



Arkivsak-dok. DELE-24/00170-9
Saksbehandler Jan Hornung

Saksgang	Møtedato
Utvalg for teknisk	26.08.2025 09:00

Saksframlegg

Søknad om fradeling av boligtomt 40/25, Stave - klage

Kommunedirektørens innstilling:

- Alt 1 Pkt. 1 Utvalg for teknisk utvalg opprettholder administrativt vedtak om fradeling av ny boligtomt fra gnr 40 bnr 25, Stave.
- Pkt. 2 Klage fra Statsforvalteren i Agder i brev 22.05.25 tas ikke til følge.
- Pkt. 3 Saken oversendes Statsforvalteren for avgjørelse.
- Pkt. 4 Klagen gis oppsettende virkning. Tomten tillates ikke fradelt eller opparbeidet før klagen er avgjort.
-
- Alt 2 Pkt. 1 Utvalg for teknisk utvalg tar klage fra Statsforvalteren i Agder i brev 22.05.25 til følge.
- Pkt. 2 Administrativt vedtak om fradeling av ny boligtomt fra gnr 40 bnr 25, Stave omgjøres.
- Pkt. 3 Søknad om fradeling av boligtomt avslås med hjemmel i byggeforbudet i kommuneplanens LNF områder. Som begrunnelse for vedtaket vises til klage fra Statsforvalteren i Agder.

Vedlegg

Kommentarer til statsforvalterens klage - vedtak om tillatelse til fradeling av boligtomt - 40/25
Kopi - Tillatelse til nydyrking av ca. 3 dekar - 39/3, Langåker

Utsnitt gårdskart 18.06.25

Gårdskart - Andre boliger fradelt dyrka mark

Klage på kommunens vedtak om tillatelse til fradeling av boligtomt på 40/25 i Farsund kommune

Tillatelse til fradeling av våningshus og boligtomt 40/25, Stave

situasjonsplan 40 25

Kopi - Melding om vedtak - Søknad om fradeling av to boligtomter fra 40/25 - Stave (1)

Saken kort fortalt

Administrasjonen godkjente etter fullmakt fra utvalg for teknisk en søknad om fradeling av bestående våningshus og en ny boligtomt fra eiendommen gnr 40 bnr 25, Stave. Den aktuelle nye boligtomten ligger på det som i dag er dyrket mark. Utvalg for landbruk godkjente delingen etter jordloven i møte 8.05.19. Landbruksutvalget satte vilkår om gjerdeplikt i grense, og at et gitt areal på eiendommen skulle oppdyrkes før tomten kunne fradeles.

Vedtaket etter plan- og bygningsloven krevde dispensasjon fra byggeforbudet i kommuneplanens LNF områder. Vedtak om fradeling den nye tomten ble påklaget av Statsforvalteren i Agder i brev 22.05.25. Fradeling av bestående våningshus er ikke omfattet av klagen.

Bakgrunn

Vedtak om dispensasjon og fradeling ble fattet ved administrativt vedtak 1.05.25.

Søker hadde på forhånd meddelt at vilkår omsom var satt for deling av utvalg for landbruk var oppfylt.

Vedtaket er påklaget av Statsforvalteren i Agder i brev datert 22.05.25. I brevet heter det blant annet at:

Generelt sett anser Statsforvalteren det som svært uheldig for jordvern hensynet å tillate fradeling av areal med dyrka jord til boligeiendom gjennom dispensasjon. Statsforvalteren uttalte seg til søknaden om aktuelle tiltak 27.03.2019 der vi frarådte fradeling av begge tomtene med vekt på jordvern hensynet.

Dyrka jord er en knapp ressurs og jordbruksarealene er også under sterkt press i form av nedbygging og omdisponering til andre formål. Det har derfor den senere tid foregått en stadig innskjerping av jordvern hensynet for å unngå omdisponering av dyrka jord, inkludert flere revisjoner av nasjonal jordvernstrategi – senest 16. juni 2023. Det har også blitt utgitt en rekke jordvern brev. I jordvern brev av 23. mars 2022 tydeliggjør Landbruks- og matdepartementet og Kommunal- og distriktsdepartementet kommunens rolle i å føre en streng jordvernpolitikk, og oppfordrer blant annet til å ha en nullvisjon for omdisponering. Det siste jordvern brevet ble utgitt 29. januar 2024 fra Landbruks- og matdepartementet og Kommunal- og distriktsdepartementet til kommunepolitikere.

Dette tydeliggjør at jordvern er viktigere enn noen gang. I nylig utsendt Rundskriv M-1/2025 fra Landbruks- og matdepartementet datert 24.01.2025 pekes det på at vern av dyrka og dyrkbar jord er en nasjonal interesse, og at en skal ha en svært restriktiv holdning til å bygge ned matjord. 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.

I denne saken bemerker Statsforvalteren at den nye boligtomta som er vedtatt fradelt vil bidra til en bitvis nedbygging av fulldyrka jord av meget god kvalitet i et verdifullt jordbruksområde med store, sammenhengende områder med dyrka mark. Dette vurderes som svært uheldig for jordverninteressene. Vi har også lagt til grunn at samfunnsnyttene av en enkelt bolig er liten. Det forhold at det i jordlovsvedtaket er satt vilkår om jordflytting og oppdyrking av et areal registrert som overflate dyrka jord i sør, vurderes ikke å utgjøre noen kompensasjon som gis vekt i denne saken. Det vil være usikkerhet knyttet til avlingspotensialet på et nydyrket areal, og det totale arealet av fulldyrka og overflatedyrka jord vil være mindre etter en nedbygging enn før. På bakgrunn av ovennevnte finner vi at vedtatte fradeling av ny boligtomt med ca. 1 daa fulldyrka jord er i strid med nasjonale jordvern hensyn. For ordens skyld vil vi bemerke at vi generelt sett også finner det uheldig for jordverninteressene at våningshuset på en verdifull jordbrukseiendom fradeles.

Konklusjon

Statsforvalteren påklager herved Farsund kommune sitt vedtak i brev av 01.05.2025, jf. pbl. § 1-9. Statsforvalteren mener vedtaket må endres, slik at fradeling av boligtomt med 1 daa fulldyrka jord på gnr./bnr. 40/25 som omsøkt blir avslått.

Statsforvalteren ber om at klagen gis oppsettende virkning etter forvaltningsloven § 42.

Det vises for øvrig til klagen som er vedlagt saken i sin helhet.

Klagen er forelagt tiltakshaver for uttalelse.

Tiltakshaver Raymond Eik skriver i e-post datert 18.06.25 blant annet at:

«I forbindelse med nydyrking av 1 dekar er det søkt om ytterligere nydyrking av 2 dekar i tilknytning til denne teigen, dvs totalt 3 dekar. Her har jeg fjernet et stor steinfylling. Jfr vedlagt kart og vedtak. Det blir derfor oppdyrket mer enn det som er søkt omdisponert. Det nydyrka arealet er drenert og grøftet, det gjenstår å pløye og så dette.

Avlingspotensialet bør derfor være like godt som på det arealet som er søkt omdisponert. Gården har derfor ikke blitt forringet selv om det fradeles en tomt. Det har tidligere stått en låve på teigen jeg har søkt omdisponert. Det ligger mye rester av murer og annet bygningsmateriale på denne jordteigen.

Jeg er 62 år og ønsker å bygge egen bolig med livsløpsstandard som jeg kan bo i når jeg blir eldre og skal selge gården. Jeg har ikke tenkt å bygge ned gården ytterligere eller gjøre noe kommersielt ut av denne fradelingen. Våningshuset som jeg vil fradele er gammelt og lite tilpasset for eldre folk, dette betalte jeg dyrt for så jeg fikk sikret meg jorda, men jeg kommer ikke til å tjene penger på å selge det. Jeg ønsker derfor å fradele dette så jeg har mulighet for selge det etterhvert.

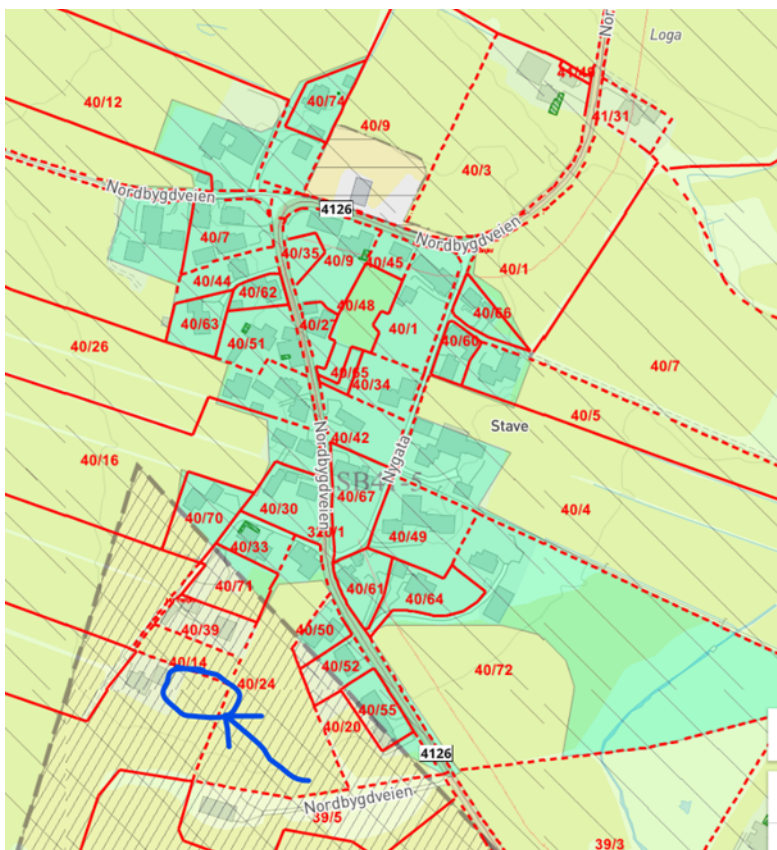
Det er våningshuset på 39/3 som er gårdens bolig, boligen på 40/25 har jeg de siste årene leid ut til mine barn. Jorda på 39/3 og 40/25 er sammenhengende og fremstår nå som en stor teig, jfr vedlagt flybilde. Det vil ikke være naturlig å ha eget våningshus knyttet til denne teigen. Teigen på 40/25 er helt nødvendig å bruke som beite for melkekyr på gården, da denne har beliggenhet i tilknytning til fjøset. Teigen inngår som en integrert del av teigene på 39/3. Det vil være helt unaturlig å dele dette i 2 bruk med egne våningshus. Det kan ikke drives kommersiell jordbruksdrift på 40/25 alene, til det er den for liten. Denne gården har i en årrekke før jeg kjøpte den, blitt leid ut til naboer og

Jeg kjøpte gården i 2000 og da var det 159 da fulldyrka jord og 8 dekar beite, 5 dekar begbygd areal. Jeg har bygd opp gården med tilkjøp og nydyrking til dagens standard så den fortsatt kan drives som et moderne gårdsbruk. Gårdskarter viser idag 277 dekar fulldyrka jord og 82 dekar innmarksbeite.

Vedlagt merknaden er et kart som viser fradelte tomter i området Stave de senere årene. Det vises til uttalelsen som er vedlagt saken i sin helhet.

Klagen er rettidig innkommet, og er fremsatt av noen som er klageberettiget.

Staveområdet er i gjeldende kommuneplan angitt som LNF område med mulighet for spredt boligbygging (mørk grønn markering på kart under). Det er gitt åpning for bygging på dyrka mark i området markert som spredt bygging. Tomten ligger som det fremgår utenfor område for spredt bygging.



Dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-2 er ment å skulle være en unntaksbestemmelse. Utvikling skal som hovedregel skje på grunnlag av plan.

Gjeldende nasjonale retningslinjer for jordvern tilsier som det er vist til i klagen en streng holdning til dispensasjoner tilknyttet omdisponering av dyrka mark.

I vurdering til administrativ delingsvedtak heter det bla at:

«Et særtrekk på Lista er de små «landsbyene» som her har blitt opprettholdt. Etter utskiftningene på 1800 tallet er «landsbystrukturen» forsvunnet svært mange andre steder ved at enkelthus er flyttet og de opprinnelige husklyngene spredt opp. I kommunedelplanen er de små grendene Stave, Vere og Jølle gitt markering som LNF områder med mulighet for spredt boligbygging. Kommunedelplanen har på Vere og Stave også gitt åpning for bygging på dyrka mark. Tomta ligger i ytterkanten av husene i Stave grenda, men et nytt hus på fradelt tomt kan vurderes å falle godt inn i «landsbystrukturen». Hensynet til bosetting og ønske om å opprettholde den særpregede strukturen er blant de forhold som er bakgrunn for at det er lagt til rette for bygging på dyrka mark i kommunedelplanen. Selv om tomta ikke ligger innenfor område avsatt som område for spredt bygging i kommunedelplanen, kan de hensyn som ligger til grunn for kommunedelplanen tillegges noe vekt ved vurdering av saken. Kommunedelplanen er vedtatt i 2018.

Den nasjonale interessen i saken er til jordvern. Nasjonal jordvernstrategi er vedtatt i 2023 som inneholder skjerpede mål om omdisponering av matjord. Målet er å redusere nedbygging av dyrka mark til maksimalt 2000 dekar pr år innen 2030. I januar 2025 sendte landbruks- og matdepartementet ut et nytt rundskriv, M-1/2025, som klargjør praksisen for jordvern og innsigelser. I rundskrivet presiseres at tilbakeføring av tidligere omdisponert areal, nydyrking eller jordflytting ikke er tilstrekkelige argumenter for å godta omdisponering av dyrka og dyrkbar jord.»

Rullering av kommuneplanen for området er ment å skulle starte opp neste år.

Utvalget bes vurdere om den aktuelle saken er hensiktsmessig å heller vurdere i forbindelse med rullering av kommuneplanen enn å sende til klagebehandling. Forslag til vedtak fremmes ut fra dette i to alternativer.

Økonomiske konsekvenser

Ingen kjente

Konsekvenser for barn og unge

Ingen kjente

Konsekvenser for klima og miljø

Ingen kjente

Konsekvenser for folkehelse

Ingen kjente

Konklusjon

Utvalget bes vurdere ulike alternativer for avklaring av en boligtomt som tiltakshaver her ønsker.