

Søknad om dispensasjon fra plankrav i kommuneplanens arealdel – oppføring av bolig og garasje på gnr 45 bnr 22- Jølleveien 180

Det søkes om dispensasjon fra plankrav i kommuneplanens arealdel, jf. plan- og bygningsloven § 19-2, for oppføring av ny bolig og garasje innenfor område avsatt til spredt boligbebyggelse.

Bakgrunn

Tiltakshaver har siden 1995 arbeidet med å få tillatelse til etablering av bolig på egen eiendom i området. Det er gjennom årene fremmet flere byggesøknader på gnr. 46 bnr. 3–4 Håle og gnr. 45 bnr. 22 Jølle, uten å lykkes, hovedsakelig som følge av hensyn til automatisk fredede kulturminner og kulturlandskapsverdier.

I forbindelse med disse sakene har både kommunen og høringsinstanser ved gjentatte anledninger pekt på det aktuelle området hvor det nå søkes på som egnet lokalisering for ny bolig. Plasseringen ligger innenfor område avsatt til spredt boligbebyggelse, og vurderes som den eneste lokaliseringen på eiendommen som er forenlig med kommuneplanens intensjon og tidligere føringer fra kommunen.

Søknad om omdisponering etter jordloven § 9 ble innvilget av Utvalg for landbruk 30.01.2026. I denne forbindelse ble det foretatt en grundig vurdering av jordvern hensyn, alternative plasseringer for bolig og garasje og konsekvenser for landbruksdrift. Omsøkt plassering er et resultat av denne samlede vurderingen.

Planstatus og overordnet vurdering

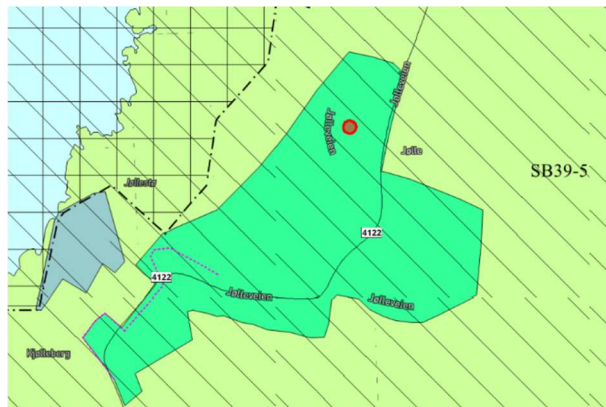
Omsøkt tiltak ligger innenfor område avsatt til spredt boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel for Kommunedelplan Farsund–Lista. Dette innebærer at området gjennom kommuneplanprosessen er vurdert egnet for boligformål på et overordnet nivå, etter en avveining mellom jordvern hensyn, bosetting og øvrige samfunnsinteresser.

Bolig og garasje søkes oppført i et etablert boligområde på Jølle. Den nye boligen plasseres på jorde vest for eksisterende bebyggelse på eiendommen, og på linje med bolig på nabotomten nord for eiendommen, med tilsvarende orientering mot vest. Boligene som er oppført i området etter andre verdenskrig har tilsvarende orientering, og den omsøkte plasseringen viderefører dette bebyggelsesmønsteret. Tiltaket tilpasses eksisterende boligstruktur og vil fremstå som en naturlig og stedstilpasset videreføring av boligmiljøet og klyngebebyggelsen på Jølle.



Tiltaket er i tråd med tidligere tilbakemeldinger fra både kommunen og høringsinstanser om å lokalisere ny bebyggelse i tilknytning til eksisterende bygningsmiljø innenfor område avsatt til spredt boligbebyggelse. I vedlagt kartutsnitt er dette området markert med mørkegrønt, mens omsøkt område for bolig og garasje er markert med rød sirkel.

Det er avløpsanlegg i området med ledig kapasitet, og eksisterende avkjørsel til fylkesvei kan benyttes.



Vurdering av nabohensyn

Tiltaket plasseres vest for eksisterende bolig og låve på eiendommen. Avstand til nabo mot nord blir 6 meter fra steingjerdet/eiendomsgrensen, som er to meter mer enn minstekravet i plan- og bygningsloven § 29-4. Dette gir en samlet buffer på over 20 meter mellom boligene, og er et bevisst valg fra tiltakshaver for å sikre romlighet og god avstand mellom boligene.

Valgt plassering er nøye vurdert for å ivareta jordvern hensynet, samtidig som kvalitetene ved den eldre boligen på eiendommen fra 1800-tallet opprettholdes. Den gamle boligen ligger rett ved fylkesveien på østsiden, med uteareal langs veien samt på vestsiden mot utsikten. Ved omsøkte plassering bevares utsikten i stor grad samtidig som det også her gir noe avstand mellom boligene.

Plasseringen gir gode sol- og utsiktsforhold mot sørvest for både tiltakshaver og nabo i nord, samtidig som den ivaretar avstand til nabobebyggelse, skaper romlighet og privatliv, og bidrar til en helhetlig og stedstilpasset videreføring av bebyggelsen. Øvrig bebyggelse ligger betydelig lenger unna og vil ikke bli berørt.



Over: Bebyggelsen på Jølle. Rød sirkel markerer området for nytt tiltak.





Over: Deler av eksisterende bebyggelse på Jølle sett fra sør/vest. Rød sirkel markerer ca. plassering for ny bolig og garasje.



Over: Eksisterende avkjørsel som blir benyttet. Eldre bolig og låve ved Fylkesveien.

Vurdering av kulturminnehensyn

Boligen ligger som nevnt vest for den eksisterende boligen fra 1800-tallet, på et område som ikke har vist konflikter med automatisk fredete kulturminner. Den valgte plasseringen ligger utenfor områder med registrerte gravhauger, steinalderboplass eller andre arkeologiske kulturminner, og følger dermed anbefalingene fra fylkeskonservator/riksantikvar om å unngå konflikt med registrerte kulturminner.

Valgt plassering sikrer at den eksisterende gamle boligen fra 1800-tallet og dens kvaliteter, som utsikt, solforhold og uteareal, bevares. Samtidig legger den til rette for en god utforming av ny bebyggelse sammen med eksisterende bebyggelse. Tiltaket vil ikke endre de historiske trekkene i området, og er dermed i tråd med intensjonene til både kommuneplanens arealdel og kulturminnevern.

Begrunnelse for dispensasjon fra plankrav og konklusjon

Dispensasjon fra plankravet vurderes etter plan- og bygningsloven § 19-2, hvor det forutsettes at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene. Plankravet har som formål å sikre helhetlig arealforvaltning, avklare konflikter mellom utbygging og landbruk, landskap og kulturminner, samt legge til rette for nødvendig infrastruktur og medvirkning fra berørte parter.



Omsøkt tiltak ligger innenfor område avsatt til spredt boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel, og gjelder oppføring av én enkelt bolig i tilknytning til eksisterende boligmiljø. Tiltaket krever ikke ny adkomst eller avløpsanlegg, er ikke i konflikt med kulturminner, det foreligger godkjent omdisponering etter jordlovens § 9 og vi kan ikke se at det vil ha presedensvirkning for videre utbygging av området.

Fordelene ved å gi dispensasjon er betydelige. For tiltakshaver åpner det endelig mulighet til å realisere et lenge planlagt boligprosjekt etter over 30 år med forsøk. Tiltaket gir også samfunnsmessige fordeler ved å bidra til bosetting og aktiv bruk av eiendommen, samtidig som det ivaretar eksisterende boligmiljø og klyngebebyggelsen på Jølle. Plasseringen begrenser inngrep i jordbruksareal og følger kommuneplanens arealbruk, og tiltaket vurderes ikke å være til sjenanse for naboer. Vi kan ikke se at det følger noen ulemper ved å innvilge dispensasjon som omsøkt.

På denne bakgrunn vurderer vi at hensynene bak plankravet er tilstrekkelig ivaretatt, og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn eventuelle ulemper, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

