



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 26/6753-1
Saksbehandler Torgeir Neset

Utvalg	Møtedato
Kommunestyret 2023 - 2027	17.06.2026
Teknisk utvalg 2023 - 2027	09.06.2026

Vurdering av jordvern på Moen / Vik _ Midlertidig bygge- og deleforbud

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Av hensyn til det styrkede jordvernet, og kommuneplanens fastsatte byggegrenser mot dyrket mark, vedtar kommunestyret å nedlegge midlertidig bygge- og deleforbud (jmfør pbl § 13-1, 1. ledd) for eiendommene med gnr./bnr. 40/166 og 40/167.

Kommunestyret delegerer samtidig myndighet til kommunedirektøren (jmfør kommuneloven §5-3) for å kunne nedlegge tilsvarende midlertidig bygge- og deleforbud for gnr./bnr 40/168 når varslingsfristen er ute.

Kommunestyret ber kommunedirektøren legge fram en reguleringsløsning, som gir en varig sikring av den dyrkede marka på disse eiendommene, i god tid før fireårsfristens utløp.

Vedlegg

Plankart_R94_1_Vik nr 1_vedtatt 1967-07-26
Planbestemmelser_P94_Vik nr 1_vedtatt 1967-07-26
40-166_Søknad mm_samlet
40-167_Søknad mm_samlet
40-168_Søknad mm_samlet
Reguleringsplan_protest fra grunneier Moen angående dyrket mark

Kommuneplanen

Denne saken anses relevant for kommuneplanens hovedsatsningsområde «*Grønnere hverdag*», som i samfunnsdelen beskrives nærmere slik;

«*Grimstad skal disponere arealbruken mot en grønnere hverdag. Vi skal:*

- *Planlegge og utvikle bolig – og næring på steder som gir korte og effektive reiser*
- *Verne om dyrka mark*»

Utbygging av dyrka mark nært sentrum og nær kollektivakser vil imøtekomme målet om å «utvikle bolig på steder som gir korte og effektive reiser», men dette vil også være i direkte strid med målet om å «verne om dyrka mark». Med dagens fokus på jordvern, vurderer kommunedirektøren på generelt grunnlag at målet om utbygging som «gir korte og effektive reiser» må vike for målet om å «verne om dyrka mark». Kommunedirektøren vurderer også at en utbygging med en så lav arealeffektivitet som eneboliger, så nær lokalsenteret på Vik og kollektivaksen, vil kunne hindre en ønsket sentrumsutvikling i dette lokalsenteret.

Sammendrag

Kommunen har mottatt byggesøknad om oppføring av enebolig på tomtene 40/166, 167 og 168 på Moen på Vik. Dette er tre tomter som er regulert til boligbebyggelse i 1967 i reguleringsplan «VIK NR 1». Alle de andre tomtene i reguleringsplanen er bebygd for lenge siden, men tre tomter ute på selve jorden ved «Moen» har ligget ubebygd siden 1967.

Jordet har vært i aktiv drift i alle disse årene, og det anses som et viktig og prioritert jordbruksareal. Siden reguleringen i 1967 og frem til i dag har det blitt stadig strengere nasjonale føringer for jordvern, også for dyrket mark som allerede er regulert til ny bebyggelse. Kommuneplanen har avsatt arealet til LNF og gir fra 2019 nye bestemmelser om byggegrenser til dyrket mark som hindrer at det bygges boliger på tomtene.

Det ble ved en feil gitt rammetillatelse for en enebolig på den ene av disse tomtene (40/168) i januar 2026, uten at det var søkt dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser om byggegrense mot dyrket mark, men den er nå varslet omgjort. Byggesøknad for de to neste tomtene (40/166 og 167) er satt midlertidig på vent i påvente av denne saken.

Kommunedirektøren ønsker nå å få avklart om det skal nedlegges et midlertidig bygge- og deleforbud for å varig sikre jorden mot nedbygging.

Fakta

Søknader, tillatelse, varsel om omgjøring og varsel om midlertidig bygge- og deleforbud

Kommunen har mottatt byggesøknad om oppføring av eneboliger med garasje på de tre tomtene 40/166, 167 og 168 på Moen på Vik. Den omsøkte bebyggelsen er tilnærmet lik for alle tomtene; BYA Bolig = 121,7m², BYA Garasje = 25,3m² (40/168) og 29,6m² (40/166 og 167), som gir en tomteutnyttelse på mellom 15,8% og 17,8% for den enkelte tomt.

Søknad om bebyggelse på tomt 40/168 (arkivsak 25/13017) ble omsøkt først, og gitt rammetillatelse 29.01.2026. Den 27.05.2026 sendte kommunen «varsel om mulig omgjøring av rammetillatelse og varsel om midlertidig bygge- og deleforbud» til ansvarlig søker.

Søknader om bebyggelse på de to neste tomtene 40/167 (arkivsak 26/3583) og 40/166 (arkivsak 26/3584) ble mottatt i mars 2026. (Søknad for 40/166 er levert med feil situasjonsplan). Den 15.4.2026 sendte kommunen ut «varsel om midlertidig forbud mot tiltak» (bygge- og deleforbud) etter pbl§13-1 til ansvarlig søker.

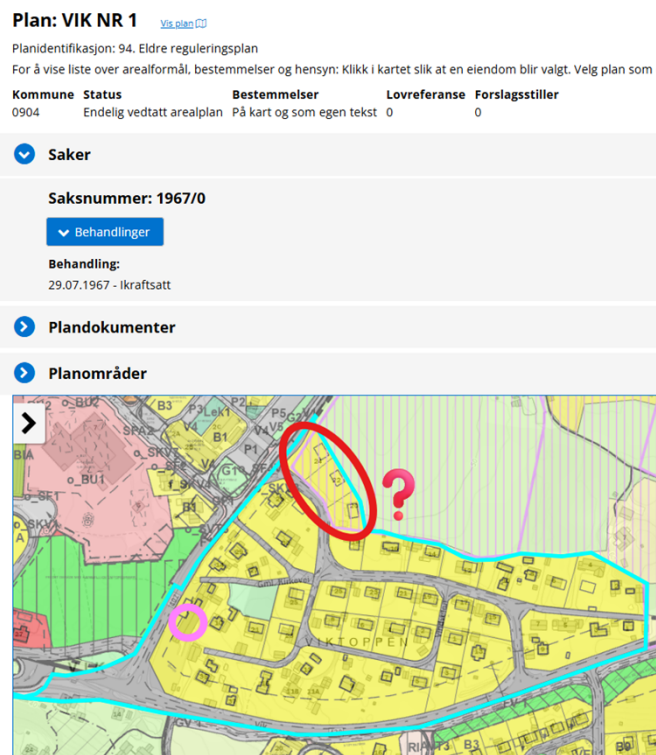
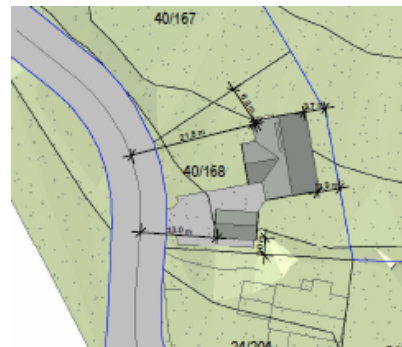
Se vedlagte søknadsdokumenter for de tre tomtene.

Reguleringsplan og eierforhold

Disse tre tomtene er regulert til boligbebyggelse i 1967 gjennom reguleringsplan for «VIK NR 1»;

Fjære kommune regulerte dette boligfeltet i 1966/67 etter ny plan og bygningslov. Arealet for de nå tre omtalte tomtene ble innlemmet i reguleringsplanen mot grunneiers ønske (fremsatte protest pga nydyrking – se vedlegg), og det ble gjennomført et skjønn for utmåling av erstatning fra kommunen. Kommunen har, ved etableringen av resten av boligfeltet på slutten av 60-tallet, av ukjent grunn ikke innløst arealet for disse tre tomtene etter erstatningsskjønnet og området lå deretter ubebygget. Grunneier har siden nydyrket og brukt arealet til jordbruk.

Etter eierskifte/generasjonsskifte (hjemmelsoverføring) på landbrukseiendommen Moen 40/2 i 2013, ble disse tre boligtomtene fradelt i 2016 i tråd med reguleringsplanen. Disse tre eiendommene er per i dag fremdeles matrikkelført med samme hjemmelshaver som hovedbruket 40/2.



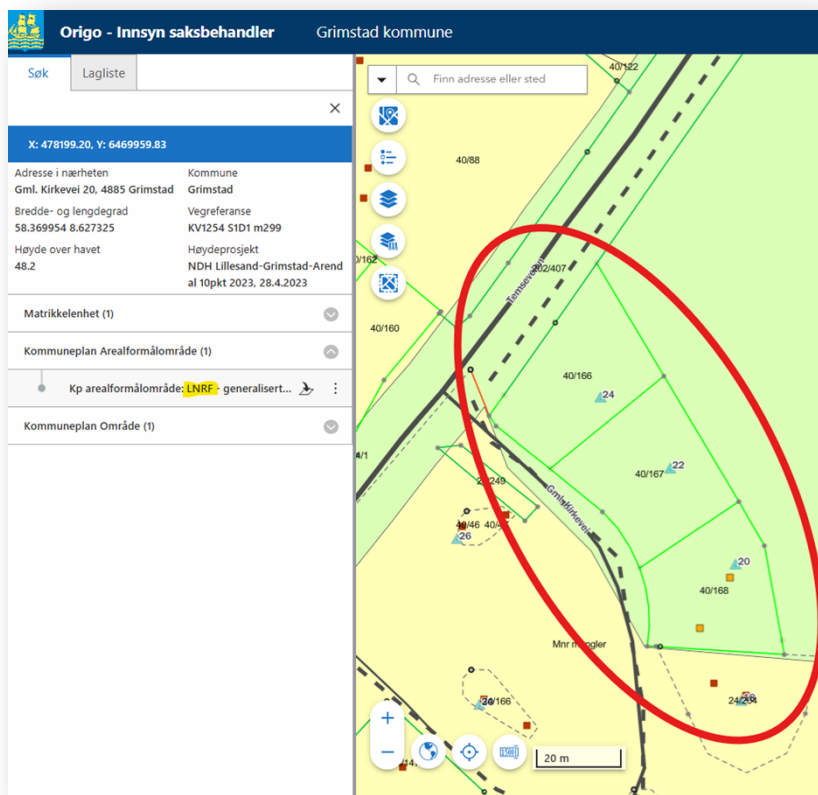
Figur 1 Faksimile fra planregisteret (rosa ring angir Joker på Vik, rød elipse markerer de tre regulerte tomtene denne saken gjelder) og lyseblå streker angir omfanget av hele den aktuelle reguleringsplanen.

Kommuneplan

I kommuneplanens arealdel (sist vedtatt 2019) er de tre tomtene avsatt til LNFR («Landbruk, Natur, Friluftsliv og Reindrift»), og ikke til boligbygging. Det er samme arealformål (LNF) for dette arealet også i tidligere kommuneplaner så langt tilbake som de er tilgjengelig digitalt; fra 2011;

I gjeldende kommuneplans bestemmelse §1.2.a) om rettsvirkninger og forholdet til eldre reguleringsplaner, er det fastsatt at kommuneplanens bestemmelser om byggegrenser i §2.5 (herunder byggegrensene til dyrket mark i § 2.5.4, som referert nedenfor), skal gjelde foran eldre vedtatte reguleringsplaner;

«Vedtatte reguleringsplaner (...) gjelder foran kommuneplanen. Likevel skal følgende bestemmelser i denne kommuneplanen, som ikke er vurdert i planprosessen med de her gitte krav, gjelde foran manglende eller motstridene bestemmelser i reguleringsplaner: (...) §.2.5 Byggegrenser (...) R 4.5 Hensynssone landbruksbevaring.»



Figur 2 Arealet for de tre tomtene er avsatt til LNF formål helt siden 2011.

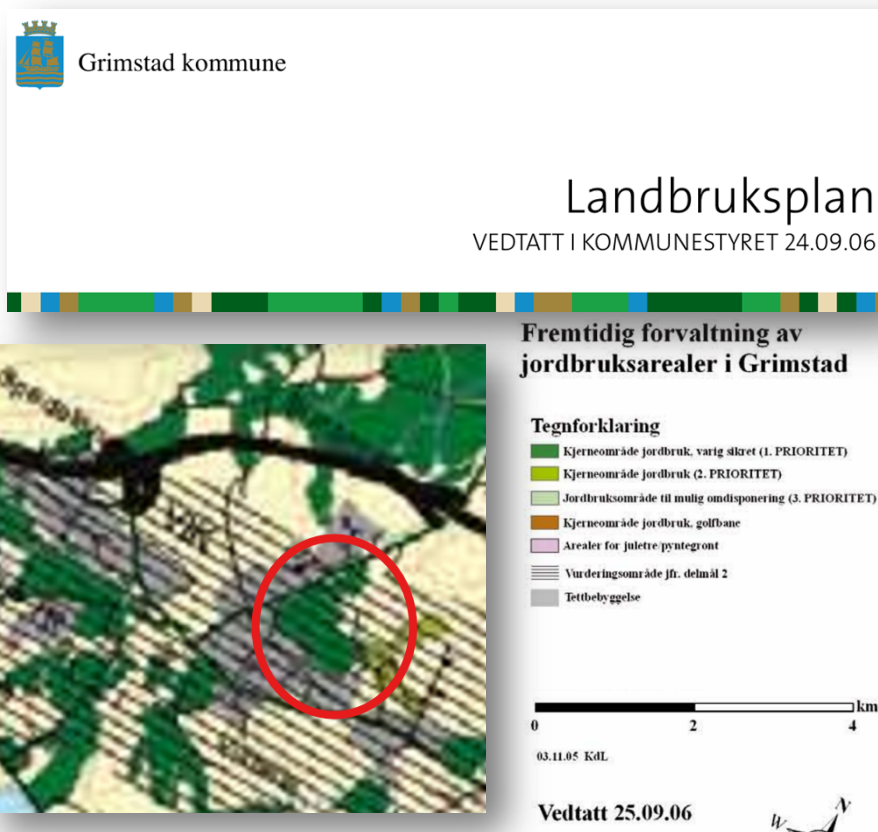
Ved planlegging av nye boligområder i nærheten av landbruksareal oppstiller kommuneplanen i bestemmelse §2.5.4 slike krav om minste avstander mellom dyrka mark og bolighus;

§ 2.5.4 Byggegrense mot dyrka mark

- Bolighus skal ha en avstand mot dyrket mark på minst 30 meter.**
- I de regionalt viktige jordbruksområdene (hensynssone landbruk) skal boligfelt (mer enn 4 boenheter) ikke ligge nærmere dyrket mark enn 50 meter.
- Eiendomsgrensen til nye boligeiendommer skal ligge minst 10 meter fra dyrket mark.

Landbruksplan

I kommunens landbruksplan fra 2006 er jorden på «Moen» klassifisert som «Kjerneområde jordbruk, varig sikret, 1. prioritet»;



Jordkvalitet og arrondering

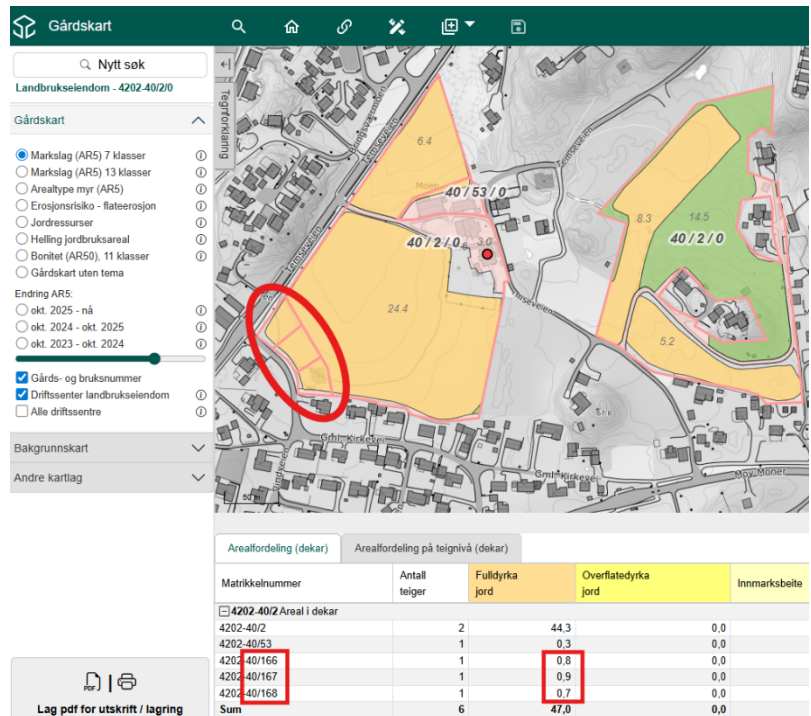
Det tre tomtene er del av et stort sammenhengende jorde i aktiv drift, på til sammen ca 24 dekar (se Figur 3);

Området hvor disse tre tomtene ligger ble nydyrket i tidsrommet reguleringsplanen ble vedtatt i 1966/67. Eier av «Moen» protesterte mot reguleringen av hensyn til jordvernet, under henvisning til at området var viktig for gårdsdriften og i ferd med å bli nydyrket (se vedlegg).



Figur 3 Skråfoto fra 2021. Plasseringen av de tre tomtene er markert med rød elipse.

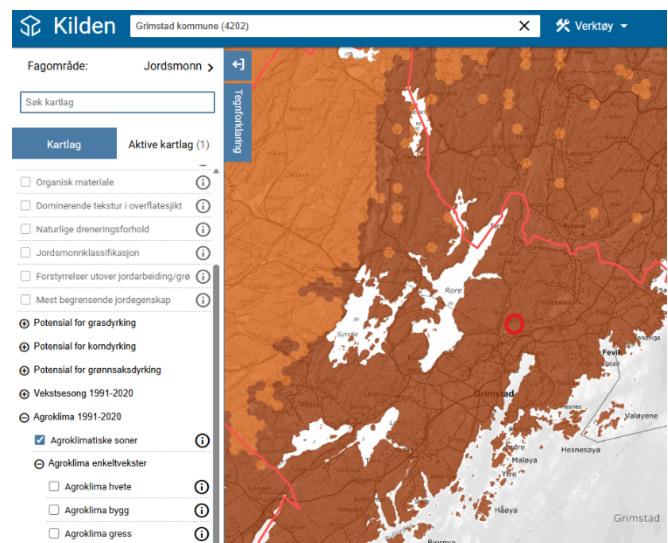
Hele jordet er i dag
jordsmonnklassifisert i AR-5-systemet
som «Fulldyrket jord» (se Figur 4).
De tre tomtene, markert med rød
elipse, utgjør 2,4 dekar fulldyrket jord.



Figur 4 Faksimile fra "Gårdskart" hos [Nibio.no](https://nibio.no)

Jordressursene er også klassifisert etter [agroklimateiske soner](#), som sier noe om hvor egnet området er til å dyrke viktige vekster i beredskapssammenheng. Store deler av Grimstads jordbruksarealer ligger i den beste klimasonen i Norge (Sone 1) – se Figur 5.

Det aktuelle arealet har høyeste klassifisering (1 Svært god) for alle de viktigste vekstene - se Figur 6 ;



Figur 5 Faksimile av kartbase for agroklimateiske soner for Grimstad. Rød ring indikerer ca arealet for denne saken.

Figur 6 Agroklimate for det aktuelle arealet spesifisert for de ulike vekstene.

Jordvernets utvikling

Det er gjort betydelige innstramminger i jordvernet siden reguleringen av disse tomtene i 1967. En viktig endring kom gjennom ny jordlov i 1995, hvor man i §9 fastsatte et forbud mot omdisponering av dyrka jord uten særskilt tillatelse. Videre angis her noen av de siste års brev og styringsdokumenter fra departement og regjering angående det styrkede jordvernet;

2018; [Jordvern er en nasjonal interesse i kommunenes planlegging](#)

2021; [Jordvern og FNs bærekraftsmål](#)

2022; [Ta vare på matjorda](#)

2023; [Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027](#)

Regjeringens forventninger pkt 47; «Ved revidering av kommuneplanens arealdel, **vurderer kommunen om tidligere godkjent arealbruk skal endres** av hensyn til klima, naturmangfold, kulturmiljø, **jordvern**, reindrift, klimatilpasning, samfunnssikkerhet og et hensiktsmessig utbyggingsmønster»

2024; [Matjord og arealplanlegging i kommunene](#)

2025; [Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet](#)

«§ 3.9 Jordvern: Omdisponering av dyrka jord skal minimeres, og arealplanleggingen skal bidra til å nå målet om redusert omdisponering av matjord i tråd med nasjonal jordvernstrategi. Jordvern bør være et overordnet hensyn i arealplanleggingen. Potensialet for fortetting og transformasjon skal kartlegges og bør utnyttes før det vurderes å ta i bruk dyrket eller dyrkbar jord til utbyggingsformål. Hensynet til jordbrukets kulturlandskap, urbant landbruk og matberedskap skal også vektlegges. **Det bør vurderes å oppheve gamle planer som innebærer omdisponering av dyrka jord, og tilbakeføre arealene til LNFR-formål.**»

2025; [Rundskriv M-1/2025. Nasjonale og vesentlige regionale interesser innfor jordvern](#)

«Det skal og vurderast om tidlegare omdisponert dyrka og dyrkbar mark, som enno ikkje er bygd ut, kan førast tilbake til LNFR-formål.»

Det er over gjengitt noen sitater fra disse brevene. Men det kan også leses korte oppsummeringer fra noen av disse brevene hos [NIBIO](#).

Det juridiske grunnlaget for et midlertidig bygge- og deleforbud

Kommunens mulighet til å nedlegge midlertidig bygge- og deleforbud, følger av pbl §13-1, 1.ledd;

«Finner kommunen eller vedkommende myndighet at et område bør undergis ny planlegging, kan den bestemme at oppretting og endring av eiendom eller tiltak etter § 1-6 og andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet, ikke kan settes i gang før planspørsmålet er endelig avgjort.»

Prosessvilkår fremgår av pbl §13-1, 2. ledd;

*Dersom en søknad om tillatelse til tiltak ikke er avgjort, kan kommunen bare vedta et midlertidig forbud **dersom søkeren er varslet om dette** innen utløpet av de saksbehandlingsfrister som følger av § 21-7, og dersom forbudet vedtas senest **innen åtte uker etter utløpet av fristen.***

Kommunedirektøren har innenfor fristen sendt forhåndsvarsel til ansvarlig søker den 15. april om at det vurderes å nedlegge bygge- og deleforbud. Politisk behandling 9.juni (TU) og 16. juni (KS) vil være innenfor fristen på åtte uker. Denne fristen gjelder likevel ikke når søknaden ikke kan hjemles i gjeldende plan.

Et eventuelt kommunalt vedtak om midlertidig bygge- og deleforbud er gitt en begrenset varighet på fire år, jmf pbl §13-2, med mulighet for fristforlengelse jmf pbl §13-3, 1.ledd;

*Er planspørsmålet ikke endelig avgjort senest **fire år** etter at forbud er nedlagt, faller forbudet bort og tinglyst vedtak etter § 13-1 tredje ledd skal slettes. Tidligere innsendte forslag til oppretting eller endring av eiendom og søknader om byggetillatelse tas straks opp til behandling og avgjørelse. Kommunen kan i tilfelle fastsette eiendomsgrenser og bebyggelsens beliggenhet, høyde og grad av utnytting.*

Kommunen kan i særlige tilfeller forlenge fristen. Vedtak må treffes innen fristens utløp.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Dersom det vedtas et midlertidig bygge- og deleforbud, gis kommunen en frist på fire år til å omregulere og/eller endre den juridiske stillingen til gjeldende plan. Dette kan gjøres på flere måter, herunder;

- delvis oppheving av gjeldende reguleringsplan fra 1967 (for de tre tomtene)
- ny regulering av de tre tomtene til formål Jordbruk (ny reguleringsplan vil overstyre tidligere vedtatt reguleringsplan fra 1967. Dette kan skje gjennom;
 - o en egen ny «frimerkeplan» kun for de tre tomtene eller
 - o som del av den planprosessen som allerede er startet og er i prosess for Monen-området (PlanID286)
- ved vedtak av ny kommuneplan kan man vurdere å fastsette bestemmelse som gir gyldighet for kun deler av gjeldende plan fra 1967 (ikke gyldighet for den delen av gjeldende plan som omfatter de tre tomtene). Kommunedirektøren tar et lite forbehold om at denne metoden må undersøkes nærmere juridisk.

Avhengig av valgt prosess/metode, vil det påløpe noen administrative og økonomiske ressurser for å juridisk sikre det dyrkede arealet på de tre tomtene mot nedbygging, slik at LNF-formålet i kommuneplanen gjøres gjeldende eller at det reguleres med Jordbruksformål. Det vurderes som sannsynligvis ressurser at man vil finne rom for dette innenfor gjeldende driftsbudsjetter i løpet av den kommende fireårsperioden. Det vil også kunne gi administrasjonen nyttig erfaring innfor eventuelt flere slike saker som følge av planvask og/eller jordvernstrategi.

Kommunedirektøren finner det i denne sammenheng nyttig å nevne at fra 2022 har Landbruksdirektoratet opprettet en mulighet for å søke [tilskudd](#) fra Landbruksdirektoratet til å utarbeide «kommunale jordvernstrategier», og rammen er ca 120.000 kr per kommune. Årets søknadsfrist gikk ut 15. mars. Man kan trolig jobbe med en slik kommunal jordvernstrategi på en slik måte at prosessen kan samordnes med en «planvask» i kommuneplansammenheng.

Jmfør [brevet](#) fra landbruks- og matdepartementet til landets kommunestyrepolitikere, datert 22. januar 2024 (se over), skal det svært mye til før kommunen blir erstatningsansvarlig når man tilbakefører (omregulerer) områder fra utbyggingsformål til landbruksformål;

«Det er et stort potensial for å spare dyrka mark ved å tilbakeføre områder fra utbyggingsformål til landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsformål (LNFR). Her er det mulig for nye kommunepolitikere å ta grep. Utgangspunktet er at en kommune ikke plikter å betale erstatning når arealformål endres fra utbyggingsformål til LNFR formål. Så lenge det er gjort ei saklig og forsvarlig planvurdering, ligger valget mellom ulike arealformål til det lokalpolitiske skjønnet. Også i tilfeller der en utbygger har hatt prosjekteringsutgifter for å utvikle et byggeprosjekt i et område, skal det svært mye til før kommunen blir erstatningsansvarlig.»

Når det gjelder allerede innvilget rammetillatelse for 40/168), vurderes denne å være i strid med kommuneplanens bestemmelser og vurderes omgjort etter forvaltningsloven § 35 c, som varslet. En omgjøring vil kunne medføre kostnader for kommunen avhengig av hvor mye ressurser som er brukt på prosjektering etter at rammetillatelsen ble innvilget. Ettersom det ennå ikke er levert søknad om igangsetting, og at omgjøringen skyldes mangler ved søknaden fra søkers hånd (manglende søknad om dispensasjon fra kommuneplanen), vurderer kommunedirektøren at det er sannsynlig at disse kostnadene og kommunens erstatningsplikt vil være begrenset. Dersom tiltakshaver/ ansvarlig søker varsler vesentlig erstatningskrav i forbindelse med et slikt omgjøringsvedtak, vil kommunedirektøren bringe saken om omgjøring inn for politisk behandling med en nærmere redegjørelse for økonomisk konsekvens og alternative løsninger.

Vurderinger:

Ut fra de ovenfor gitte signaler og føringer fra statlig hold om jordvern (under Fakta: Jordvernets utvikling), og de øvrige faktiske forhold knyttet til områdets kvaliteter som landbruksjord, finner kommunedirektøren det riktig å legge fram en sak for å få avklart om det skal nedlegges et midlertidig bygge- og deleforbud etter pbl§13 med tanke på å unngå videre nedbygging av jorden.

Vurderingen i denne saken tar utgangspunkt i vurderingspunktene gitt i rundskriv M-1/2025;

- Er arealet av nasjonal eller vesentlig regional verdi?
- Hvilke konsekvenser får planforslaget (her: plangjennomføringen/utbyggingen) for jordressursene?
- Er planforslaget (her: plangjennomføringen/utbyggingen) i samsvar med overordna planar og retningslinjer?
- Hvilken samfunnsnytte har planforslaget?
- Samla vurdering

Er arealet av nasjonal eller vesentlig regional verdi?

Jordbruksareal i Grimstad kommune er klimatisk sett av nasjonal verdi, ettersom det ligger til rette for tidligproduksjoner, særlig i de kystnære områdene, jamfør kartlagte agroklimatiske soner. I en beredskapssammenheng vil det kunne være et viktig moment at man kan høste viktige matvekster i en lengst mulig sesong, og tidligst mulig etter vinteren, samt å dyrke der man får størst avlinger. Det dyrkede arealet på de tre tomtene kan dermed i en større sammenheng vurderes å være av nasjonal verdi.

Arealene er videre i landbruksplanen fra 2006 klassifisert som 1. prioritets landbruksjord i Grimstad. Ved sist revisjon av kommuneplanen ble noen av disse «1. prioritets arealene» fra landbruksplanen lagt inn i kommuneplanen som «regionalt viktige» med en egen retningslinje 4.5;

Retningslinje 4.5 Hensynssone landbruk (pbl § 11-8 c) Regionalt viktige jordbruksområder som kartlagt i ATP-arbeidet Innenfor hensynssonen landbruk tillates ikke tiltak som kan forringe eller føre til driftsulempere for jordbruksområdene. De regionalt viktige landbruksområdene er de viktigste arealene i Grimstad for matproduksjon og jordbrukets kulturlandskap og skal underlegges strengeste jordvern.

Det er ukjent hvorfor dette relativt store jorden på Moen ikke er klassifisert som «regionalt viktig».

Hvilke konsekvenser får planforslaget (her: plangjennomføringen/utbyggingen) for jordressursene?

En utbygging av de tre tomtene vil ta ca 2,4 dekar dyrket mark permanent og irreversibelt ut av matproduksjon for all framtid. I dag er det en vei mellom jorden og øvrig bebyggelse, men ved

nedbygging av disse tomtene vil bebyggelsen komme mye tettere på matjorda. En slik nærhet kan potensielt skape konflikter mellom jordbruket og bebyggelsen, og kan dermed direkte eller indirekte medføre en mindre effektiv drift av jordbruksarealene.

Er planforslaget (her: plangjennomføringen/utbyggingen) i samsvar med overordna planar og retningslinjer?

Kommuneplanens arealdel (plankart) avsetter området for de tre tomtene til LNF, og ikke til boligbebyggelse, i motsetning til reguleringsplanen fra 1967. Det er usikkert hvorfor kommuneplanen ikke følger reguleringsplanens avgrensing for regulerte boliger, og i stedet avsetter området til LNF.

I kommuneplanens bestemmelse §1.2 om rettsvirkninger og forholdet til eldre reguleringsplaner, er det i punkt a) fastsatt at kommuneplanens bestemmelser om byggegrenser i §2.5 (herunder byggegrensene til dyrket mark i § 2.5.4 som referert nedenfor), skal gjelde **foran** eldre vedtatte reguleringsplaner;

*«Vedtatte reguleringsplaner (...) gjelder foran kommuneplanen. **Likevel skal følgende bestemmelser i denne kommuneplanen, som ikke er vurdert i planprosessen med de her gitte krav, gjelde foran manglende eller motstridene bestemmelser i reguleringsplaner: (...)***
§.2.5 Byggegrenser (...) R 4.5
Hensynssone landbruksbevaring.»

Bebyggelsen på disse tomtene, som er vedtatt før vedtak av gjeldende kommuneplan, må derfor nå også vurderes etter kommuneplanens bestemmelser om byggegrenser mot dyrket mark, gitt i bestemmelse §2.5.4;

§ 2.5.4 Byggegrense mot dyrka mark

a) Bolighus skal ha en avstand mot dyrket mark på minst 30 meter.

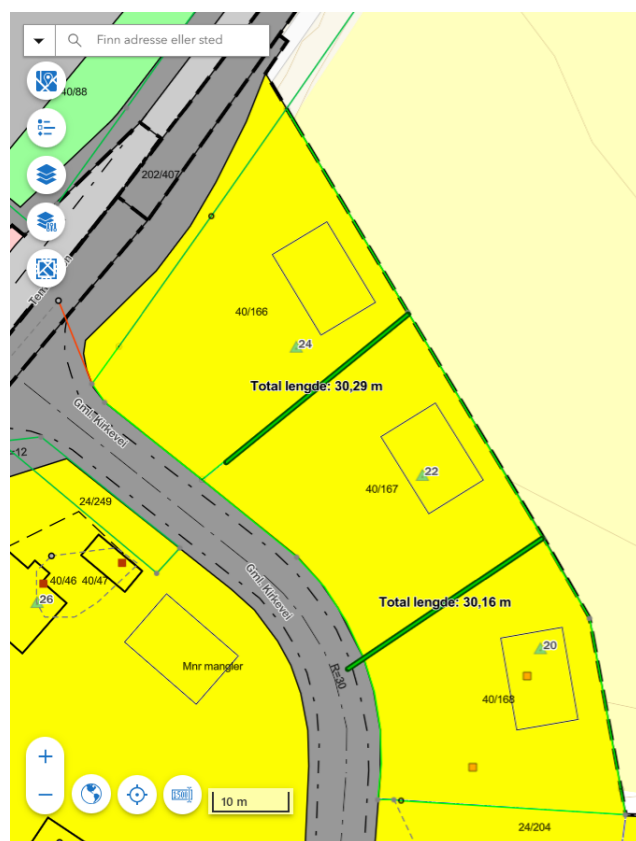
b) I de regionalt viktige jordbruksområdene (hensynssone landbruk) skal boligfelt (mer enn 4 boenheter) ikke ligge nærmere dyrket mark enn 50 meter.

c) Eiendomsgrensen til nye boligeiendommer skal ligge minst 10 meter fra dyrket mark.

Dette betyr at disse tre tomtene IKKE kan bebygges i tråd med kommuneplanen, da de kun er ca 30 meter dype og dermed ikke gir rom for bebyggelse. Dette betyr igjen at byggetillatelsen gitt i januar 2026 på tomt 40/168 er gitt i strid med bestemmelser i gjeldende kommuneplan.

Hvilken samfunnsnytte har planforslaget?

Samfunnsnyttien i å bygge 3 eneboliger her er svært begrenset, ettersom det finnes mange regulerte eneboligtomter tilgjengelig i nærheten og ellers i Grimstad kommune. Den regulerte svært lave utnyttelsen (små eneboliger) i dette området, som ligger så nært lokalsenteret på Vik, er heller ikke i tråd med dagens fokus på arealeffektivitet i og nær lokalsentre og kollektivakser. Å



Figur 7 Kommuneplanens bestemmelser om minste byggegrense mot dyrket mark på 30 meter, gir IKKE rom for bebyggelse på de tre tomtene øst for veien. De oppmålte grønne strekene er ca 30 m lange fra jordekant

bebygge sentrale arealer i lokalsentre med lav utnyttelse, hindrer i praksis utviklingen av lokalsenteret, og gir en negativ samfunnsnytte i tillegg til de negative effektene for jordvernet.

Samlet vurdering

Kommunedirektørens vurdering er at en utbygging av disse eneboligene gir en samlet sett negativ virkning for både jordvernet og for samfunnet slik det ser ut nå, nesten 60 år etter vedtak av reguleringsplanen «VIK NR 1». Det vurderes å ikke være i tråd med verken gjeldende kommuneplan (rettsvirkning og byggegrenser), areal- og transportplan (arealeffektivitet nær lokalsentre og kollektivakse) eller det styrkede jordvernet (jamfør statlige føringer).

Denne saken aktualiserer behovet for en systematisk gjennomgang («planvask») av eldre reguleringsplaner i kommunen med sikte på å reversere tidligere omdisponeringer av dyrket mark som fremdeles ikke er utbygd, der slik reversering nå er ønskelig ut fra dagens jordvern hensyn.

Alternative løsninger

Denne saken handler både om å følge opp statlige føringer for et styrket jordvern, og å følge opp de lokalt fastsatte bestemmelser i kommuneplanen om byggegrenser mot dyrket mark.

- 1) Man kan velge å vektlegge andre forhold enn de forhold kommuneplanen søker å ivareta gjennom sin bestemmelse om byggegrenser mot dyrket mark, og de forhold som ligger til grunn for det styrkede jordvernet. Dersom man velger å ikke nedlegge bygge- og deleforbud vil tomtene gjennom ordinær byggesaksbehandling kunne vurderes utbygd i tråd med reguleringsplan etter eventuell dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse §2.5.4. Det vil også foreligge risiko for at jordressursen da blir ødelagt på annen måte, gjennom for eksempel masseutskiftninger, da kommuneplanens bestemmelse §2.5.4 om byggegrense mot dyrka mark for boliger ikke gjelder slike andre tiltak som kan hjemles i reguleringsplanen. Kommunedirektøren vurderer en slik løsning som uheldig.

Uavhengig av hva man vedtar i denne saken vil kommunedirektøren måtte følge opp byggesaken på tomt 40/168 og vurdere å omgjøre eget vedtak etter forvaltningsloven §35 og kreve ny søknad med dispensasjon for kommuneplanens byggegrense mot dyrket mark.

Konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at en utbygging av disse tre eneboligtomtene gir en samlet sett svært negativ virkning for både jordvernet og for samfunnet slik det ser ut nå, nesten 60 år etter vedtak av reguleringsplanen «VIK NR 1». En slik utbygging vurderes å ikke være i tråd med verken gjeldende kommuneplan (rettsvirkning og byggegrenser), areal- og transportplan (arealeffektivitet nær lokalsentre og kollektivakse) eller det styrkede jordvernet (jamfør statlige føringer).

Kommunedirektøren vurderer at denne saken aktualiserer behovet for en kommunal jordvernstrategi og en systematisk gjennomgang («planvask») av eldre reguleringsplaner i kommunen med sikte på å reversere tidligere regulert dyrket mark som ennå ikke er utbygd.

Kommunedirektøren foreslår derfor at kommunestyret vedtar å nedlegge midlertidig bygge- og deleforbud (jamfør pbl § 13-1, 1.ledd) for eiendommene med gnr./bnr. 40/166 og 40/168. Videre foreslås at kommunestyret samtidig delegere myndighet til kommunedirektøren (jamfør kommuneloven §5-3) for å kunne nedlegge tilsvarende midlertidig bygge- og deleforbud for gnr./bnr 40/168 når varslingsfristen er ute. Dersom dette vedtas vil kommunedirektøren legge fram en reguleringsløsning, som gir en varig sikring av den dyrkede marka på disse eiendommene, i god tid før fireårsfristens utløp.