



Raymond Eik
Nordbygdveien 20
4560 VANSE

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	DELE-24/00170-5	Jan Hornung	01.05.2025

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

Vedtak

Det gis dispensasjon fra byggeforbudet i kommunedelplan Farsund-Lista med sikte på fradeling av bestående våningshus med en tomt på 1,2 daa og en ny boligtomt på ca. 1 daa. Søknad om tillatelse til tiltak for oppretting av to nye grunneiendom på til sammen 2,2 innvilges.

Vilkår:

1. Forutsetninger stilt i jordlovsvedtak skal innfris.
2. Nødvendige rettigheter (veg, vann og avløp) skal tinglyses straks ny eiendom har fått nytt matrikelnummer.
3. Tiltakshaver må avklare med Agder fylkeskommune om gitt avkjøringstillatelse fremdeles er gyldig ut fra tre års fristen gitt i vegvesenets tillatelse pkt. 6. Vilkår gitt i avkjøringstillatelse skal oppfylles.

Hjemmelen for vedtaket er plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 19-2 og 20-4, jf. 20-1, bokstav m.

Bakgrunn

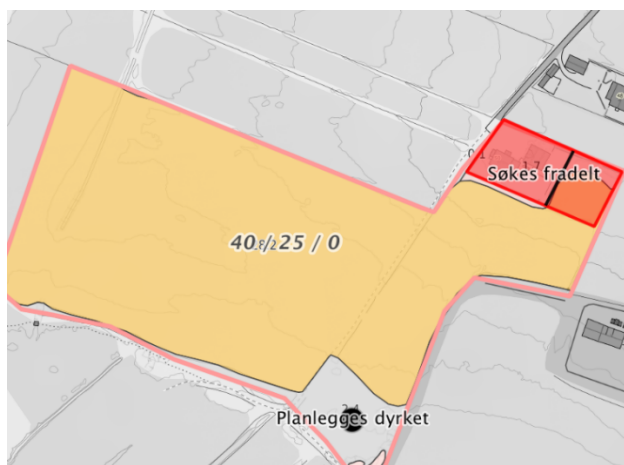
Søknaden gjelder fradeling av et bestående våningshus med en tomt på 1,2 daa, samt fradeling av en ny boligtomt på ca 1 daa. med sikte på fremtidig søknad om bolighus. Ny boligtomt på 1 daa er klassifisert som fulldyrket jord.

Postadresse:
Farsund kommune
Postboks 100
4552 FARSUND

Besøksadresse
Brogaten 7, 4550 Farsund
E-postadresse
post@farsund.kommune.no

Telefon
38382000
Nettside:
www.farsund.kommune.no

Bankkonto
2801 40 46234
Foretaksregisteret
964 083 266 MVA



Oversikt søkte parseller



Parsellene i forhold til Stave og område for spredt bygging i kommunedelplan

Landbruksutvalget behandlet saken i møte 27.3.2019 og 8.5.2019 som hhv sak 19/12 og 19/14. Det ble fattet følgende vedtak:

«Farsund kommune, landbruksutvalget, gir med hjemmel i jordloven §12 tillatelse til fradeling av bebygd tomt på gnr/bnr 40/25 på Stave, kalt parsell 2 i søknad, på inntil 1,2 daa.

Det settes vilkår om at eier av fradelt tomt har gjerdeplikt i grense mot areal som beites/kan bli beitet.

Farsund kommune, landbruksutvalget, gir med hjemmel i jordloven § 12 tillatelse til fradeling av ubebygd tomt på gnr/bnr 40/25 på Stave, kalt parsell 1, i søknaden.

Det settes vilkår om at udyrka areal sør på eiendommen, jfr søkers kart A, må dyrkes og matjord fra tomta flyttes hit før fradeling kan skje.

Det settes vilkår om at eier av fradelt tomt har gjerdeplikt i grense mot areal som beites/kan bli beitet.»

Utvalgets møteprotokoll er vedlagt saken.

Jordbrukssjefen hadde i sin innstilling til saken gitt råd om å godkjenne fradeling av bestående våningshus, og avslå søknad om fradeling av boligtomt.

Arealplanstatus:

Den aktuelle eiendommen er avsatt til LNF område, hvor det er bygge og delingsforbud med unntak for stedbunden næring. Deling er omsøkt med nødvendige dispensasjon.

Nabovarsling: Det er foretatt nabovarsling, det er ikke nabomerknader (jf. pbl. § 21-3).

Postadresse:
Farsund kommune
Postboks 100
4552 FARSUND

Besøksadresse
Brogaten 7, 4550 Farsund
E-postadresse
post@farsund.kommune.no

Telefon
38382000
Nettside:
www.farsund.kommune.no

Bankkonto
2801 40 46234
Foretaksregisteret
964 083 266 MVA

Vei, adkomst og parkeringsløsning:

Tomtene har atkomst via en privat gardsveg som løper ut i fylkesvei. Det er fremlagt utskrift av en jordskiftesak hvor rettigheter i den aktuelle veien benevnt «Vollanveien» er beskrevet. Eiendommen gnr 40 bnr 25 har ut fra jordskiftesaken bruksrett i veien. Det forutsettes at nye tomter får overført bruksrett til veien av veglaget og at bruksrett blir tinglyst.

Statens vegvesen har i brev datert 28.10.19 gitt utvidet avkjøringstillatelse for en boligtomt. Ut fra vilkår følger at en hekk må beskjæres for å oppnå tilstrekkelig frisikt. Det følger også at tillatelsen har en varighet på tre år. Tiltakshaver må avklare om med Agder fylkeskommune om det må innhentes ny godkjenning for avkjøring.

Vann- og avløp:

Bestående bolig er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett. Bebyggelse på ny boligtomt skal også tilknyttes offentlig nett. Det forutsettes at rettigheter til å legge stikkledning over nabogrunn blir tinglyst.

Bortledning av overvann skal være sikret. Takvann skal som hovedregel innfiltreres.

Samordningsplikten:

Jordlovsmyndighet har gitt tillatelse til deling etter jordlovens § 12, og vilkår om oppdyrking og flytting av matjord fra tomte. Vedtaket er vedlagt.

Kommunen anser saken tilstrekkelig opplyst, jf. forvaltningsloven § 17.

Naturmangfold og sikkerhet mot fare:

I søknaden er det opplyst at eiendommen som opprettes ikke er i område som er utsatt for flom, skred eller fare som følge av andre natur- og miljøforhold. Det forutsettes at tiltakshaver 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.

Agder fylkeskommune har foretatt en befaring på stedet sammen med grunneier i august 2024. I e-post opplyser fylkeskommunen at de har blitt enig med grunneier om å overvåke fjerning av matjorda. I brevet heter at grunneieren bes om å ta kontakt når det er aktuelt med fjerning av matjorda.

Fylkeskommunen vil stille med en arkeolog for å overvåke arbeidet og evt. dokumentere hva som dukker opp.

Dispensasjon:

Det er søkt om dispensasjon fra byggeforbudet i kommuneplanens LNF områder. I sin dispensasjonssøknad skriver søker at:

Jeg kjøpte eiendommen 40/25 våren 2018. Eiendommen har et bolighus med garasje og en jordteig på 28 da fulldyrka jord. Jordteigen på dette bruket ligger inntil mitt bruk på 39/3 og 39/5. Jordteigen benyttes som tilleggsareal til 39/3. Området er i kommuneplanen LNF område med generelt byggeforbud.

Postadresse: Farsund kommune Postboks 100 4552 FARSUND	Besøksadresse Brogaten 7, 4550 Farsund E-postadresse post@farsund.kommune.no	Telefon 38382000 Nettside: www.farsund.kommune.no	Bankkonto 2801 40 46234 Foretaksregisteret 964 083 266 MVA
--	--	--	---

Som ledd i et fremtidig generasjonsskifte på gården 39/3 ønsker jeg, i tillegg til å fradele boligen på bruket, å fradele ei tomt til eget bruk på eiendommen 40/25. Tomta jeg ønsker å fradele ligger bak den eksisterende boligen (mot øst). Adkomst til eiendommen vil være samme avkjørsel som eksisterende bolig, langs steingjerde mot nord. Tomta er beregnet til ca 1000 kvm.

Det vises til vedlagt oversiktskart (A) som viser fradeling av eksisterende bolig og tomt og kart (C) som viser mer deltajert tomtengrense.

Tomta kan tilknyttes offentlig vann og kloakk som er lagt fram til eksisterende bolig.

Området har vært brukt til dels hage og dels slått og beite.

Jeg ønsker nå å rette av kantene på jordteigen slik at denne blir mer egnet for maskinell drift og inngjerding. Ved fradeling av bolighuset og denne tomte vil det nå bli en rett linje fra steingjerde i vest til steingjerde mot øst. Alle grantrær som stod mot steingjerde i vest er hogd. Noe av plenen (ca 180 kvm) foran eksisterende bolighus vil bli tillagt landbrukseieendommen og opparbeidet til fulldyrket jord, slik at det arealet som søkes omgjort fra fulldyrket areal til bebyggelse er ubetydelig (ca 600 kvm – 180 kvm). Vist på vedlagt kart (B).

Matjorda i tomte ønsker jeg å flytte til en del av eiendommen som er definert som annen jorddekt fastmark. Dette hjørnet av jorden er steinet og vasstrukket. Jeg ønsker å opparbeide det til dyrket mark. Det er vist på vedlagt kart (A). Det vil etter dette ikke bli noen forringelse av det fulldyrka arealet på eiendommen.

Tomtens plassering inngår for øvrig som en naturlig del av bebyggelsen på denne delen av Stave.

Offentlige uttalelser til saken:

Saken er oversendt Agder fylkeskommune og Fylkesmannen i Agder for uttalelse. Agder fylkeskommunes tilbakemelding i saken er nevnt under avsnitt kulturminner.

Fylkesmannen i Agder har i brev datert 5.03.19 kommet med følgende uttalelse til saken:

«Tomta ligger i et større sammenhengende jordbruksområde på Lista der det drives et aktivt landbruk. Dette er et område med god jord og gode klimatiske forhold for jordbruksproduksjon. Det er av de mest verdifulle jordressursene i fylket for framtidig matproduksjon. Det er også noe utbyggingspress i området.

Ny tomt til bolig her vil medføre avgang av dyrka jord. Vi mener også det er uheldig å få inn mer boligbebyggelse i dette området. Ei fradelt tomt er fritt omsettelig. Landbruksfremmed bebyggelse i slike områder kan føre til konflikt i forbindelse med driving av dyr, dyr på beite, gjerding, spredning av husdyrgjødsel, støvplage ved pløying/harving, støy fra landbruksmaskiner, m.m. Slike konflikter kan medføre ulemper for landbruksdrifta i området.

Vi mener det må legges stor vekt på jordvern og hensynet til landbruksdrift i de gode jordbruksområdene på Lista. Vi mener boligtomt søkt om er klart i strid med landbruksinteressene som skal ivaretas ved planformålet. Det framgår også av plan- og bygningsloven § 19-2 tredje ledd at det skal legges særlig vekt på konsekvensene for jordvern ved spørsmål om dispensasjon. Denne bestemmelsen ble tatt inn ved siste endring av loven og gjort gjeldene fra 1. juli 2017 og er et ledd i arbeidet med å styrke hensynet til jordvern i arealsaker.

Begge tomtene vil være uheldige i forhold til at de fører til dårlig arrondering av jordbruksarealene

Postadresse:	Besøksadresse	Telefon	Bankkonto
Farsund kommune	Brogaten 7, 4550 Farsund	38382000	2801 40 46234
Postboks 100	E-postadresse	Nettside:	Foretaksregisteret
4552 FARSUND	post@farsund.kommune.no	www.farsund.kommune.no	964 083 266 MVA

og kan medføre ulemper for landbruket i området. Vi mener også at de ligger slik til at de kan føre til ytterligere nedbygging av arealet mellom disse og den gamle bebyggelsen på Stave. Den nye tomte fører også til nedbygging av dyrka jord, mens den parsellen som er bebygd ikke fører til slik nedbygging.»

Fylkesmannen har etter dette frarådet å gi dispensasjon for ny boligtomt.

Vurdering av dispensasjon:

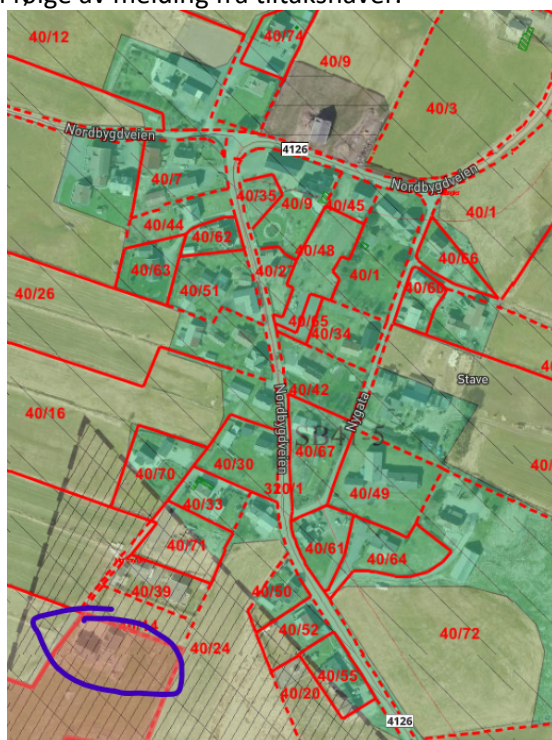
Det følger av pbl. § 19-2 at kommunen kan gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

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

Det er jordvernshensynet som er det sentrale i denne sak. Byggesak viser til kommunens avgjørelse ved de folkevalgte om jordlovshensynene.

Store deler av arealene på Lista er dyrka mark. I kommunedelplanen lagt opp til boligbygging på dyrka mark i noen få områder.

Det har tatt tid å gjennomføre vilkår om oppdyrking satt for jordlovssamtykke, og ferdigstillelse av nydyrket areal er meddelt kommunen i mai 2024. Dyrka mark fra ny tomt er imidlertid ennå ikke flyttet til arealet som er forutsatt oppdyrket som del av jordlovsvedtaket. AR5 registrering for oppdyrket areal er endret av kommunen som følge av melding fra tiltakshaver.



Postadresse:
Farsund kommune
Postboks 100
4552 FARSUND

Besøksadresse
Brogaten 7, 4550 Farsund
E-postadresse
post@farsund.kommune.no

Telefon
38382000
Nettside:
www.farsund.kommune.no

Bankkonto
2801 40 46234
Foretaksregisteret
964 083 266 MVA

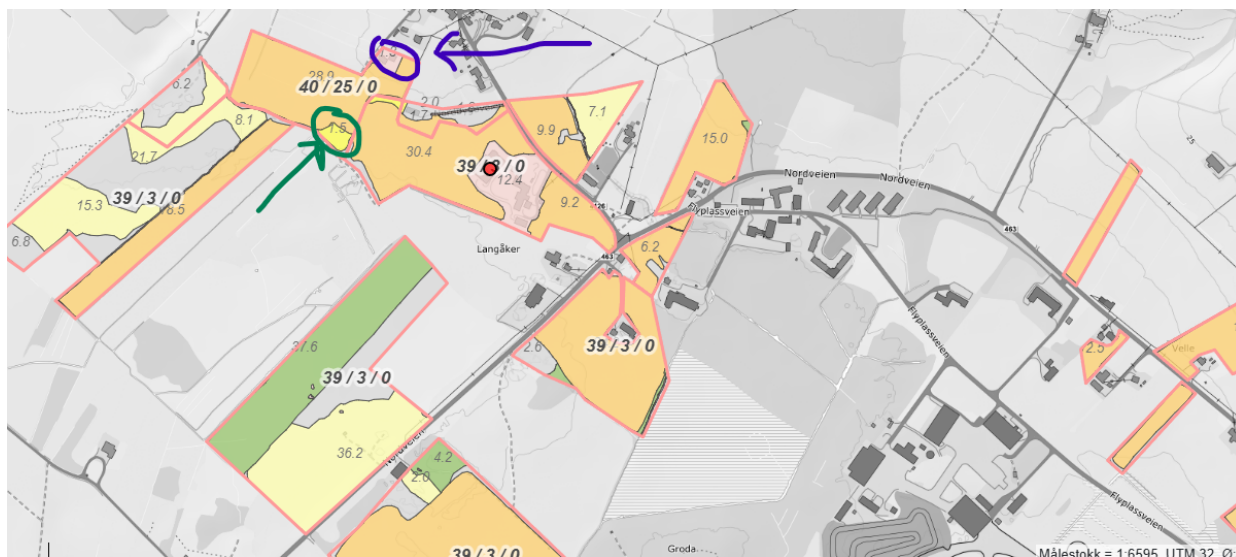
Et særtrekk på Lista er de små «landsbyene» som her har blitt opprettholdt. Etter utskiftningene på 1800 tallet er «landsbystrukturen» forsvunnet svært mange andre steder ved at enkelthus er flyttet og de opprinnelige husklyngene spredt opp. I kommunedelplanen er de små grendene Stave, Vere og Jølle 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.

Kommunen har også mottatt en negativ uttalelse til saken fra Fylkesmannen i Agder i forhold til bygging på dyrka mark.

Kommunen har ved de folkevalgte i utvalg for landbruk i 2019 fattet vedtak ift. til dyrket mark, og har i sitt jordlovsvedtak gitt søker vilkår og føringer for å kunne godkjenne fradelingen. Det har for søker tatt tid å gjennomføre satte vilkår. I mellomtiden har nasjonale føringer for bygging på dyrka mark blitt endret og skjerpet.

Hensynet til dyrket mark er tilsidesatt i saken. Søker har et bruk med samlet størrelse på 519 daa, hvorav 275 daa dyrket mark. Oppdyrkingen som er satt som vilkår for deling vil medføre en liten økning av brukets dyrka areal. Plasseringen av tomta er ellers god og støtter opp om kommunens bosettingspolitikk.



Søkers bruk. Blå markering fradelt areal. Grønn markering oppdyrket areal. (AR5 for oppdyrket areal er nylig endret)

Postadresse:
Farsund kommune
Postboks 100
4552 FARSUND

Besøksadresse
Brogaten 7, 4550 Farsund
E-postadresse
post@farsund.kommune.no
Telefon
38382000
Nettside:
www.farsund.kommune.no

Bankkonto
2801 40 46234
Foretaksregisteret
964 083 266 MVA

Byggesak skal ifølge kommunes delegasjonsreglement og retningslinjer iverksette/følge opp de folkevalgtes avgjørelse.

Byggesak legger de folkevalgtes syn til grunn om matjorda og landbruksinteressene. Det forhold at søker er blitt forespeilet en løsning og har forholdt seg til denne vurderes også å være relevant å tillegge vekt i saken selv om det er kommet nye føringer, jf M-1/2025.

Ut fra dette legges til grunn at hverken hensyn i lovens formål, eller til nasjonale interesser er vesentlig tilsidesatt.

Sakens fordeler er at det legges til rette for bosetting i distriktet, og fradelingen kan vurderes å følge den historiske strukturen for utbygging av bolighus i området. Den negative ulempen til landbruket anses liten, jf. de folkevalgtes vurdering i vedlagt vedtak.

Av disse grunner kommer byggesak til at det er klar overvekt av arealdisponeringshensyn.

Når lovens kriterier for å gi dispensasjon er til stede skal kommunen fortsatt vurdere om dispensasjon bør gis, jf. ordlyden «kan». De folkevalgte har avgjort saken etter jordloven – det anses derfor rimelig å følge opp dette vedtak.

Enhetsleder for teknisk forvaltning har utover dette ingen spesielle merknader til søknaden, og har i samsvar med gjeldende delegasjonsreglement innvilget dispensasjonen.

Informasjon

Gebyr

I forbindelse med oppmålingsforretning tilkommer gebyr for tinglysning og oppmåling som vil bli omkring 20236,- for ny boligtomt, og kr 23564,- for fradeling av bestående våningshus. Tinglysningsgebyr vil bli på 2x545 kroner.

Utpeking av landmåler:

Vi utpeker landmåler Stanley Larsen i Lister Oppmåling.

Saken går nå til landmåler for gjennomføring:

Saken oversendes Lister oppmåling v/Stanley Larsen som vil forestå oppmålingsforretningen etter rammeavtalen med Farsund kommune.

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Enkeltvedtak kan påklages til kommunen av en part eller annen med rettslig klageinteresse, jf. Forvaltningsloven §28. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Postadresse: Farsund kommune Postboks 100 4552 FARSUND	Besøksadresse Brogaten 7, 4550 Farsund E-postadresse post@farsund.kommune.no	Telefon 38382000 Nettside: www.farsund.kommune.no	Bankkonto 2801 40 46234 Foretaksregisteret 964 083 266 MVA
--	--	--	---

Klagen skal sendes skriftlig til den som har fattet vedtaket. Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner du vil føre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, må du også oppgi når du mottok denne meldingen.

Med hilsen

Jan Hornung
Enhetsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Søknad om fradeling av 2 boligtomter fra 40/25, Stave - etterlyser svar på søknad
situasjonsplan 40 25

Søknad om dispensasjon

Søknad om fradeling

Tillatelse til nydyrking av ca. 3 dekar - 39-3, Langåker (1)

Webmail 7.0 - Tilbakemelding om endring i gårdskart - 39_3, 39_5, 40_25 og 92_10.eml

667435

677789

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I AGDER

Postadresse:	Besøksadresse	Telefon	Bankkonto
Farsund kommune	Brogaten 7, 4550 Farsund	38382000	2801 40 46234
Postboks 100	E-postadresse	Nettside:	Foretaksregisteret
4552 FARSUND	post@farsund.kommune.no	www.farsund.kommune.no	964 083 266 MVA