



SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 21/00310-52
Saksbehandler Øystein Bekkevold

Ny 2.gangsbehandling. PlanID 17300 - Detaljregulering Mindeheia - 103/6

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for teknisk	27.08.2024	68/24
2 Kommunestyret	12.09.2024	

Utvalg for teknisk har behandlet saken i møte 27.08.2024 sak 68/24

Møtebehandling

Reguleringsplanlegger Øystein Bekkevold orienterer innledningsvis.

Votering

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt
Saksordfører i kommunestyret : Alf Konradsen (FrP)

Utvalg for teknisks vedtak/innstilling

Farsund kommunestyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 PlanID 17300 - Detaljregulering Mindeheia - 103/6, plankart datert 29.03.2023 sist revidert 1.9.2023, med tilhørende bestemmelser datert 29.3.2023 sist revidert 7.8.2023.

Ny 2.gangsbehandling. PlanID 17300 - Detaljregulering Mindeheia - 103/6

Kommunedirektørens innstilling:

Farsund kommunestyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 PlanID 17300 - Detaljregulering Mindeheia - 103/6, plankart datert 29.03.2023 sist revidert 1.9.2023, med tilhørende bestemmelser datert 29.3.2023 sist revidert 7.8.2023.

Vedlegg

Revidert plankart/SOSI
Bestemmelser
kommunestyrets Vedtak
Statsforvalterens behandling av klage over vedtatt reguleringsplan
Saksutskrift - Behandling av klage.
2.gangsbehandling 22.6.2023
Planbeskrivelse
Referatsak. Administrativ endring av PlanID 17300 - Detaljregulering Mindeheia - 103/6
_23_02432-3 Tillatelse til nydyrking av ca. 0,8 daa som oppfølging av matjordplan ifbm reguleri 461902_2_1
_23_02432-2 Kart - Jord som skal flyttes 103_6 460406_2_1
_23_02432-2 Kart - Nydyrkingsområde 103_6 460408_2_1
_23_02432-2 Oversendelsesmail 26.10.23 460407_1_1
Kommentar til Statsforvalterens opphevelse av vedtak – Reguleringsplan Mindeheia 103_6

Saken kort fortalt

Ny 2.gangsbehandling av PlanID 17300. Statsforvalterens har i brev datert 11.6.2024 opphevet Farsund kommunes vedtak gjort 22.6.2024. Dette begrunnes i korte trekk med at det er gjort saksbehandlingsfeil ved at kommunens politikere ikke har blitt tilstrekkelig informert om konsekvensene for dyrket mark -ved gjennomføring av adkomstveg til feltet. Se vedlegg «Statsforvalterens behandling av klage over vedtatt reguleringsplan» for detaljer.

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for 8 nye eneboliger med større tomter. Det skal anlegges adkomstveg til tomtene fra museumsveien.

Tidligere behandlinger

Behandling av klage. PlanID 17300 - Detaljregulering Mindeheia - 103/6

Utvalg for teknisk har behandlet saken i møte 21.11.2023 sak 61/23

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Utvalg for teknisk sitt vedtak

1. Kommunestyrets vedtak i møte 22.6.2023 som sak 29/23 opprettholdes.
2. Klage innkommet fra Reinhard Lillebø, Frank Sikveland, Edvin Kristiansen og Ursula Thomassen i brev datert 29.6.2023, tas ikke til følge.
3. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder til avgjørelse.

Se vedlagt saksbehandling for detaljer.

Referatsak. Administrativ endring

I forbindelse med kunngjøring av vedtatt plan er det innkommet en orientering om at planlagt veg reguleringsplanen er delvis innenfor eiendomsgrensen til gnr./bnr. 103/103. Denne er blitt oppmålt etter reguleringsarbeidet er startet i starten av 2021. Da var ikke denne eiendommen oppmålt i kartgrunnlaget som er lagt til grunn i plankartet.

Administrasjonen ønsker å foreta en administrativ endring, hvor adkomstvegen ikke berører eiendom 103/103. Dette vil gå på noe bekostning av tilgrensende matjord, med en økning på ca. 0,11 daa berørt område. Det er vedtatt i planforslaget at det skal foreligge en matjordsplan før vegen kan påbegynnes, matjordsarealet skal da gå i 0 ved at berørte/utbygde områder skal flyttes.

Se i vedlegg for detaljer.

Vedtatt plan. Kommunestyret behandlet saken i møte 22.06.2023 sak 29/23

Møtebehandling

Saksordfører: Øyvind Petterson (Krf)

Votering

Teknisk utvalgs innstilling enstemmig vedtatt.

Kommunestyrets vedtak

Farsund kommunestyre vedtok med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 planforslaget til PlanID 17300 - Detaljregulering Mindeheia - 103/6 med endringer.

Se vedlagt behandling for detaljer.

Utvalg for teknisk behandlet saken i møte 06.06.2023 sak 32/23

Utvalg for teknisk sin innstilling

Farsund kommunestyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 planforslaget til PlanID 17300 - Detaljregulering Mindeheia - 103/6, med endringer.

Utvalg for teknisk behandlet saken i møte 30.08.2022 sak 75/22

Utvalg for teknisk sitt vedtak

Teknisk utvalg vedtar med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-10 å legge planforslaget til «PlanID 17300 - Detaljregulering Mindeheia - 103/6» datert 1.8.2022 - ut til offentlig ettersyn, med endringer.

Utvalg for teknisk behandlet saken i møte 31.05.2022 sak 58/22

Utvalg for teknisk sitt vedtak

Teknisk utvalg vedtok med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-10 å legge planforslaget til «PlanID 17300 - Detaljregulering Mindeheia - 103/6» ut til offentlig ettersyn, med endringer.

Statsforvalteren i Agders vedtak i brev datert 11.6.2024

Statsforvalteren har opphevet kommunestyrets vedtak ved behandling av klage på vedtatt reguleringsplan for Mindeheia – PlanID 17300.

De skriver; utdrag:

«Statsforvalteren har kommet til at planforslaget ikke er tilfredsstillende begrunnet i henhold til fvl. §§ 24 og 25. Dette er en mangel ved planvedtaket som etter vår vurdering kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold. Vi vurderer også at mangelfull begrunnelse knyttet til atkomstløsning er så sentralt for planens samlede innhold og gjennomføring, at reguleringsplanvedtaket må oppheves i sin helhet og sendes tilbake til kommunen.

Ettersom planvedtaket oppheves på grunn av saksbehandlingsfeil, ser vi ikke grunn til å ta stilling til øvrige anførsler i klagen eller de innholdsmessige sidene av vedtaket».

Vi viser til vedlagt brev for fullstendig argumentasjon fra Statsforvalteren.

Lenke til forvaltningsloven, aktuelle paragrafer gjengitt under:

https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1967-02-10/KAPITTEL_5#KAPITTEL_5

§ 24.(når enkeltvedtak skal grunngis).

Enkeltvedtak skal grunngis. Forvaltningsorganet skal gi begrunnelsen samtidig med at vedtaket treffes.

I andre saker enn klagesaker kan forvaltningsorganet la være å gi samtidig begrunnelse dersom det innvilger en søknad og det ikke er grunn til å tro at noen part vil være misfornøyd med vedtaket. Det samme gjelder i saker om fordeling av tillatelser eller andre fordeler mellom flere parter. En part kan likevel kreve begrunnelse gitt etter at vedtaket er truffet. Krav om begrunnelse må framsettes i løpet av klagefristen eller – om ingen klagefrist løper – senest 3 uker etter at parten mottok underretning om vedtaket. Bestemmelsene i §§ 29, 30 og 31 gjelder tilsvarende.

Grunngiing kan unnlates i den utstrekning begrunnelse ikke kan gis uten å røpe opplysning som parten etter § 19 ikke har krav på å bli kjent med. I tilfelle som går inn under § 19 første ledd bokstav d, skal begrunnelse på anmodning gis en representant for parten når ikke særlige grunner taler mot det, likevel slik at muntlig orientering kan tre istedenfor skriftlig grunngiing.

Kongen kan for særskilte saksområder gi bestemmelser om at grunngiing kan unnlates når særlige forhold gjør det nødvendig. Likeledes kan Kongen bestemme at visse vedtak som går inn under første ledd skal grunngis etter reglene i annet ledd, eller at visse vedtak som går inn under annet ledd skal grunngis etter reglene i første ledd.

§ 25.(begrunnelsens innhold).

I begrunnelsen skal vises til de regler vedtaket bygger på, med mindre parten kjenner reglene. I den utstrekning det er nødvendig for å sette parten i stand til å forstå vedtaket, skal begrunnelsen også gjengi innholdet av reglene eller den problemstilling vedtaket bygger på.

I begrunnelsen skal dessuten nevnes de faktiske forhold som vedtaket bygger på. Er de faktiske forhold beskrevet av parten selv eller i et dokument som er gjort kjent for parten, er en henvisning til den tidligere framstilling tilstrekkelig. I tilfelle skal det i underretningen til parten vedlegges kopi av framstillingen.

De hovedhensyn som har vært avgjørende ved utøving av forvaltningsmessig skjønn, bør nevnes. Er det gitt retningslinjer for skjønnsutøvingen, vil i alminnelighet en henvisning til retningslinjene være tilstrekkelig.

Kommentar fra administrasjonen

Saken har vært fremlagt for behandling totalt 6 ganger. Begrunnelse knyttet til atkomstløsning og valg av denne har vært et gjennomgående tema og bør ha vært godt kjent før utført vedtak. Administrasjonen har gjort politikerne kjent med konsekvenser og alternativer gjennom presentasjoner/gjennomgang ved behandling. I planprosessen og i samarbeid med tiltakshaver og plankonsulent har man videre kommet til en løsning som vil resultere i en positiv økning av det totale jordbruksarealet.

Det er 1.11.2023 gitt tillatelse fra jordbrukssjef etter delegert myndighet, til nydyrking av ca. 0,8 daa som synes medføre positivt arealregnskap, se detaljer i vedlegg og innspill fra Jordbrukssjefen i Farsund kommune.

Kort om KOSTRA

Planen innebærer at dyrka mark areal som går med til vegformål kompenseres med nydyrking fullt ut. Planen vil likevel innebære omdisponering av 0,5 dyrka mark ut fra KOSTRA. KOSTRA (kommune-stat-rapportering) er et rapporteringssystem der kommunene legger inn opplysninger om mye av sin virksomhet, bl.a. innenfor landbruksområdet. Regjeringen har lansert et nytt nasjonalt jordvernmål om at en årlig omdisponering av dyrka ikke skal overstige 2000 dekar og målet skal vere nådd innen 2030. Dette er ei kraftig innskjerping av forrige jordvernmål, som var på 3000 daa årlig.

Ny 2.gangsbehandling

Administrasjonen tar Statsforvalterens vedtak til etterretning og fremmer saken til ny 2.gangsbehandling med en utdypning av begrunnelse knyttet til atkomstløsning.

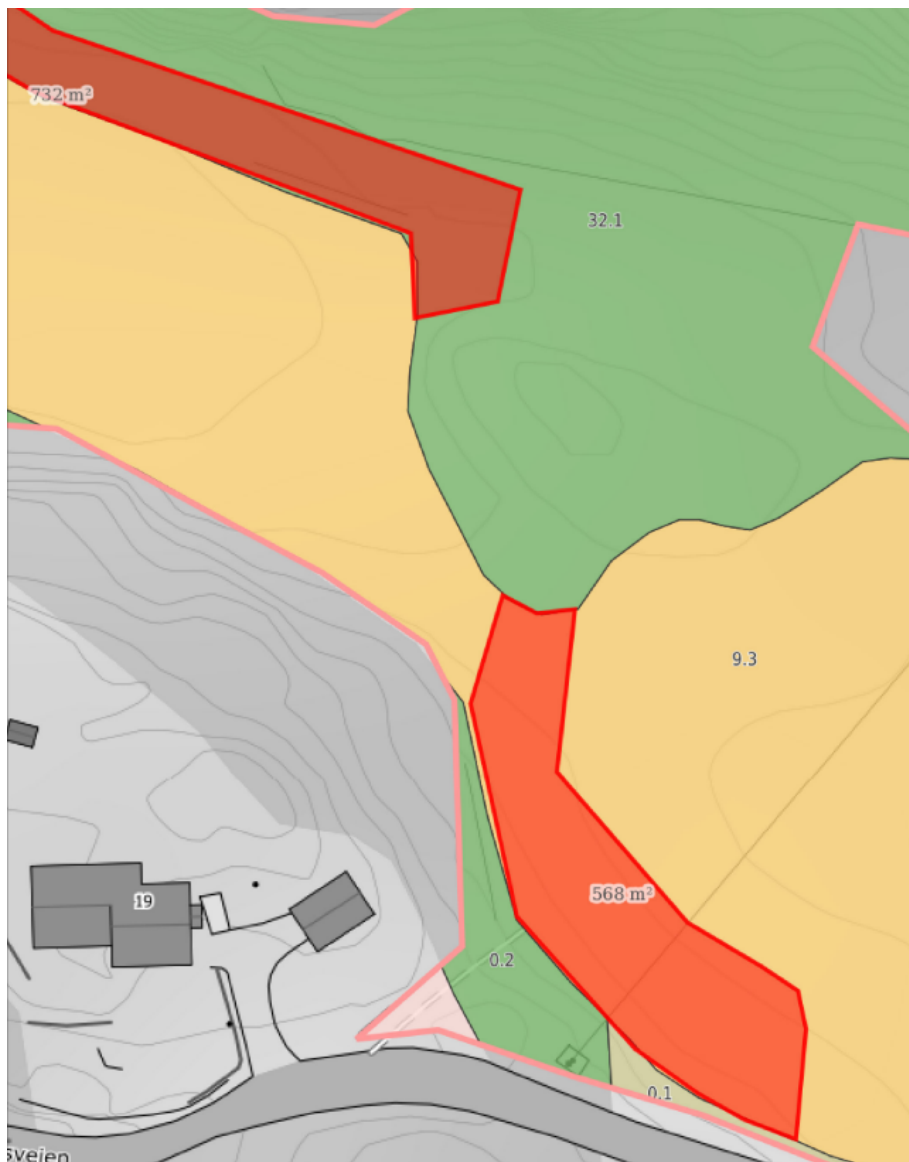
For planens øvrige innhold, behandling av innspill mm vises det til vedlagt 2.gangsbehandling fra møte i kommunestyre 22.06.2023 sak 29/23. Vi gjør oppmerksom på at planen hadde en administrativ endring på vegtrase etter vedtak som nå er medtatt i plankart. (se vedlegg og avsnitt over)

Bilder fra adkomstløsning med markering av nydyrking og omdisponering av matjord.





Over: Gult viser omtrentlig ny veg/matjord som skal flyttes, grønt viser omtrentlig nydyrking. Jamfør vedlagte dokumenter fra gitt nydyrkingstillatelse. Nydyrkingsområde beregnet til 732 m². Matjord som skal flyttes er beregnet til 568 m².



Det er 1.11.2023 gitt Tillatelse til nydyrking av ca. 0,8 daa som oppfølging av matjordplan ifbm reguleringsplan på del av 103/6, Vanse pgd. (se vedlagte saksdokumenter for detaljer)

«Etter delegert myndighet er det fattet følgende vedtak:

Farsund kommune, kommunedirektøren, gir med hjemmel i FOR-1997-05-02-423

Forskrift om nydyrking tillatelse til nydyrking av ca. 0,8 daa skog/utmark som omsøkt på 103/6 Vanse pgd.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Stein som ryddes må graves ned under pløgedybde eller fjernes. Det må ikke etableres steindeponi på landbrukseieendommen.
- Dersom det oppdages fornminner ved tiltak i marka som trekull, skjørbrent stein, oldsaker eller annet, skal arbeidet stanses og kulturminnemyndighetene varsles, jfr. Kulturminneloven §8. Grunneier plikter å opplyse ev. entreprenør eller andre som skal utføre arbeidet om dette.
- Kommunen skal varsles for befaring/godkjenning når nydyrkingen er utført og arealet tilsådd.

Er nydyrking ikke iverksatt innen 3 år etter vedtakets dato, faller tillatelsen automatisk bort».

Viktigheten av jordvern

Se <https://www.statsforvalteren.no/portal/landbruk-og-mat/jordvern/>

Utdrag: «Vi trenger dyrket og dyrkbar jord for å sikre matforsyning på lang sikt. Derfor bør vi i størst mulig grad unngå å bygge veier, boliger og industribygg på dyrket mark. Jordvern innebærer å sikre at den beste jorda fortsatt brukes til å dyrke mat, og ikke blir omdisponert til andre formål».

Jordvern er beredskap

De globale utfordringene knyttet til krig og klima gjør at jordvern nå er sett på som en del av vår nasjonale beredskap.

Under: Lenke til Oppdatert jordvernstrategi - Prop. 121 S (2022–2023) Vedlegg 9:

https://www.regjeringen.no/contentassets/85429dde020147afade8f820e9fdf1bf/jordvernstrategi_ennedelig_vedlegg9_prop_121_s_20222023_lmd.pdf

Kommentar til Statsforvalterens opphevelse av vedtak fra Jordbrukssjef i Farsund kommune

«Det vises til tidligere uttalelse fra enhet for landbruk, datert 14.04.2021, der det ble gitt uttalelse at grunneiere i området B26 bør samarbeide om best egnet adkomst, og at det ikke er hensiktsmessig at hver enkelt grunneier planlegger hver sin adkomst i byggeområdet.

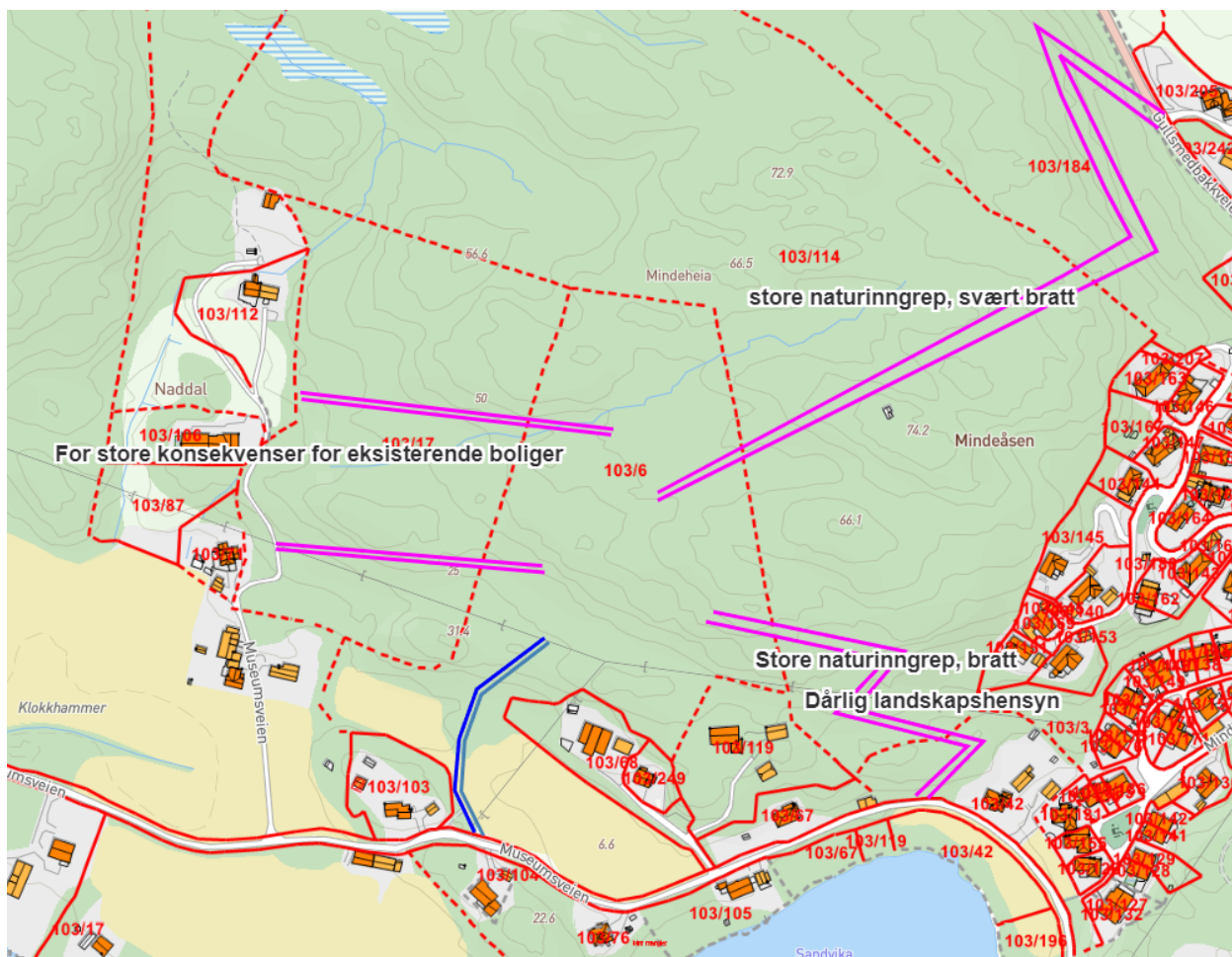
Jordvernhensynet er en nasjonal interesse og matjord skal derfor ivaretas. Det aktuelle arealet som blir berørt er planen å bruke jordmassene til utvidelse og nydyrking av jordeigen vest på eiendommen (se vedlagte kartutsnitt fra nydyrkingsvedtaket). Det er i utgangspunktet ikke ønskelig å bygge ned dyrka mark. Dersom jordbruksarealer må brukes til andre samfunnsbehov enn matproduksjon er det viktig at jordressursene blir tatt vare på, td. Nydyrking annet sted på eiendommen. I denne aktuelle saken skal det nydyrkes ca 0,8 dekar, mot ca 0,5 dekar som blir berørt av adkomstvei.

I forbindelse med oppfølging av matjordplan tilknyttet reguleringsplanen på eiendommen, ble det gitt nydyrkingstillatelse for å utvide dyrket areal med matjord som berører av planlagt adkomst til boligfeltet, datert 01.11.2023. Nydyrkingstillatelsen er gitt uavhengig om reguleringsplanen realiseres, og gjelder kun for området som er søkt nydyrket. Arealet der jordmassene planlegges flyttet, er ikke en del av nydyrkingstillatelsen».

Vurdering

Statsforvalteren i Agder opphevet Farsund kommunes vedtak med begrunnelse i at opplysningsplikten som gjelder bruk av dyrkbar mark og adkomsten til feltet i deres syn ikke var godt nok ivarettatt.

Statsforvalteren mener at adkomsten til feltet burde vært gjort fra annet hold. Dette ble vurdert i planarbeidet og argumentasjonen for valgt løsning er fremlagt politikerne skriftlig og muntlig ved saksbehandling. Under er de 4 mulige alternativene for adkomst til feltet. Blå er valgt løsning.



Adkomst fra nord vil være veldig omfattende med store naturinngrep og grunnet terrengets befatthet og avstand til feltet og kan det ikke anbefales. Adkomst via eksisterende bebyggelse i vest må gå gjennom 2-4 tun noe som ville medført stor påkjenning for eksisterende beboere. Adkomst via eksisterende bebyggelse i øst er utelukket grunnet allerede mye trafikk gjennom byggefeltet.

Det synes ikke være reelle alternativer til valgt løsning. Planlagt adkomst ligger på tiltakshavers eiendom og kan gjennomføres med mindre naturinngrep sett opp mot alternativene.

Konklusjon

Planen vil innebære omdisponering av 0,5 dyrka mark ut fra KOSTRA.

Planens endelige resultat vil gi positivt arealregnskap med henblikk på totalt areal matjord.

Nydyrking kan medføre lettere drift av den mindre teigen fra vest over planlagt nydyrket areal. Økt størrelse kan gjøre det lettere å benytte større redskap.

Samfunnsnyttan av planforslaget vurderes av administrasjonen som positivt. Ønskede boliger er i tråd med overordnet plan.

Endrede/skjerpede retningslinjer i prosessen kan ha store konsekvenser for pågående reguleringsarbeid og må vurderes opp mot forutsigbarhet og de reelle konsekvenser, herunder det medmenneskelige aspektet.

Ved å tilføre flere illustrasjoner/bilder og informasjon om gjeldene retningslinjer for jordvern og viktigheten av det i denne saksfremstillingen, behandling og gitt tillatelse fra Jordbruksjefen på

nydyrking innenfor planområdet så vil administrasjonen mene at beslutningsgrunnlaget for denne plansaken bør være tilstrekkelig.

Anbefaling

Administrasjonen anbefaler at planen vedtas slik den foreligger.

RETT UTSKRIFT

DATO 3.september.2024