



Arkivsak-dok. BYGG-26/00067-11
Saksbehandler Jan Hornung

Saksgang Møtedato
Utvalg for teknisk 05.05.2026 09:00

Saksframlegg

Søknad om dispensasjon med sikte på oppføring av bolighus 45/22, Jølleveien 180

Kommunedirektørens innstilling:

Saken legges frem uten forslag til innstilling

Vedlegg

Vedr. høringsuttalelsene fra fylke ang. Jølleveien 180, 45/22
Vedrørende behandling av sak om dispensasjon fra plankrav – 45/22, Jølleveien 180
Tilsvaret til nabomerknader - bolig og garasje - 45/22, Jølleveien 180
Kulturminnefaglig uttalelse til ny bolig - 45/22 - Jølleveien 180
Uttalelse til søknad om dispensasjon for oppføring av ny bolig - 45/22 i Farsund kommune
Søknad om dispensasjon fra plankrav med sikte på ny bolig - 45/22, Jølleveien 180
Situasjonsplan, rev. 09.02.2026
Fasader, rev. 09.02.2026
Saksutskrift - Søknad om tillatelse til omdisponering av ca. 0,6 daa overflatedyrka mark i forbindelse med bygging av ny bolig m/garasje på 45/22, Jølle
Kopi - Merknader til nabovarsel - ny bolig - 45/22, Jølleveien 180
Merknader til nabovarsel - ny bolig 45/22, Jølleveien 180

Saken kort fortalt

Søknaden gjelder dispensasjon fra plankrav i kommuneplanens arealdel med sikte på oppføring av nytt bolighus (våningshus II) med tilhørende garasje på gnr. 45 bnr. 22, Jølleveien 180. Tiltaket er plassert innenfor område avsatt til spredt boligbebyggelse og i tilknytning til eksisterende boligmiljø på Jølle. Omsøkt plassering er resultat av tidligere vurderinger av alternative

lokaliseringer, hensyn til kulturminner og jordvern, og følger føringer gitt i tidligere dialog med kommunen.

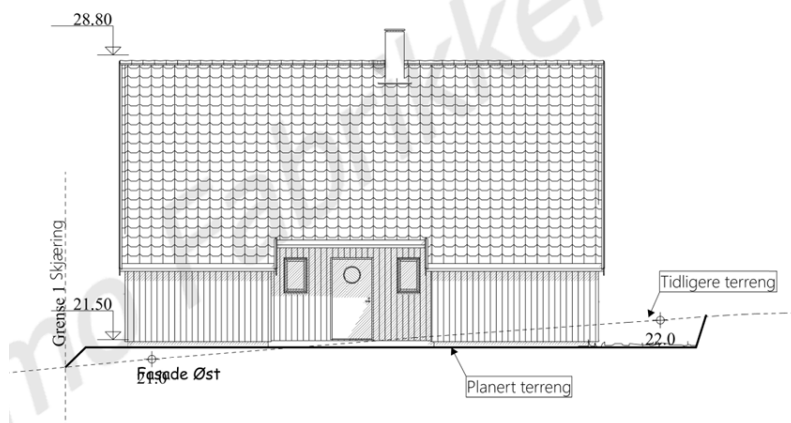
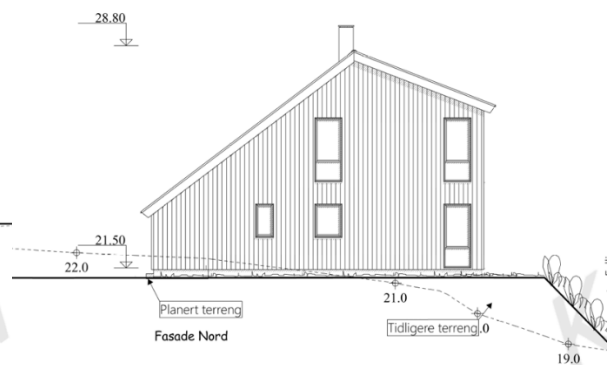
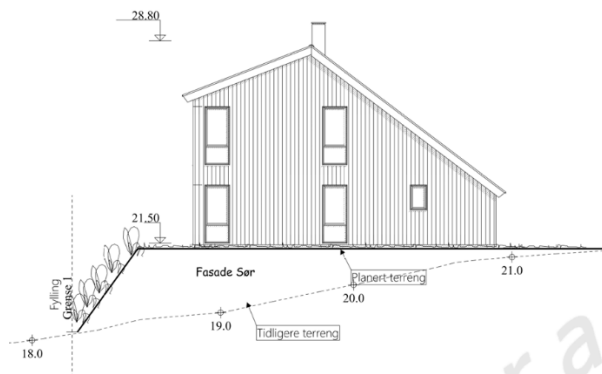
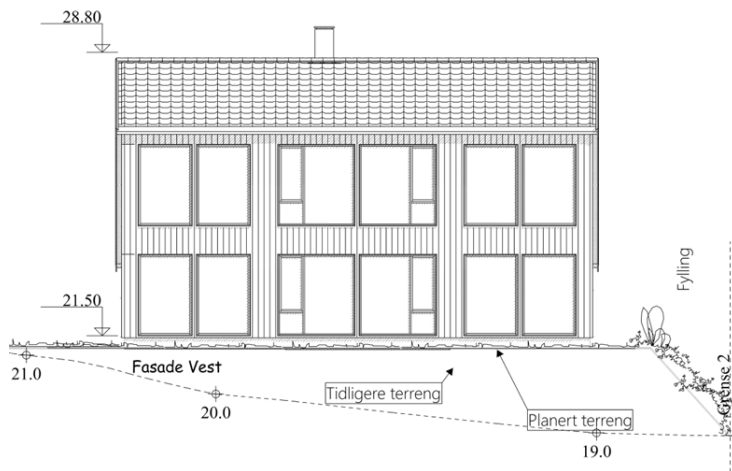
Boligen og garasjen skal oppføres vest for eksisterende bolig og låve på bruket. Tiltaket krever ikke ny adkomst, og eksisterende avkjørsel til fylkesvei benyttes. Det foreligger godkjent omdisponering etter jordloven § 9, vedtatt av Utvalg for landbruk 30.01.2026.

Det foreligger merknader fra to naboer i forhold til dels tap av utsikt og til dels utforming/plassering. Statsforvalteren i Agder har uttalt seg negativt i forhold til jordvern. Agder fylkeskommune har i sin uttalelse vist til stedlig byggeskikk med orientering av gavl mot sjøen og har anbefalt bearbeiding av prosjektet.

Søker har i sin kommentar til fylkeskommunens merknad vist til at etterkrigs bebyggelsen ikke har slik orientering.

<https://maps.app.goo.gl/mjN6hda1qMJxWPp27>

Lokalisering av ny tom med Jøllevveien 180 i forgrunnen



Boligen er lagt med grunnplan på cote 21,5. Fylkesveien er til sammenligning på cote 24,0. BYA/BRA for nytt bolighus ut fra fremlagte tegninger er ikke oppgitt i søknaden.

Arealplanstatus

Eiendommen er ikke regulert. I kommuneplanens arealdel for Kommunedelplan Farsund–Lista er området avsatt til LNF område med mulighet for spredt boligbebyggelse – SB 39-5. Tiltaket er i samsvar med overordnet arealformål, men utløser plankrav. Det er søkt om dispensasjon fra plankravet. Søker har begrunnet dispensasjonen med at tiltaket gjelder en enkelt bolig, ikke har presedensvirkning, ikke medfører nye tekniske inngrep, og at hensynene bak plankravet er tilstrekkelig ivare tatt gjennom tidligere og foreliggende vurderinger.

Nabovarsling

Det er foretatt nabovarsling i tråd med plan- og bygningsloven § 21-3. Kommunen har mottatt nabomerknader.

Det er mottatt merknader fra nabo på gnr 45 bnr 45, Jøllevæien 168. Nabo viser til at eiendommen ligger innenfor Utvalgt Kulturlandskap (UKL Vest-Lista) og et kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA), og anfører at omsøkt plassering av bolig og garasje ikke i tilstrekkelig grad ivaretar kravene til tradisjonell byggeskikk og varsom plassering i landskapet. Det pekes særlig på at plasseringen forutsetter utfylling over en knaus, som etter naboens vurdering vil gi et dominerende og ruvede volum i landskapet, samt at eksisterende steingjerde og landskapets egenart kan bli negativt berørt.

Nabo presiserer at de ikke motsetter seg selve byggetiltaket, men ber om at boligen flyttes nærmere eksisterende bebyggelse mot øst for å redusere behovet for utfylling og landskapsinngrep. Det foreslås også at fremtidig garasje vurderes flyttet til annen plassering på tomten.

Det vises til merknad som er vedlagt saken i sin helhet.

Det er videre mottatt merknad fra nabo på gnr 45 bnr 25, Jøllevæien 166.

Nabomerknaden fra eiere av Jøllevæien 166 gjelder i hovedsak den omsøkte boligplasseringen og konsekvenser for naboeiendommen og omkringliggende landskap. Naboene anfører at boligen er foreslått plassert på en markant terrengkant, noe som etter deres vurdering medfører at bygget vil fremstå visuelt dominerende og lite skånsomt tilpasset terrenget.

Videre vises det til at den foreslåtte plasseringen vil medføre vesentlig reduksjon i sol- og lysforhold for naboeiendommen, særlig i vinterhalvåret. Det anføres at vintersolen i stor grad vil falle bort, og at hage- og uteoppholdsarealer vil ligge i skygge store deler av dagen, noe som etter naboens vurdering gir redusert bokvalitet.

Naboene peker også på at tiltaket ligger innenfor Utvalgt kulturlandskap Vest-Lista (UKL), og anfører at omsøkt plassering ikke er i tråd med UKL-ordningens kriterier om skånsom terrengtilpasning, begrenset visuell dominans og hensyn til landskapets kulturhistoriske verdier. Det bes kommunen foreta en særskilt vurdering av tiltaket opp mot disse hensynene.

Avslutningsvis presiseres det at naboene ikke er prinsipielt imot boligbygging på eiendommen, men de ber om at boligen trekkes lenger inn på tomten mot øst, nærmere eksisterende bebyggelse, samt at garasje vurderes plassert alternativt. Etter naboens vurdering vil dette redusere terrenginngrep, visuelle virkninger og negative konsekvenser for sol- og lysforhold.

Det vises til merknaden som er vedlagt saken i sin helhet.

Søkers kommentarer til merknadene:

I tilsvaret til merknadene redegjør ansvarlig søker for at plasseringen er resultat av en samlet vurdering etter plan- og bygningsloven §§ 29-2 og 29-4, samt jordlovens § 9. Det vises til at området er avsatt til spredt boligbebyggelse i kommuneplanen, at plasseringen gir tilstrekkelig avstand til naboeiendommer,

og at sol- og skyggediagrammer viser begrensede og akseptable virkninger for naboeiendommene. Videre fremgår det at hensynet til kulturlandskap og UKL er vurdert i jordlovsbehandlingen, hvor kommunen har konkludert med at tiltaket ikke medfører uønskede konsekvenser for kulturlandskapet. Terrengebearbeiding og fyllinger er planlagt jordkledd og tilplantet for å sikre god landskapstilpasning. Merknadene er dermed vurdert, men anses ikke å være til hinder for å innvilge dispensasjon fra plankravet.



Fi
2

Boliger sett fra øst. Omsøkte bolig med pil



Bolig sett fra vest- illustrert jordkledd og tilplantet skråning



Bilder: Sol/skygge 20. mars gjennom dagen.

3. Forholdet til Utvalgt kulturlandskap Vestlista (UKL)

Eiendommen ligger innenfor området Utvalgt kulturlandskap Vestlista, og hensynet til landskap og kulturmiljø er derfor vurdert i planleggingen av tiltaket.

Boligen planlegges innenfor et område som i kommuneplanen er avsatt til spredt boligbebyggelse, og oppføring av bolig er dermed i tråd med gjeldende planverk.

I forbindelse med omdisponering etter jordloven § 9 er det gjort vurderinger av:

- kulturlandskap
- naturmangfold
- landbruksinteresser

Det kommer frem av vedtaket at tiltaket ikke vurderes å medføre uønskede konsekvenser for kulturlandskapet.

Boligen er også planlagt med utforming og materialbruk som tar hensyn til lokal byggeskikk og landskapstilpasning, i tråd med hensynet til UKL-området.

Det finnes flere skipperhus langs Jølleveien (se under) og den omsøkte boligen er etter vår vurdering godt tilpasset områdets karakter og eksisterende bebyggelse.



Samtidig er bebyggelsen i området variert, med ulike byggestiler og uttrykk. Innenfor samme planområde er det tidligere godkjent boliger med ulik utforming, noe som viser at det er rom for variasjon når det gjelder blant annet form, vindusløsninger og orientering.

Som nevnt i dispensasjonssøknaden er ny bebyggelse etter 1940 vent mot vest.



Den omsøkte boligen ligger etter vår vurdering innenfor denne variasjonsbredden, og fremstår som et naturlig tilskudd til eksisterende bebyggelse. Dette taler også for at dispensasjon fra plankravet kan innvilges.

4. Terrengtilpasning og fyllinger

Tiltaket medfører noe terrengbearbeiding, hovedsakelig mot vest og sør, mindre mot øst.

Fyllinger vil bli:

- jordkledd
- tilplantet med vegetasjon

Dette vil bidra til at terrengbearbeidingen fremstår mer naturlig og innpasses i landskapet over tid.

Etter plan- og bygningsloven § 29-2, som stiller krav til visuelle kvaliteter, skal tiltak ha god estetisk utforming og tilpasning til omgivelsene. Med planlagt terrengbearbeiding og beplantning vurderes tiltaket å oppfylle disse kravene.

Oppsummering

Tiltaket er planlagt etter en helhetlig vurdering av:

- terrengtilpasning
 - hensyn til naboer

 - landskap og kulturlandskap
 - kommuneplanens arealformål
- Arealet er godkjent omdisponert etter jordloven, og ligger i et område avsatt til spredt boligbebygge kommuneplanen. Omsøkt plassering er vurdert i jordlovsbehandlingen og anses som den mest hensiktsmessige, samtidig som tiltaket oppfyller kravene i plan- og bygningsloven §§ 29-2 og 29-4.

Etter vår vurdering er tiltaket godt tilpasset terreng, landskap og naboforhold, og hensynet til Utvalg kulturlandskap Vestlista er ivaretatt. De overordnede rammene anses tilstrekkelig avklart til å kunne innvilge dispensasjon fra plankravet som omsøkt. Selve boligoppføringen vil bli behandlet i egen byggesøknad.

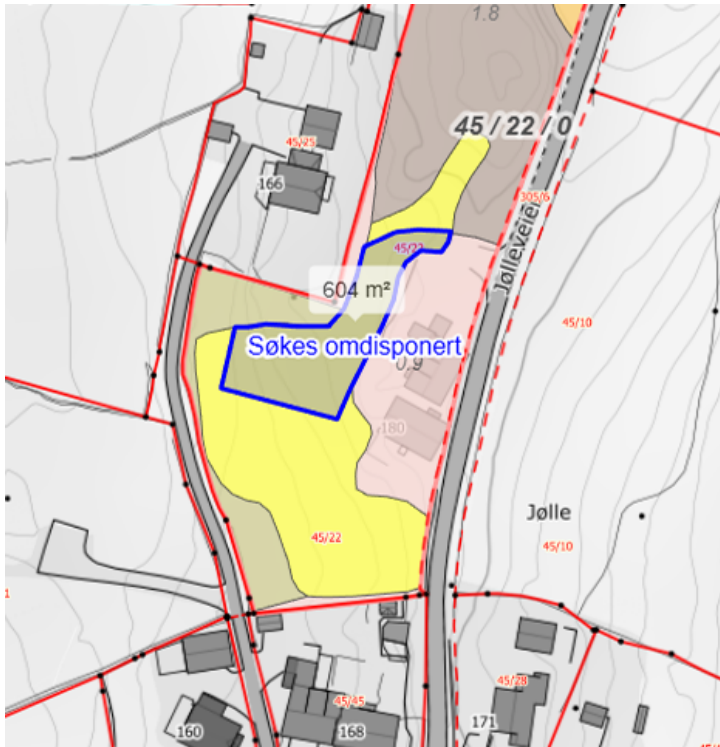
Derfor ber vi om at kommunen ikke tar hensyn til nabomerknadene og avviser disse.

Det vises til søkerens kommentar til merknadene som er vedlagt saken i sin helhet.

Kommunens vurdering av nabomerknadene fremgår av «generell vurdering» konklusjon.

Jordlov:

Området er registrert som overflatedyrket mark. Det foreligger tillatelse til omdisponering av 0,6 daa etter jordloven i Utvalg for landbruks sak 30.01.26, sak 5/26. Utvalgets vedtak var i samsvar med administrasjonens tilrådning.



Ut fra vurderingen i saken vil omdisponering vil ikke føre til vesentlige drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Omdisponering vurderes ikke å medføre uønskede konsekvenser for kulturlandskapet. I vedtaket er det satt vilkår om flytting/bruk av dyrka mark fra arealet andre steder på eiendommen.

Vann, avløp og overvann:

Tiltaket skal ha innlagt vann og avløp. Det foreligger i forhold til utslipp avtale om tilkobling til et felles privatanlegg for avløp i området. Tiltaket skal ha privat brønn.

Det er krav at tiltak gjennomføres slik at overvann i størst mulig grad infiltreres eller fordrøyes på egen eiendom. I tillegg er det krav til at forsvarlig avledning sikres og opparbeides jf. pbl. § 28-10.

Uttalelse fra andre myndigheter:

Saken er forelagt fylkeskommunen og Statsforvalteren i Agder for uttalelse.

Agder Fylkeskommune skriver bl.a. at:

I uttalelsen vises til lokalisering i KULA området på Vest-Lista

«Viktige punkter for planlegging og forvaltning av dette landskapet:

> Ny bolig- og fritidsbebyggelse må plasseres varsomt innenfor den etablerte gårdsstrukturen

> Nedbygging av jordbruksarealer bør unngås»

Agder fylkeskommune er positiv til at nye boliger blir oppført i tilknytning til eksisterende husklynger og bygningsmiljøer. Vi vurderer valget av plasseringen av det nye huset som fornuftig og at volumet har fått en form med et asymmetrisk saltak som har forutsetninger for å passe inn i bygningsmiljøet. Etter vår vurdering er det imidlertid flere svakheter med tiltaket, som hver for seg kan forstås å være i strid med veiledningen fra RA.

- Slik som vi leser tegningene som vi har mottatt, er huset orientert i feil retning. All eksisterende bebyggelse i området har møneretning øst-vest, med langveggen og hovedfasaden mot sør, eller sørvest. Den nye eneboligen er plassert med hovedfasaden mot vest, og gavler mot nord og sør. Dette er et fundamentalt avvik fra den lokale byggeskikken og strukturen i kulturmiljøet. Vi forstår orienteringen av huset som er omsøkt, som klart i strid med føringene fra RA, som krever en varsom tilpasning til eksisterende kulturmiljøer.
- Terrengendringene som er omsøkt er drastiske og medfører noen steder en endring på 2 meter fra eksisterende terreng. Dette vil virke særdeles skjemmende på kulturlandskapet. Det bør stilles krav om at huset skal tilpasses terrenget, og ikke tillate inngrep i terreng i det omfanget som det er søkt om her. En bedre løsning er om huset blir plassert på en murt sokkel, slik det er tradisjon for. Det må også trekkes frem at kartet viser at stigningen er mye slakere i nord-sør-retning. Dersom huset blir rotert 90 grader, slik at hovedfasaden vender mot sørvest i samsvar med vår første kommentar, så krever dette mindre bearbeiding av terrenget og/eller tilpasning til terreng.
- Fasadeutformingen er dårlig tilpasset det tradisjonelle bygningsmiljøet. Vi oppfatter at utformingen som er vist, med store glassflater især i hovedfasaden mot vest, som problematisk. Fasadeutformingen bør løses med mindre vinduer, og det er etter vår vurdering heller ikke hensiktsmessig at vinduene flukter med overkant til gulvet innenfor. Vi anbefaler at det blir stilt vilkår om omprosjektering. Orienteringen av bygningen, tilpasning til terreng, og utforming av eksteriør, er etter vår vurdering klart uforenlige med RAs råd til forvaltning av 'Vest-Lista', og vil, hver for seg, virke skjemmende og forringende på kulturlandskapet»

Tiltakshaver har kommentert merknaden og skriver i e-post 23.04.26 som en kommentar til fylkeskommunens uttalelse at:

«Det er en ting som er direkte feil der, det er at all bebyggelse i nærområdet er vendt med fronten mot sør.

Som det står i dispensasjon søknaden, er all ny bebyggelse etter 1940 på Jølle og Kjølleberg er vent mot vest.

Det gjelder disse husene:

Jølleveien 221 bygget på 1980 tallet

Jølleveien 171, bygget på 1950 tallet

Jølleveien 167 bygget på 2000 tallet

Jølleveien 158 bygget på 2000 tallet

Jølleveien 151 bygget på 1940 tallet

Jølleveien 124 bygget på 1950 tallet»

Statsforvalteren i Agder skriver bl.a. at:

«Generelt sett anser Statsforvalteren det som svært uheldig for jordvern hensynet å tillate oppføring av bolig gjennom dispensasjon på dyrket mark.

Vi viser til den senere tids kraftige innskjerping av jordvern hensynet. Dyrket jord er en knapp ressurs og jordbruksarealene er også under sterkt press i form av nedbygging og omdisponering til andre formål. Dyrka og dyrkbar jord er en nasjonal interesse og en skal ha en svært restriktiv

holdning til å bygge ned matjord. Vi viser blant annet til nasjonal jordvernstrategi, jordvern­brev av 29.01.2024 samt Rundskriv M-1/2025, se Nasjonale mål og føringer - Landbruksdirektoratet. Vi påpeker også at plan- og bygningsloven (pbl.), ved siste endring 28.04.2017, ble skjerpet med hensyn til jordvern ved behandling av dispensasjonssaker. Det er nå presisert i pbl. § 19-2 tredje ledd at det skal legges særlig vekt på konsekvenser for jordvern. Ut fra ovennevnte fraråder vi at det gis dispensasjon for omsøkte tiltak.»

Saken betinger ikke mer samordning, og kommunen anser saken tilstrekkelig opplyst slik søknaden kan avgjøres, jf. pbl § 21-5 og § 19-1, SAK 10 § 6-2 og forvaltningsloven § 17.

Kulturminner:

Det er per i dag ikke registrert automatisk fredete kulturminner i tiltaksområdet.

Det gjøres generelt oppmerksomt at dersom det ved tiltak i marken oppdages kulturminner eller oldsaker, skal arbeidene stanses i den utstrekning de kan berøre fornminnene eller deres sikrings­sone på 5 meter. Melding skal i så fall straks sendes Agder fylkeskommune v/kulturminnevern og kulturturisme. Tiltakshaver plikter å underrette den som skal utføre arbeidene om dette, men står selv ansvarlig for at det blir overholdt, jf. kulturminneloven § 8.

Til saken bemerkes at det er svært mange kulturminner i området, og to av de tidligere omsøkte lokalisering­salternativene for ny bolig på bruket har tidligere vist seg å være i konflikt med kulturminner.

Naturmangfold og sikkerhet mot fare:

Den ansvarlige har i søknaden opplyst at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhet. Det er tiltakshavers og de ansvarliges ansvar at tiltakene har tilstrekkelig sikkerhet.

Det forutsettes at tiltakshaver og ansvarlig søker har gjort seg kjent med forholdene på eiendommen, og at tiltaket etableres i tråd med byggt­eknisk forskrift (TEK17) kapittel 7 og pbl § 28-1, første ledd.

Tiltaksanalysen viser ikke treff på aktsomhetsområde.

Naturmangfoldlovens prinsip­per i §§ 8 til 12 og 49 er vurdert mot tiltak og tiltaksanalyse. Det er ikke registrert spesielle naturtyper på denne del av eiendommen. Området er overflate dyrka mark med et begrenset artsmangfold. Tiltaket kan ivareta disse prinsip­per.

Dispensasjonssøknad:

Det er søkt om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens områder for spredt bygging. Søker skriver i sin begrunnelse for søknaden blant annet at:

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 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.

Lovgrunnlag for dispensasjonsvedtaket (pbl. § 19-2, første til tredje ledd):

«Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.»

Vurdering av dispensasjonen:

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, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum.

Det må foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forholdene i saken opp mot de hensynene plankravet skal ivareta, og hvorvidt en dispensasjon vil medføre at disse hensynene blir «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2.

Hensynet bak plankravet er å sikre en helhetlig utbygging hvor sentrale hensyn og interesser blir ivaretatt.

Kommunen kan gi varig eller midlertidig 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.

Om hensyn bak plankravet i kommuneplanens områder for spredt bygging:

I kommuneplanen er det gitt følgende lokaliseringkriterier for bebyggelsen i spredt bygde LNF områder:

§ 3.2. LNF-områder med spredt bebyggelse (pbl § 11-11 nr.2)

- a) Det skal ikke bygges på dyrka mark og nærmere større områder med dyrka mark enn
 - 10 m for sammenhengende områder mellom 5 og 10 da
 - 30 m for sammenhengende områder større enn 10 damed unntak av SB40 (Vere) og SB41 (Stave) hvor det kan bygges på dyrka mark
- b) Det skal ikke bygges nærmere enn 50 meter fra vann, 10 meter fra bekk med års-sikker vannføring og 25 meter fra større bekker (større bekker er vist på plankartet)
- c) Bebyggelsen skal plasseres slik at de ikke er til hinder eller ulempe for allmenn ferdsel på stier og turveier.

Tanken i kommunedelplanen har vært at når tiltaket er i samsvar med disse lokaliseringskriteriene er forutsetningene for å kunne gi dispensasjon fra plankravet til stede. Kommunen er likevel ikke forpliktet til å gi dispensasjon om tiltaket det søkes dispensasjon for representerer en uønsket utvikling. Tanken i kommuneplanen har vært at dispensasjon normalt skal gis når tiltaket oppfyller lokaliseringskriteriene. Planens intensjon har her muligens ikke blitt helt i tråd med loven, hvor det i forarbeidene angis at dispensasjon skal være et «snevert» unntakstilfelle.

Det er ikke bekker med årssikker vannføring i nærheten av tomten.

Det er ikke kjent at det er særskilte friluftsinnteresser på tomten, det er heller ikke kjent at det er særskilte viktige naturverdier, jf. NML vurderingen. Arealet regnes som innmark, hvor det ikke er åpnet for ferdsel i sommerhalvåret etter friluftsløven.

Tiltaket berører overflate dyrka mark. Bygging på dyrka mark er i dette delområdet ikke i tråd med lokaliseringskriteriene.

Det er i område SB39-5 lagt opp til bygging av fem nye boligenheter i planperioden. Området har en utstrekning på 61 daa. Det er foreløpig ikke godkjent nye enheter i området i planperioden. Rundt 17 daa av arealet innenfor SB39-5 er dyrket mark. Øvrig areal er i stor utstrekning fradelte og bebygde tomter og tun på gardsbruk i tillegg til litt beitemarksareal.

I forhold til landbruksinteressene som berøres av tiltaket har utvalg for landbruk gjort en konkret vurdering av disse, og har kommet til at det er grunnlagt for å kunne omdisponere arealet etter jordloven. Samtidig skal det bemerkes at tiltakshaver har hatt en prosess for å forsøke å lokalisere et bolighus på bruket som går over mer enn 30 år. Et antall lokaliseringer på bruket er enten søkt om og havarert på grunn av enten fornminner eller landskapshensyn. Andre lokaliseringer er vurdert sammen med lokale landbruksmyndigheter og er forkastet grunnet vurdert konflikt med jordvern.

Forutsetningene for å kunne gi en dispensasjon uten vilkår om tilpasning i tråd med tilråding fra fylkeskommunen som fagmyndighet må vurderes å ikke være tilstede.

Det følger av statlige føringer at omdisponering av dyrka og dyrkbar jord skal forvaltes restriktivt. I denne saken er tiltaket vurdert opp mot jordvernens hensyn. Saken vurderes som et unntakstilfelle hvor jordvernens hensyn bør vike. Tiltaket anses ikke i strid med gjeldende nasjonale interesser i forhold til jordvern.

Dette kriteriet er ikke innfridd.

Avveining av fordeler og ulemper:

Ulemper: Kommuneplanen angir ikke i detalj særskilte føringer for bebyggelsen i utvalgte kulturlandskap. Aktuelt bolighus er et typehus som er utformet med tanke på å kunne passe inn i et stort antall bygningsmiljø i landsdelen og ikke spesielt på Vest-Lista. Det er mulig å utforme stedstilpassede bolighus som i større grad reflekterer tradisjonell byggeskikk.

Fordeler:

- Ved å bygge ny bolig i stedet for å rive det eksisterende våningshuset, blir det gamle huset på bruket bevart. Dette huset har kulturhistorisk verdi som en del av kulturlandskapet, blant annet på grunn av sin karakteristiske plassering tett inntil fylkesvegen.
- En forutsetning for å opprettholde det svært særpregede kulturlandskapet på stedet er at det er gårdsbruk i drift, dyrehold og at det er mennesker som kan bidra til å stelle landskapet. Bosetting kan ut fra dette anføres som en klar fordel i saken.

Kommunen mener det kan anføres er en klar overvekt av fordeler knyttet til tiltaket. Kriteriet er innfridd.

Økonomiske konsekvenser

Ingen kjente

Konsekvenser for barn og unge

Ingen kjente. Det er generelt begrensede tilrettelagte områder for lek i nærheten av tomten, men mulighetene for frilek i natur og kulturlandskap kan vurderes som svært gode.

Konsekvenser for klima og miljø

Ingen vesentlige

Konsekvenser for folkehelse

Ingen kjente

Konklusjon:

Det vurderes slik administrasjonen ser saken å foreligge grunnlag for å kunne godkjenne dispensasjon for en bolig i noen utforming på omsøkt sted. Naboers ulemper av tiltaket i forhold til tap av utsikt og sollysinnfall kan ikke vurderes som vesentlige ut fra PBL §29-4, det vises i denne sammenheng til søkeres gjennomgang av merknadene.

Det mest sentrale betraktningsspunktet for bebyggelsen på Jølle er slik administrasjonen ser saken å være sett fra fylkesveien, sett herfra fremstår boligen ikke som et markant eller dominerende avvikende element i landskap og bygningsmiljø. Samtidig er også bebyggelsens utforming og orientering, slik den oppleves fra nærliggende naboeiendommer og fra sjøen, relevante hensyn. Spørsmål knyttet til utforming av ny bebyggelse er et tema som normalt avklares gjennom plan, herunder om ny bebyggelse bør ta utgangspunkt i nyere byggeskikk eller i historisk bebyggelsesmønster på Vest-Lista. I denne sammenheng vises det til at Jølle og Vere er blant de områdene i kommunen hvor den tradisjonelle byggeskikken på Vest-Lista, med orientering av gavl mot dominerende vindretning som en form for klimatilpasning, fortsatt er tydelig lesbar i landskapet.

Saken vurderes å inneholde planpolitiske problemstillinger som egner seg for politiske vurderinger, og legges derfor frem uten administrativ innstilling.

Kommunen har avholdt et dialogmøte mellom ansvarlig søker og tiltakshavere. Søker er orientert om at utarbeidelse av plan i tråd med kommuneplanen kan vurderes som fordelaktig for å sikre forsinkelser i gjennomføring dersom positivt politisk skulle være positivt og dette skulle bli påklaget.