



Arkivsak-dok.	BYGG-24/00091-8
Saksbehandler	Jan Hornung

Saksgang

Møtedato

Utvalg for teknisk

24.09.2024 09:00

Saksframlegg

Søknad om dispensasjon med sikte på oppføring av bolig 46/3, Håle

Kommunedirektørens innstilling:

I medhold av byggeforbudet i kommunedelplan for Farsund-Listas LNF områder avslås den foreliggende søknad om dispensasjon med sikte på oppføring av bolig på eiendommen gnr 45 bnr 22 /gnr 46 bnr 3, Jølle/Håle.

Begrunnelsen for vedtaket fremgår av enhetsleders vurdering.

Vedlegg

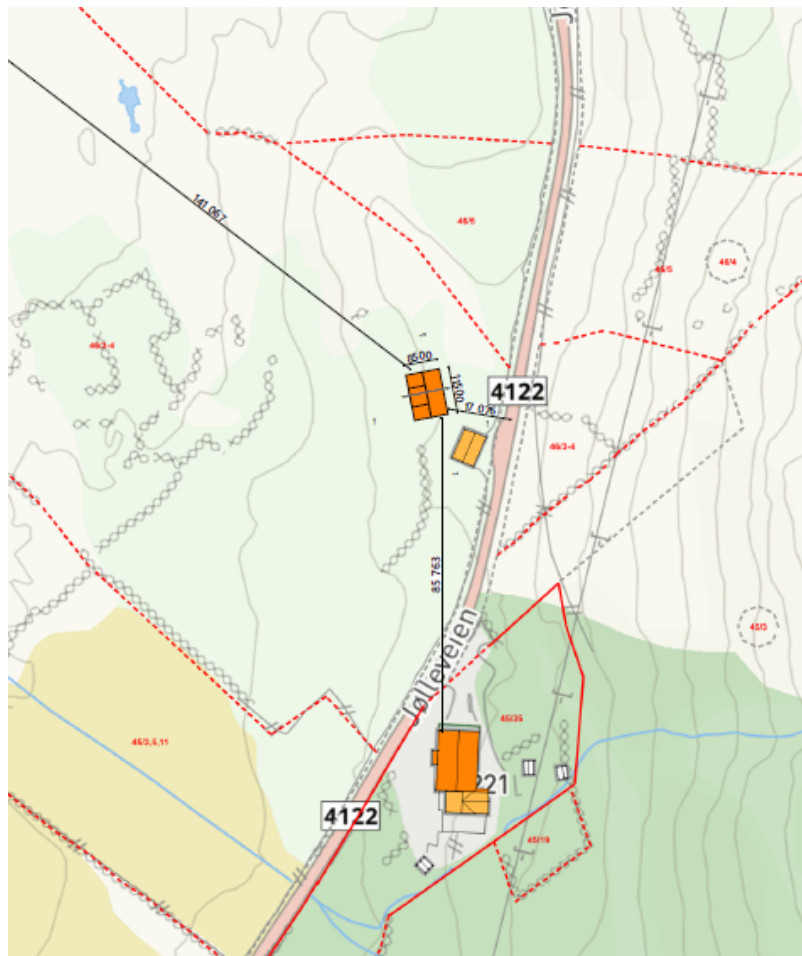
Situasjonsplan 1:1000, 16.04.24
Situasjonsplan 1:2000, 16.04.24
Tegning ny fasade, Perspektiv 2, 16.04.24
Tegning NyFasade Forside, 16.04.24
Tegning NyFasade, Vest og Nord, 16.04.24
Tegning NyFasade, Øst og Sør, 16.04.24
Tegning ny fasade, Perspektiv 1, 16.04.24
Tegning Ny Plan 1. Etasje, 16.04.24
Tegning Ny Plan 2. Etasje, 16.04.24
Tegning Nytt Snitt, 16.04.24
Tegning Nytt Terrengsnitt, 16.04.24
Dispensasjonssøknad

Saken kort fortalt

Søknaden gjelder dispensasjon med sikte på oppføring av bolig på bruket gnr 45 bnr 22 og gnr 46 bnr 3,4. Bruket har er sammensatt av en del på Jølle og en del på Håle på Vest-Lista.

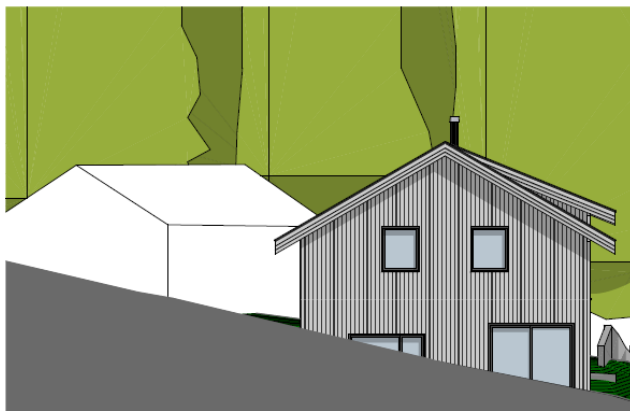
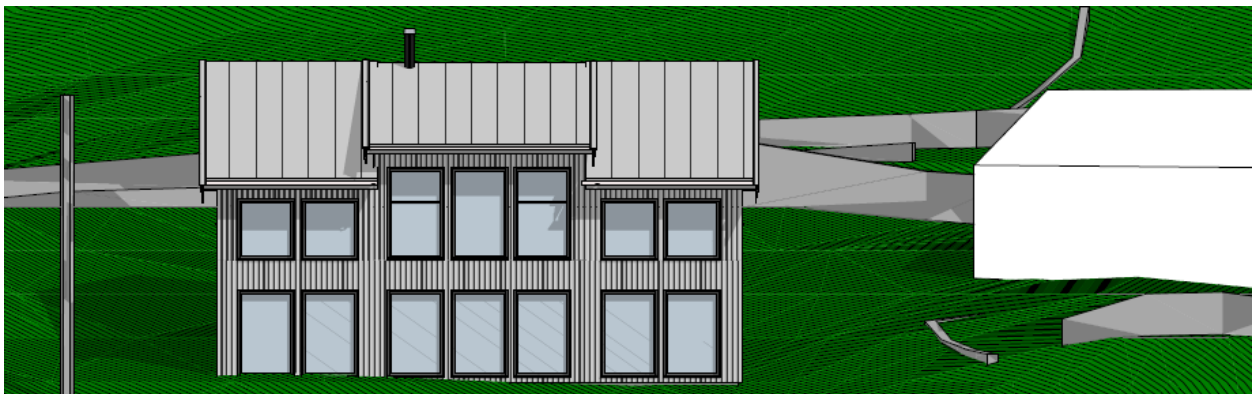
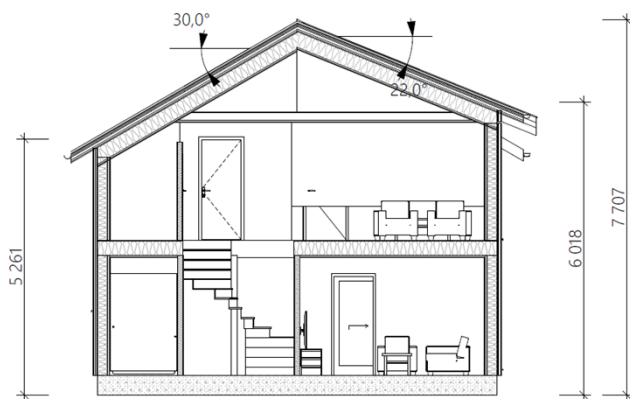
Bruket har ut fra gårdskart en total størrelse på rundt 35 daa, hvor 1 daa er registrert som fulldyrka jord, og 10 daa overflatedyrkamark. Bruket er i dag bebyggt med et eldre våningshus og låve på den del av bruket som ligger på Jølle, og ei eldre løe på den del av bruket som ligger på Håle. Ny bolig søkes oppført i nærheten av den eldre løa på Håle delen av bruket. Bruket har ikke et areal som kan tilsi at det kan oppføres to våningshus, og tiltaket vil kreve dispensasjon fra LNF formålet i kommunedelplanen.

Bolighuset er vist i to etasjer med en oppgitt grunnflate på 97 m².







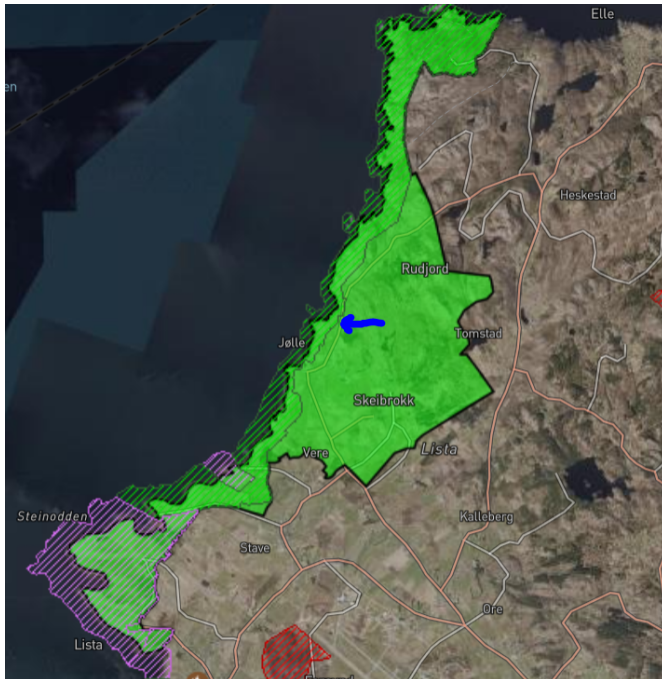


Fasade nord

Arealplanstatus:

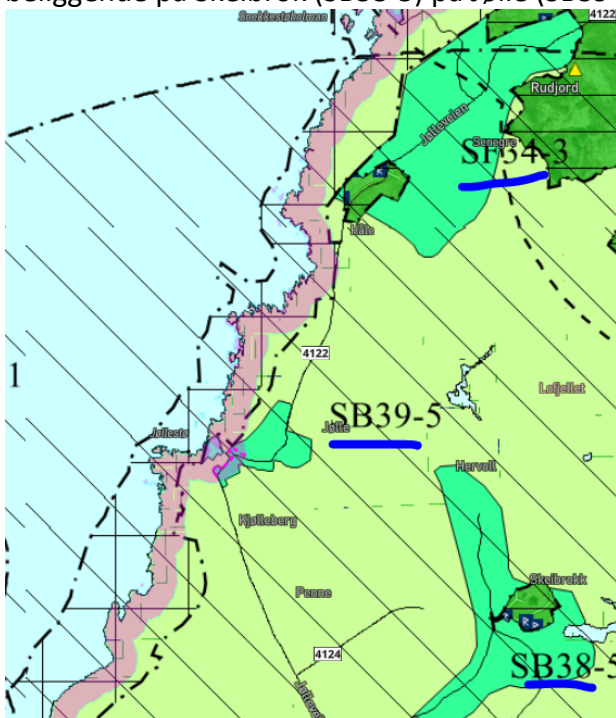
Den aktuelle eiendommen er avsatt til landbruks- natur og friluftsområde i kommunedelplan for Farsund-Lista. Det er byggeforbud med unntak for stedbunden næring i disse områdene.

Bruket inngår i sin helhet i område på Vest-Lista utpekt som «utvalgte kulturlandskap i jordbruket». Vest-Lista er ett av tre slike områder i Agder, og ble imlemmet i utvalgte kulturlandskap i 2009.



Ustrekning av utvalgte kulturlandskap og tiltaket markert med pil

Det er i kommuneplanen tre områder for spredt bygging innenfor utvalgte kulturlandskap beliggende på Skeibrokk (SB38-5) på Jølle (SB39-5) og området Rudjord, Senegre, Håle (SF34-3)



Naboforhold og andres kommentarer:

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-3.

Det er ikke registret merknader i saken.

Vei, adkomst og parkeringsløsning:

Tiltaket vil innebære etablering av en ny avkjørsel fra fylkesveg.

Det er foreløpig ikke søkt om eller godkjent avkjøringstillatelse.

Saken behandles i denne omgang som en søknad om dispensasjon.

Vann- og avløp:

Tiltaket vil kreve en utslippstillatelse til avløpsvann i grunnen. Det er foreløpig ikke søkt om eller godkjent noen slik løsning. Saken behandles i denne omgang som en søknad om dispensasjon.

Uttalelse fra andre myndigheter:

Saken er forelagt offentlige instanser for uttalelse. Agder fylkeskommune skriver i e-post 10.06.24 at deres holdninger er at det ikke kan aksepteres et nytt byggeprosjekt her.

Saken er sendt til uttalelse til Statsforvalteren i Agder uten at det derfra er kommet merknader til saken. Kommunen har tidligere mottatt et generelt skriv fra Statsforvalteren om at saker ikke ønskes tilsendt for uttalelse forut for behandling av disse, men at Statsforvalteren ønsker dispensasjonsvedtak tilsendt for klagevurdering.

Naturmangfold og sikkerhet mot fare:

I søknaden er det opplyst at byggverket plasseres i område som ikke er utsatt for flom, skred eller fare som følge av andre natur- og miljøforhold. Det forutsettes at ansvarlig søker har gjort seg kjent med forholdene på eiendommen, slik at tiltaket kan etableres i tråd med byggteknisk forskrift (TEK17) kapittel 7.

Naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8 til 12 og 49 er vurdert opp mot Artskart og Naturbase og det er ikke funnet forhold som er til hinder for tiltaket.

Kulturminner:

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

Dispensasjon:

Det er søkt om dispensasjon fra byggeforbudet etter kommunedelplanen. Ansvarlig søker skriver i sin begrunnelse for søknaden blant annet at:

Det søkes om dispensasjon fra LNRF samt Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass. Tiltakshaver har hatt mye dialog i mange år, frem og tilbake med kommune og fylket i forhold til å få lov til å bygge ny enebolig på egen eiendom på Jølle. Første plan og plassering ble endret på grunn av kulturminne, og nå er plasseringen på Ytre Håle. I dialog med kommune og fylke så virker det som at det vil være håp om positivt svar på denne plasseringen. Vi mener at det vil være klart større fordeler enn ulemper med å gi dispensasjon her. En dispensasjon vil sikre videre drift av landbruket i generasjoner fremover, og det er akkurat dette som har skapt kulturlandskapet som er her i dag.

Tiltakshaver skriver i separt begrunnelse at:

Jeg og min familie ønsker å bosette oss å bygge bolig på Ytre Håle. Det var tidligere vært bebyggelse på to steder på dette bruket. Husmann plassen "Hålestykke" som lå nærmere sjøen og et gårdsbruk som lå langs hovedveien. I 1930 ble huset som lå langs hovedveien revet og flyttet til Listaheimen på Vanse. Huset ble kalt "Klippen" og stod ved Listaheimen til slutten av 1990 tallet.

Løa til huset står igjen som eneste bygning på Ytre Håle i dag.

Det er ved denne løa vi ønsker å få bygge bolig, enten ved siden mot sør (mot Jølle). Det er her det flyttede huset stod.

Den andre aktuelle plassen er på fremsiden av løa, der det er et naturlig platå som egner seg for bygging.

Vi har vært i kontakt med fylkesarkeolog Ghattas, og han har ingen innsigelser til bygging her i forhold til fornminner. Han mente også at dette var den beste plassen å bygge på i henhold til dette på den jorden vi eier.

Vi har også vært i dialog med fylkeskommunene om bygging, eller en historisk tilbakeføring av det huset som stod der før. Uten at vi kom til enighet, de vil ikke ha bygging i dette området. Vi ønsker å bygge et hus som glir mest mulig inn i kulturlandskapet og i pakt med naturen. Ingen prangende hus, men må være funksjonelt, for fremtidige slekter.

Vi har siden 1995 søkt om bygging på diverse plasser på egen grunn på Jølle og Håle. Vi har blitt stoppet med visuell forurensing i kulturlandskapet av fylket, fredede kulturminner av arkeologer og vern av jord fra landbruk. Det har vært et evig byråkratisk maraton som gjør at en nesten mister motet. Nå vil vi prøve igjen å få bygge på egen grunn.

Vi har masse jord, men får ikke lov å bruke den. Det offentlige skal overstyre alt, vi er ikke herre i eget hus. Slekten vår har bodd i dette området så langt tilbake vi kan finne skriftlige kilder, og skapt dette kulturlandskapet. De har drevet med landbruk og fiske, og vi har sønner som har vist interesse i den retningen.

Vi ønsker å ta vare på det gamle og unike landskapet, men ønsker også at nye slekter skal kunne bosette seg her. Derfor ønsker vi å bygge et hus som fremtidige slekter også kan bruke og sette sine egne spor. Kulturlandskap blir skapt av i samspill: mennesker, dyr og natur.

Som grunneier på gårdsbrukene på Jølle og Håle ønsker vi et godt samarbeid med kommune, fylke og landbruk. Samarbeid må kunne gå begge veier, så vi håper fylke, vernemyndigheter, kommune og landbruk viser "goodwill" til denne søknaden.

Har også registrert at det har blitt tillatt fritidsbebyggelse de siste årene på Håle, og at det bør være desto lettere å få bygge bolig for fast bosetting.

Vi vil være fastboende på Håle og har våre historiske røtter her. Ønsker å skjøtte kulturlandskapet på en best mulig måte og ikke legge hindringer i veien for allmennheten til å oppleve denne fantastiske plassen.

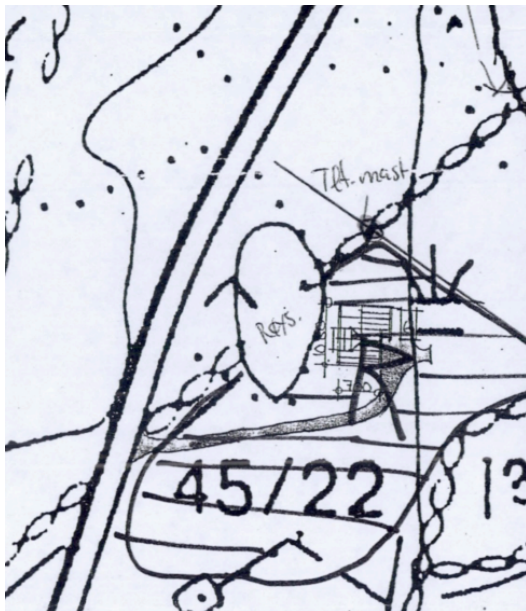
Vi ønsker å samarbeide med det offentlige på en god måte om dette området.

Håper på et positivt svar, ved at dere gir oss dispensasjon til bygging på Ytre Håle.

Historikk:

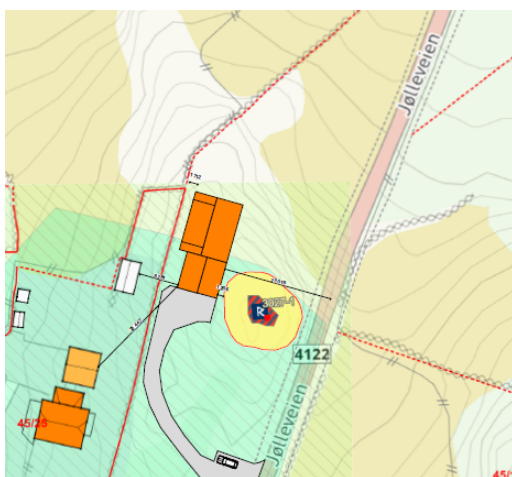
Saken har en lengre sakshistorikk, og det er tidligere fremlagt forslag til tre ulike alternative plasseringsløsninger for et bolighus som har blitt sendt på høring til offentlige instanser. Tiltakshaverne søkte i 1996 om plassering av en bolig på vestsiden av veien på Håledelen av bruket. Daværende plassering var da nærmere sjøen og verneområdet enn dagens plassering. Fylkesmannen i Vest-Agder frarådet lokaliseringen, og anbefale en skjult plassering på østsiden av fylkesvegen.

Det ble deretter søkt om en plassering på østsiden av fylkesvegen bak en steinrøys sett fra fylkesveien. Fylkesmannen i Vest-Agder skrev at de ikke ville påklage denne lokaliseringen, men lokaliseringen viste seg å være i konflikt med en steinalderboplass.



Søknad Jølle 1996

Våren 2024 har tidligere planer blitt tatt opp igjen av samme tiltakshavere som følge av forestående generasjonsskifte på bruket, og det er forsøkt en annen lokalisering på Jølledelen av bruket. Det var registrert en gravhaug i nærheten av denne tomtelokaliseringen. Etter at saken har blitt gjennomgått av fylkeskommunen og etter befaring på stedet har fylkeskommunen vurdert at sikringssonen rundt fornminnet må justeres. Lokaliseringen er ut fra dette vurdert å kreve dispensasjon fra kulturminneloven.



Lokalisering Jølle våren 2024



Sikringssone

Håledelen av bruket har tidligere vært et separat bruk med eget våningshus. I forbindelse med salg av bruket som tilleggsjord tok tidligere eier med seg huset og relokaliserte dette i området rundt det som i dag er Listaheimen.

Det er ikke kjent eksakt hvor huset var plassert på bruket, men målene på huset er kjent, og dette er lagt til grunn å være noe mindre enn «Pennehuset».

Vurdering av dispensasjon:

Det følger av pbl. § 19-2 at kommunen kan gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke bli 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 kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum.

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

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

Hensynet bak byggeforbudet i kommunedelplanens LNF områder er dels landbrukshensyn, friluftshensyn kulturlandskapshensyn og landskapshensyn. Når området er inkludert som et «utvalgt kulturlandskap» kan det legges til grunn at landskaps, kulturlandskapshensyn og byggeskikkshensyn er ekstra vektige i dette området.

Det er gjennom kommuneplanen gjort en vurdering av hvor i området bebyggelsen bør lokaliseres. Før nåværende kommuneplan ble vedtatt, og før området ble innlemmet i utvalgte kulturlandskap ble det vurdert som sterkt ønskelig å lokalisere ny bebyggelse i området øst for fylkesvegen gjennom området på minst mulig synlig måte.

Det aktuelle huset er forsøkt senket noe i terrenget, men huset blir likevel lett synlig i det særpregede landskapet på stedet. Slik administrasjonen ser saken er huset slik det er plassert i ikke i tråd de hensyn som ligger til grunn for kommuneplanens LNF formål i forhold til landskaps- og kulturlandskapshensyn.

Huset har en utforming som det i seg selv ikke er noe å bemerke til. Arkitektonisk utforming og plassering er likevel ikke noe som i seg selv er et moment som taler for å gi en dispensasjon.

Videre blir spørsmålet om fordelene ved dispensasjon er «klart større» enn ulempene, jf. pbl. § 19-2.

Søker får ved en dispensasjon og godkjenning løst sitt åpenbare lokaliseringsproblem for en ny bolig på bruket. Fast bosetting i de ulike grendene i kommunen er en fordel også for kommunen. En dispensasjon i et av de mest åpne områdene ut mot havet vil fort kunne skape forventninger om ytterligere dispensasjoner fra andre grunneiere. Samtidig har søker et bestående eldre våningshus som eventuelt kan erstattes av et nytt, og har også en teig innenfor område for spredt bygging. Likevel skal bemerkes at teigen innenfor område for spredt bygging er dyrka mark.

På denne bakgrunn vurderer kommunen, etter en samlet vurdering, at fordelene ved å gi dispensasjon fra byggeforbudet i kommunedelplanen, ikke er «klart større» enn ulempene og anbefaler at søknaden avslås, jf. pbl. § 19-2.

Informasjon

Gebyr

Gebyr for søknaden vil i henhold til vedtatt betalingsregulativ for byggesaker bli på:

Beskrivelse	Pkt.	Beløp
Behandling av dispensasjonssøknad	2.1	13753,-
Totalt gebyr å betale		13753,-

Faktura for søknaden vil bli utskrevet av kommunekassen.

Informasjon om klageadgang

Vedtaket kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til bygningsadministrasjonen innen 3 uker etter at denne melding er mottatt. Klagen bør være grunngitt. Klagen skal nevne det vedtak det klages over og hvilken endring som ønskes. I henhold til forvaltningsloven § 18, jf. § 19 kan sakens dokumenter ses ved henvendelse til bygningsadministrasjonen. Det gjøres oppmerksom på adgangen til å be om at vedtakets gjennomføring utsettes, jf. forvaltningsloven § 42 andre ledd. Kommer det klage på et vedtak er ikke saken endelig avgjort før klagen er behandlet av Statsforvalteren i Agder. Klagebehandlingen kan medføre at vedtaket blir endret. Igangsetting før klage er avgjort skjer på egen risiko.

Konklusjon

Utvalget gis råd om å avslå søknaden. Tiltakshaver gis råd om å fremme en søknad om dispensasjon eller nytt våningshus som erstatning for bestående på Jølledelen av bruket innenfor område for spredt bygging.