



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 24/15950-5
Saksbehandler Pål Gitmark Eriksen

Utvalg	Møtedato
Fylkesutvalget	28.01.2025

Klage på vedtak - Dispensasjon fra byggeforbud for oppføring av bolig - gnr/bnr 46/3, Håle - Farsund kommune.

Fylkeskommunedirektørens forslag til vedtak

1. I medhold av plan- og bygningslovens § 1-9 fremsetter fylkesutvalget klage på Farsund kommunes vedtak om dispensasjon til søknad om oppføring av våningshus på gnr/bnr 46/3, Håle, Vest-Lista, datert 29.10.2024, med formål om at den foreliggende søknaden avslås.
2. Klagen er rettet mot at det gis dispensasjon fra byggeforbud i kommuneplanens landbruks-, natur, reindrift- og friluftsliv.

Vedlegg

Vedlegg.Saksutskrift - Håle

Sammendrag

Farsund kommunes utvalg for teknisk har innvilget søknad om dispensasjon fra byggeforbud i kommuneplanen med sikte på oppføring av nytt våningshus på landbrukseiendommen Jølle/Håle, Vest-Lista. Eiendommen er regulert til landbruks-, natur-, reindrift- og friluftsområde (LNFR). Dispensasjonssøknaden inneholder tegninger av våningshuset. Utvalget har dermed også gitt aksept for utformingen av nybygget. Kommunens administrasjon har rådet utvalget til å avslå søknaden.

Det aktuelle gårdsbruket ligger på Vest-Lista i et av Norges eldste og best bevarte jordbrukslandskap. Området er av Riksantikvaren vurdert å ha svært høy nasjonal verneverdi. Nybyggets plassering sentralt i dette verdifulle kulturlandskapet er årsaken til at Agder fylkeskommunes kulturminnevern avdeling sterkt har frarådet tiltaket.

Fylkeskommunedirektøren legger vekt på at kulturlandskapet på Vest-Lista er et viktig kulturlandskap som er sårbart for utbygging. Fylkeskommunedirektøren anbefaler derfor fylkesutvalget å påklage kommunens innvilgede dispensasjon for oppføring av et våningshus nummer to på gårdsbruket.

Saksopplysninger

Landbrukseiendommen nybygget ønskes oppført på ligger innenfor Utvalgte kulturlandskap i jordbruket. Vest-Lista er ett av tre slike området i Agder. Utvalgte kulturlandskap i jordbruket er en felles satsing mellom Landbruks- og matdepartementet

og Klima- og miljødepartementet. Satsingen skal sikre verdier knyttet til landskap, biologisk mangfold, kulturminner og kulturmiljøer. De utvalgte områdene er valgt fordi de er særegne jordbrukslandskap med store biologiske og kulturhistoriske verdier, skapt av mennesker i samspill med naturen gjennom generasjoner.

I kommunedelplanen for Farsund-Lista er området avsatt til LNFR-formål med byggeforbud. Formålet er å sikre verdifulle kulturminner, kulturlandskap og kulturmiljø, samt ta vare på stedskvaliteter og bevaringsverdig bygningsmiljø. Ny bebyggelse skal tilpasses kulturlandskapet og ta hensyn til eksisterende bygningsmiljø.

Den aktuelle landbrukseiendommen ligger på Ytre Håle og utgjør den nordlige teigen av dagens gårdsbruk. Landbrukseiendommen ble kjøpt på 1930-tallet og hadde da et våningshus som ble revet og flyttet, mens et mindre uthus ble stående. Det er i nærheten av dette uthuset det ønskes oppført et nytt våningshus.

Gårdsbrukets sørligste del ligger på Jølle og er allerede bebygget med våningshus og låve. Nybygget på den nordlige teigen vil derfor bli våningshus nummer to. Gårdsbruket har ikke et areal som tilsier at det kan oppføres to våningshus. Dette er årsaken til at det nye våningshuset krever dispensasjon fra kommuneplanen.

Eier søkte første gang om oppføring av våningshus nummer to på Håle på 1990-tallet. Søknaden ble den gang frarådet av Fylkesmannen i Vest-Agder. Farsund kommune avslø søknaden. Det ble senere søkt om en plassering på østsiden av fylkesvegen som viste seg å være i konflikt med en steinalderboplass. I 2024 ble tidligere søknader tatt opp igjen av eier i forbindelse med kommende generasjonsskifte på gårdsbruket. Fylkeskommunens avdeling for kulturminnevern frarådet tiltaket sterk i uttalelsen datert 10.6.2024. Farsund kommunes utvalg for teknisk godkjente likevel dispensasjonen etter en votering med 4 mot 3 stemmer. Agder fylkeskommune mottok Farsund kommunes vedtak den 5.11.2024. Kommunen ble varslet 15.12.2024 om at fylkesadministrasjonen vil fremme sak for fylkesutvalget med innstilling om å påklage kommunes vedtak i saken. Det ble også bedt om utsatt klagefrist. Farsund kommune godkjente forespørsel om utsatt klagefrist til 13.2.2025.

Det omsøkte nye bolighuset er plassert nord-vest for den bestående, eldre låven, noe nærmere sjøen. Plasseringen er begrunnet med avvisning av andre plasseringer i tidligere søknader.

Både kommunedelplanens planbeskrivelse og Riksantikvarens retningslinjer for forvaltning av utvalgt kulturlandskap av nasjonal interesse, krever at nybygg tilpasses kulturlandskapet på Vest-Lista og ikke svekker områdets verneverdi.



Illustrasjonskart 2. Rød pil viser tenkt plassering for nytt våningshus på Håle, i Farsund kommunes temakart over nasjonalt kulturlandskap Vest-Lista, (juridisk bindende til kommuneplanen).



Illustrasjonsfotografi 1. Rød pil viser tenkt plassering for nytt våningshus i det nasjonale kulturlandskapet fra luften.



Illustrasjonsfotografi 2. Rød pil viser tenkt plassering for nytt våningshus i det nasjonale kulturlandskapet sett fra bakken nær eldre uthus på Håle.

(Bildet er lånt fra Google maps, streetview.)

Vurderinger

Fylkeskommunedirektøren har vurdert Farsund kommunes vedtak om dispensasjon fra byggeforbud for oppføring av nytt våningshus på Håle, Lista. Det følger av pbl. § 19-2 at kommunen kan gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Fylkeskommunedirektøren vurderer at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt og anbefaler derfor at vedtaket påklages.

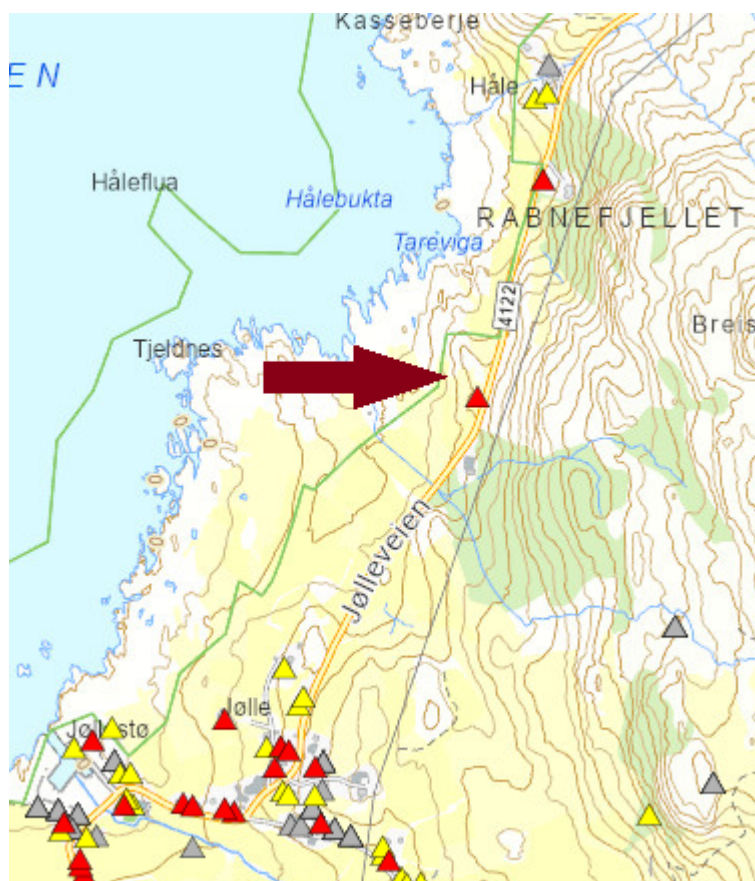
Den aktuelle eiendommen ligger i et intakt og verdifullt kulturmiljø, bestående av gamle steingjerder, krigsminner og viktige landskapsverdier. Det nye våningshuset vil være godt synlig i landskapet, og vil kreve irreversible terrenginngrep. Tiltaket vil derfor bidra til å forringe opplevelsesverdien og kunnskapsverdien til et av Norges eldste jordbrukslandskap. En ny utbygging av området på sjøsiden av veien vil også kunne sette en presedens i strid med de etablerte verdiene.

Vest-Lista har status som kulturlandskap av nasjonal interesse og har spor etter menneskers aktivitet gjennom mer enn 6000 år. Her finnes helleristninger og skålgroper fra bronsealderen, gravhauger, sammenbygde langhus og klyngetun, krigsminner og utallige steingarder og rydningsrøyser. Aktiv landbruksdrift og driftige bønder holder landskapet i god hevd. I resultat finner vi et unikt kulturlandskap med Listas særpregete natur som forutsetning. Alt dette gir Vest-Lista en høy opplevelsesverdi. Et nettverk av merkede turstier og sykkelveier legger til rette for gode opplevelser for kommunens innbyggere og besøkende.

De høye landskapsverdiene innebærer en tilsvarende høy sårbarhet for endringer. Verdiene forutsetter derfor en restriktiv bruk av området og at eventuelle nye tiltak er gjennomtenkt med hensyn til plassering og utforming.

I kommunedelplanens strategi heter det at nybygging på Lista kun bør skje som fortetting eller utvidelse av eksisterende byggeområder. Strategien samsvarer med det tradisjonelle bebyggelsemønsteret på Lista som er preget av sparsommelighet og høy konsentrasjon. Det karakteristiske langhuset ligger godt i terrenget, og bebyggelsen tegner seg i klynger og rekker, ofte plassert lavt i landskapet.

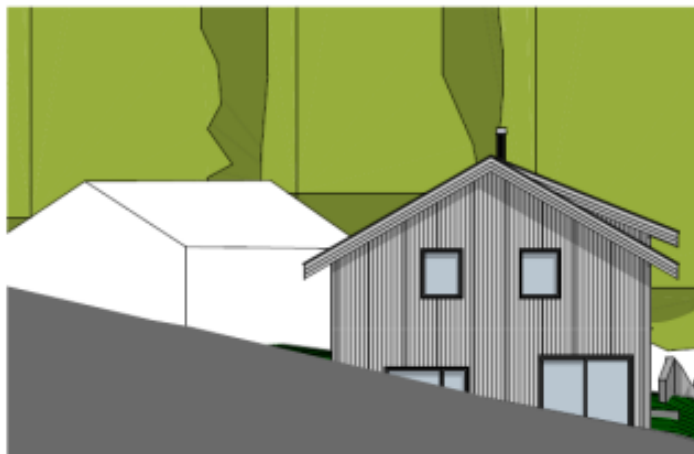
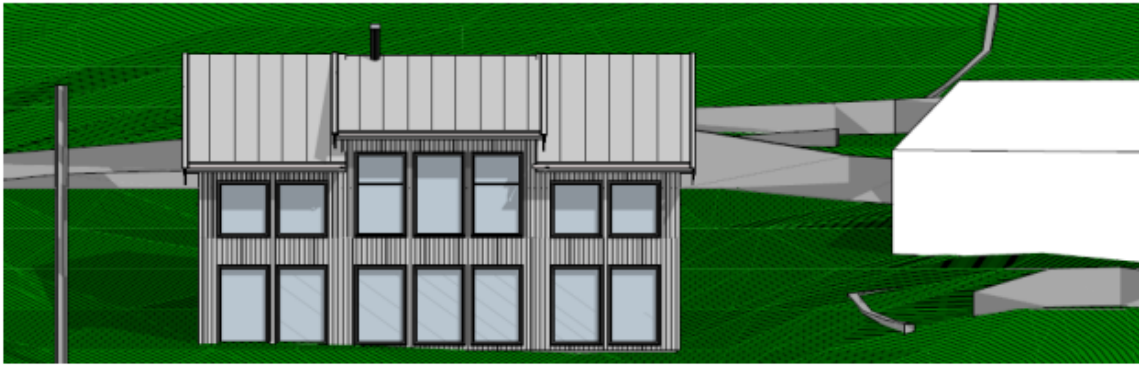
Av hensyn til kulturlandskapet i området mener fylkeskommunedirektøren at det ikke bør oppføres ny bebyggelse på tomten. Søker forteller at det kommer et generasjonsskifte på gården, men oppgir ingen begrunnelse for hvorfor ikke eksisterende våningshus kan dekke behovet. Fylkeskommunedirektøren har forståelse for ønsket om å bygge på egen eiendom. Likevel kan ikke personlige behov danne grunnlag for en dispensasjon mot byggeforbudet, all den tid tiltaket vil ha negative konsekvenser for landskap, kulturmiljø og natur.



*Illustrasjonskart 2.
Utklipp fra Riksantikvarens
kartløsning Askeladden som viser
konsentrasjonen av
eldre bebyggelse i form av røde og
gule trekkanter (grå trekant viser tapt
kulturminne).
Rød pil viser ønsket plassering av
nytt våningshus på Håle.*

Subsidiært vil fylkeskommunedirektøren bemerke at det planlagte nybygget ikke er tilpasset den lokale byggestilen. Eksempelvis er det vist hele 14 vinduer på fasaden mot sjøen, noe som bryter med tradisjonell byggeskikk for området. Den tidligere bebyggelsen på stedet har vært adskillig mindre enn det omsøkte nybygget. Det har også gått nær hundre år siden det sto et våningshus her sist. På denne tiden har ikke bare sporene etter bygningen gått tapt, men landskapsverdiene har økt betraktelig. Dersom man i dag velger å gjenoppbygge området, vil man omgjøre en flere tiår lang prosess med å opparbeide og etablere dagens kulturlandskapsverdier. Det er derfor naturlig at man tar utgangspunkt i

eksisterende våningshus og ikke oppfører et nybygg som vil få så store konsekvenser for kulturlandskapet.



Fasade nord

Søknadens illustrasjonstegninger viser det omsøkte våningshuset sett i landskapet. Hvitt bygg viser eksisterende uthus på Håle.

Regionplan Agder 2030

Agder fylkeskommune skal utvikle Agder til en bærekraftig region i 2030. Ifølge regionplanen skal dette målet blant annet nås ved å ivareta landskap, mangfold, friluftsområder, landbruksområder, strandsonen og kulturmiljøer for fremtidige generasjoner gjennom utvikling, bruk og vern.

Konklusjon

Fylkeskommunedirektøren anbefaler fylkesutvalget å påklage Farsund kommunes utvalg for teknisk sitt vedtak om dispensasjon fra byggeforbud i kommuneplanens LNFR-område for oppføring av et nytt våningshus på gnr/bnr 46/3, Håle. Vedtaket om dispensasjon må oppheves.

Kristiansand, 13.01.2025

Tine Sundtoft
Fylkeskommunedirektør

Kristin Tofte Andresen
fylkesdirektør