ikke bli "lukket" overfor det omkringliggende terrenget. I den grad selve huset ses som en kulturhistorisk verdi, antar jeg at en fradeling vil være positivt, fordi huset vil settes i stand og bevares for framtiden.

Jeg vil også understreke at en fradeling av tomta ikke på noen måte vil påvirke kulturlandskapet og landskapsbildet på eiendommen for øvrig, og det vil heller ikke ha innvirkning på arronderingsmessige hensyn knyttet til eiendomsutformingen. Det som er helt vesentlig i denne sammenheng, er at den tomta som søkes fradelt ligger adskilt fra jordbruksarealene på eiendommen, og allerede i dag har egen adkomst på den veien Dyno i sin tid anla, se nærmere under punkt 3.

## **3. Adkomst, vann og avløp**

I forbindelse med festeavtalen anla Dyno en fem meter bred asfaltert vei på eiendommen, fra fylkesveien og fram til kaia som ble oppført. En generasjonsbolig beliggende i den vestre delen av eiendommen (på egen tomt) har adkomst denne veien. Veien går tett opptil det gamle huset på tomta som søkes fradelt. Fra den asfalterte veien går det en gammel traktorvei opp til huset.

Dette innebærer at det ikke vil være nødvendig å lage noen ny vei ved en eventuell fradeling av tomt. Det eneste som må gjøres, er å opparbeide traktorveien til bedre standard, dersom det skulle være ønskelig å kjøre bil helt fram til huset.

Videre har Røyken kommune nylig lagt en hovedkloakkledning over eiendommen, fra riksveien og ned til fjorden. Ved fjorden, om lag 100 meter fra tomta som søkes fradelt, har kommunen satt opp et pumpehus. Herfra fortsetter kloakken i en sjøledning. Da pumpehuset ble satt opp, ble det satt av en "stuss" til å koble seg på fra det gamle huset. Forholdene ligger altså svært godt til rette for å koble seg på kloakksystemet.

Fra dette pumpehuset vil det også være mulig å få lagt inn vann.

Ikke ett ord om at denne tomten er eid av Karina og Svein, og at tomten ikke kan overdras til verken Kjerstin eller advokaten, Ole Christian.

#### 4. Oppsummering

Utskilling av en tomt på omkring **to mål vil** ikke påvirke gårdens inntektsgrunnlag. Arronderingsmessig vil jordbruksarealene heller ikke bli berørt. Det aktuelle området er allerede en naturlig tomt med et bolighus og et uthus. Tomtas beskaffenhet tilsier at det ikke vil være nødvendig med inngrep i terrenget ved opparbeidelse. Tomta har allerede adkomst med bilvei, og det vil være enkelt å legge inn vann og kloakk fra det nye pumpehuset like i nærheten. For gården og nærmiljøet vil det være positivt om det gamle huset settes i stand i stedet for at det står og forfaller. For **oss personlig** ville det også være flott **om mine to barn** som ikke skal overta gården kan **ta i bruk dette huset** som **en fritidsbolig**. De som bruker området ved fjorden til **bading og rekreasjon** vil heller ikke merke noe negativt ved en eventuell opparbeidelse av denne tomta.

Jeg håper kommunen ser med velvilje på dette initiativet og imøteser en positiv behandling av søknaden.

Med vennlig hilsen

Olaf Hyggen



10 vedlegg