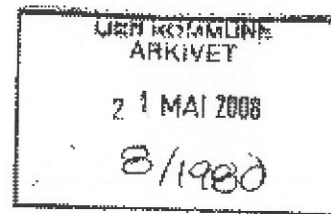


Ole Christian Hyggen
Lassonsgt. 1
0270 Oslo

Landbrukskontoret i Drammen, Lier, Røyken og Hurum
Postboks 205
3401 Lier



19. mai 2008

Klage på vedtak i teknisk utvalg 20. november 2007

På vegne av Olaf Hyggen påklages vedtak i teknisk utvalg i Røyken kommune 20. november 2007 angående søknad om fradeling fra gnr. 77 bnr. 2 m.fl. Klagen gjelder jordlovens anvendelse for spørsmålet om fradeling.

Klagefristen er ved brev 22. april 2008 fra jordbrukssjefen satt til 20. mai 2008.

1. Oversikt

Ved vedtaket i teknisk utvalg 20. november 2007 ble det med hjemmel i jordloven §§ 1 og 12 gitt avslag på søknad fra Olaf Hyggen om å fradeler helligtomt på om lag to dekar fra gnr. 77 bnr. 2 m.fl.. Begrunnelsen for vedtaket var tredelt: For det første ble det vist til at en fradeling ikke var i tråd med verken landbrukets eller kommunens interesser. For det andre ble det vist til at eiendommen har tre fradelte enheter fra før. For det tredje ble det vist til at strandområdene på eiendommen blir benyttet som bade- og turområde, og at en privat hytte som nærmeste nabo kan bli grobørn for konflikter mellom "privatlivets fred" og allmennhetens opphold i sjøkanten.

I vedtaket presiserte planutvalget at fradelingen ville komme i strid med intensjonene med eksisterende reguleringsplan, idet det ble vist til at områder som søkes fradelt er regulert til friluftsområde, samt offentlig gangvei.

Ved e-post 9. desember 2007 gjorde jeg skogbrukssjefen oppmerksom på at området der huset som søkes fradelt ligger, er regulert til friluftsområde, noe vi fra denne side ikke var klar over ved søknaden. Jeg ba derfor kommunen vurdere om vedtaket skulle oppheves fordi jordloven ikke gjelder, evt. gi en redegjørelse for på hvilket grunnlag jordloven gjelder.

Ved e-post 10. desember fra skogbrukssjefen fikk jeg vite at dersom vedtaket var ugyldig, måtte det gjøres om og fattes etter plan- og bygningslovens bestemmelser, men jeg ble informert om at "*antakelig endrer ikke dette vedtakets innhold om å nekte fradeling*".

Ved brev 22. april fra jordbrukssjefen ble det forklart at huset ligger innenfor område avsatt til farsområde i reguleringsplanen, og at jordloven gjelder i disse områdene.

2. Spørsmålet om jordlovens anvendelse

Etter jordloven § 2 første ledd gjelder ikke §§ 9 og 12 (om forbud mot deling) i visse områder der arealutnytingen er fastlagt ved plan etter plan- og bygningsloven.

Disse unntakene er begrunnet med at det gjelder areal der landbruksmyndighetene har vært med på planlegging av arealbruken, se merknadene til § 2 i Ot.prp. nr. 72 (1993-1994).

I brev 13. september 1979 fra Miljøverndepartementet til Fylkesmannen i Buskerud, der reguleringsplanen for området Folakroken i Røyken ble stadfestet, står det følgende:

"Saken har videre vært forelagt fylkeslandbruksstyret som har gjort gjeldende vedtak i møte den 15. november 1977:

"Under forutsetning av at jordloven gjøres gjeldende i det foreslåtte friluftsområde og at det tas hensyn til jordstyrets merknader, vil fylkeslandbruksstyret kunne anbefale planen. Jfr. jordlovens § 2, 1. avsnitt, siste setning."

Merknadene fra jordstyret er imøtekommet ved sluttbehandlingen av reguleringsplanen og det er således ikke lenger noen dissenser når det gjelder arealanvendelsen. Spørsmålet om jordloven skal gjøres gjeldende for det regulerte friluftsområdet får eventuelt tas opp som egen sak." (Understreket her.)

Det er ikke truffet vedtak om at jordloven skal ha anvendelse innenfor området i reguleringsplanen.

Reguleringen av området har således nettopp vært underlagt en slik saksbehandling som unntakene fra jordloven § 2 er tuftet på, jf. ovenfor. Det framstår derfor som tilfeldig og ikke i samsvar med intensjonen bak samordningen av arealdisponeringsbestemmelsene i jordloven og plan- og bygningsloven, dersom jordlovens bestemmelser om deling i § 12 skulle få anvendelse i område regulert til friluftsmål. Jordloven § 2 første ledd bokstav a kan derfor ikke forstås slik jordbrukssjefen har lagt til grunn i brev 22. april 2008.

Det følger av reguleringsbestemmelsene for dette området at det ikke kan føres opp bolighus i området mellom kaia og sikkerhetssonens grense. Disse sikkerhetsbestemmelsene har vært begrunnet med at tidligere Gullag Kjemiske fabrikk AS, nå Dyno Nobel ASA, har lastet eksplosiver fra lastebil til båt på en kai innenfor dette området.

Det huset som det søkes fradelt tomt til ville naturligvis ikke kunne bli tatt i bruk dersom Dyno fortsatt lastet sprengstoff på denne kaia. Bakgrunnen for at Olaf Hyggen har søkt om fradeling for å kunne sette huset i stand, er imidlertid at Dyno opplyser at det ikke lenger er noen aktivitet fra deres side på kaia; de har sluttet med den transporten av eksplosiver som har vært begrunnelsen for sikkerhetssonen. Dette gjør det altså aktuelt å kunne ta huset i bruk igjen. Huset har stått tomt siden midten av 70-tallet, og er nå meget forfallent.

Ingen kan være tjent med at dette huset står og forfaller og representerer en visuell forøpling av området. For gården som huset tilhører er det ikke noe alternativ å bruke flere millioner på en rehabilitering av huset. Det er det naturligvis ikke regningsvarende for gårdsdriften å bruke midler til. Alternativet er at tomten skilles ut og overføres til de barna som ikke skal overta gården, Kjerstin og Ole Christian Hyggen. Da vil eiendommen kunne belånes, slik at

Dette er ikke et alternativ.
Eiendommen tilhører Karina og Svein, og skal i medhold av kjøpekontrakt skilles ut og overdras til dem.

Karina og Sveins rett

Advokatsønnen
benytter andres
rett til å få
tilrøvet seg
eiendommen

en rehabilitering kan finansieres. Slik vi ser det, er dette den eneste realistiske måten å få satt i stand huset. Intensjonen er at en tinglyst klausul skal forhindre at den utskilte tomte går ut av familien.

I saksframlegget for teknisk utvalg er det som nevnt vist til at strandområdene på eiendommen blir benyttet som bade- og turområde, og at en privat hytte som nærmeste nabo kan bli grobunn for konflikter mellom "privatlivets fred" og allmennhetens opphold i sjøkanten.

Etter vår vurdering er det overhodet ikke grunnlag for en slik påstand eller antakelse. Det framstår som en generell antakelse basert på erfaring fra eiendommer med strandlinje i populære rekreasjonsområder, men ikke på noen måte vurdert opp mot de konkrete forholdene der hvor dette huset ligger.

Jeg minner da om at det ikke er søkt om fradeling av tomt med strandlinje. Den tomten som søkes fradelt, ligger på et platå bakfor og ovenfor området nede ved fjorden der badegjester og båtfolk oppholder seg. Tomten trenger ikke være to dekar, den kan naturligvis være mindre, men det er ikke det vesentlige. Poenget er at en utskilling av en tomt ikke med rimelighet kan sies å ha det konfliktskapende potensialet i seg som kommunen synes å legge til grunn, og heller ikke på noen som helst måte forhindre allmennhetens tilgang til de sjønære rekreasjonsområdene. Det bør også tas i betraktning at det allerede ligger et hus der i dag, og at det er snakk om en fradeling til uendret bruk.

Slik vi ser det, vil en rehabilitering av huset føre med seg en etterlengtet opprustning av området, og ikke være i konflikt med allmenne interesser.

Jeg pøker på disse forholdene for å vise at vurderingstemaene etter jordloven § 12 ikke er relevant for spørsmålet om fradeling. Grunnen til at det ble søkt om fradeling etter jordloven, er at min far og jeg trodde området var kun LNF-regulert. De momenter jeg har pekt på ovenfor må naturligvis vurderes nøye etter plan- og bygningslovens bestemmelser. Den saksbehandlingen som denne søknaden har vært underlagt gir imidlertid ikke på noen måte trygghet for at de regler, føringer og prinsipper som gjelder for saker som behandles etter plan- og bygningsloven er ivarettatt.

Dersom det gis medhold i klagen, vil Olaf Hyggen komme tilbake med en søknad etter plan- og bygningslovens bestemmelser, slik at de hensynene som er relevante i den forbindelse kan presenteres fra denne siden, og at disse sidene av saken blir forberedt og behandlet av de rette instansene i kommunen. I den forbindelse vil det også spørsmålet om forholdet til Dynos aktivitet på kaia bli gjort nærmere rede for, ved innhenting av uttalelse derfra.

Med vennlig hilsen


Ole Christian Hyggen