



Eigersund kommune
Postboks 580
4379 Egersund

Kontakt saksbehandler

Malene Hassel Sørensen, 51568840

Klage på vedtak bolig 5/7 Ytstebrødveien 307 Kolbjørn Rogstadi Eigersund kommune

Med bakgrunn i nasjonale og regionale føringer for landbruks- og arealpolitikken, klager Statsforvalteren på kommunen sitt vedtak om dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse § 9.2.1 punkt e. på gnr./bnr. 5/7.

Klagen begrunnes i at vedtaket innebærer at det opprettes en bolig på fulldyrket areal i et åpent landskapsrom. Tiltaket innebærer nedbygging av jordbruksareal og er derfor i strid med nasjonale føringer for landbruks- og arealpolitikken.

Bakgrunn for saken:

Vi viser til sak (PTU-149/21) sendt i brev datert 18.11.2021. Det aktuelle vedtaket er fattet av planteknisk utvalg i Eigersund kommune den 25.10.2021.

PTU-149/21 vedtak:

«Planteknisk utvalg har vurdert søknad om rammetillatelse for oppføring av bolig og dispensasjon på eiendommen gnr. 5 bnr. 7 og kommet til at det gis dispensasjon fra størrelsesbegrensning i kommuneplanbestemmelse § 9.2.1 punkt e. Det vises til at omsøkt bolig er gitt en utforming som tilrettelegger for utearealer integrert i boligen med gode sol- og utsiktsforhold, som også er skjermet for den dominerende nordvestlige vinden på Ytstebrød. Man vil sikre at opparbeidet hageareal eller terrengtilpasninger holdes til ett minimum. De integrerte uteplassene på boligen er store og romslige for å sikre funksjonalitet og bruk i forskjellige typer vær. Dette fører til at selve boligen får ett romslig bebygd areal, men desto mindre hageareal. Totalt sett er dette positivt da stort sett hele tomten går med til landbruksarealer. Overskridelse av tillatt areal med ca. 25 kvm vurderes som av mindre konsekvens for den totale opplevelsen av bebyggelsen på eiendommen.

Vedørende plassering av bolig.

Det forutsettes at bolig flyttes nærmere eksisterende tunområde for å begrense inngrep i jordbruksarealet. Det kreves ikke at nybygg plasseres rett ved siden av eksisterende løe.



Vedrørende utforming av bolig.

Planteknisk utvalg viser til at det er gitt tillatelse til flere nybygg med tilsvarende arkitektoniske uttrykk på nordre Eigerøy.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens §§20-1, 20-3 og § 19-2 jfr.

Kommuneplanbestemmelse § 9.2.1 punkt e) i kommuneplan for Eigersund kommune.»

Etter § 1-9 i plan- og bygningsloven kan statlige organ klage på enkeltvedtak som etter loven gjelder vedkommende myndighet sine saksområder. I denne saken er det ikke tvil om at kommunen sitt vedtak berører sektorinteresser Statsforvalteren er satt til å ivareta knyttet til landbruk, jordvern og byggeforbudet i strandsonen.

Kommunen sitt vedtak ble mottatt av oss den 18.11.2021. Etter § 29 i forvaltningsloven er fristen for klage 3 uker fra det tidspunktet melding om vedtak er kommet frem til vedkommende part. Klagen er derfor sendt innen fristen.

Vår begrunnelse for klagen

I vår uttalelse datert 28.05.2021 frarådet Statsforvalteren omsøkte tiltak.

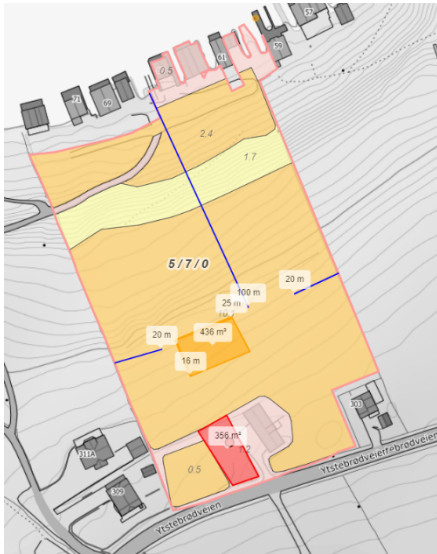
Vi viser til uttalen hvor vi blant annet skriver:

Gnr. 5, bnr. 7 er 16,6 dekar og består av 12,9 dekar fulldyrka jord, 1,7 dekar innmarksbeite og 2 dekar bebyggt areal. Boligen som stod frem til 2019 var plassert på tunet, ved siden av driftsbygningen (se bilde til høyre).

Søker skriver at nytt våningshus vil sikre selvstendig drift på bruket, integreres i eksisterende tun, og bruke mindre areal enn det som var tilfellet for det tidligere huset og dets hage.



I innsendt søknad søkes det om å plassere boligen ut på jordet (ca. mål illustrert i oransje figur), på fulldyrket jord. Begrunnelsen for dette er at det vil være uforsvarlig å legge den nærmere Ystebrovdveien, det er krav om 50m byggegrense fra fylkesvei, utsikt, sol og vindforhold er betraktelig bedre lenger nede på tomten og boligen er planlagt med underetasje og vil derfor være mer eksponert fra sjøen om begge etasjene må ligge over jorden.



Det står ellers i søknaden at «Det er også avsatt mindre areal til bolig og hageareal enn det som var avsatt til tidligere område for bolig». Ut fra gårdskart og andre flybilder fremstår derimot arealet til gammel bolig og hage som mindre enn hva det søkes om i dag.

Samlet sett vil plasseringen av det nye bolighuset føre til vesentlig dårligere arrondering av jordbruksarealet, samt medføre tap av viktig del av gårdens ellers minimale ressursgrunnlag.

Dersom kommunen har kommet frem til at en så liten landbrukseiendom i det hele tatt har behov for en kårbolig, bør den i det minste ligge i eksisterende tun, på arealet hvor tidligere bolig stod. Dette er for å spare det allerede begrensede ressursgrunnlaget. Omsøkt plassering vil gå på

bekostning av jordvern og landskapshensyn, og kan skape presedens i et område med utbyggingspress. Vi minner om at jordvern skal ha et særlig fokus i disse sakene, jf. både kommuneplanens bestemmelser, plan- og bygningsloven § 19-2, 3. ledd og Regional jordvernstrategi for Rogaland.

I den grad det skal bygges noe på denne eiendommen, **fraråder** vi at det plasseres ny bolig på fulldyrket jord utenfor tunområdet. Vi har i tillegg til uttalen supplerende merknader:

Hensynet bak LNF-formålet blir vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon til en bolig som ikke erstatter en eksisterende boligbruk. Ønsket plassering beslaglegger viktige jordbruksressurser og gir boliginteressene ytterligere prioritet fremfor landbruksinteressene. Kommunens vedtak tar derfor ikke tilstrekkelig hensyn til nasjonale føringene for areal- og ressursforvaltningen i viktige jordbruksområder.

Også kommuneplanens bestemmelse § 9.1 omhandler plassering av landbruksbebyggelse. Her står det blant annet:

«Ny landbruksbebyggelse skal som hovedregel plasseres som en integrert del av eksisterende tun. Ny landbruksbebyggelse skal, dersom det er mulig, ikke plasseres på jordbruksareal (fulldyrket jord, overflatedyrket jord og innmarksbeite). Plassering skal tilpasses kulturlandskapet og ikke være i konflikt med biologisk mangfold eller prioriterte naturtyper (jf. Naturmangfoldloven). Ny landbruksbebyggelse tillates ikke oppført innenfor 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag der det er alternative lokaliseringer på eiendommen. Ny byggesøknad må dokumentere at alternative plasseringer er vurdert. Riving av eldre driftsbygninger og gjenbruk av tomt skal inngå i en slik alternativsvurdering. Hensyn til gode løsninger for drifta, arealforbruk, kulturminne, miljø og kulturlandskap og byggeskikk er selvstendige moment som skal vurderes av kommunen ved byggesaksbehandlingen.

På bruk med begrensede ressurser og ikke selvstendig drift er det ikke tillat med mer en ett bolighus på gårdsbruk. Behov for mer enn et bolighus på gårdsbruk i aktiv drift må vurderes konkret og individuelt med bakgrunn i brukets størrelse og faktisk produksjonsomfang på søknadstidspunkt. Ny bolig skal plasseres i eksisterende tun med tjenlig lokalisering i forhold til driften på bruket og for tilsyn og deltakelse i produksjonen på landbrukseiendommen. Arealforbruket skal minimaliseres ved bruk av eksisterende atkomst og tun.....»



Omsøkt plassering vil legge beslag på fulldyrket jord, og koste gården verdifulle landbruksressurser. Plasseringer gir også en dårlig struktur på de marginale jordressursene på eiendommen, selv om hagearealet skulle bli begrenset. Adkomst til huset vil også bidra til arealtap og driftsulemper. Plasseringen vil også bryte med strukturen som er i dette landskapsrommet mellom veien og sjøen. Vi kan vanskelig forstå at det ikke kan gis dispensasjon fra avstandskrav fra veien på 50 meter, sett ut fra bygningsstrukturen som er ellers langs veien.

Det vil slikt sett stride mot de hensyn kommuneplanens bestemmelse tar sikte på å verne i LNF-områdene. Med nåværende plassering er det derfor også nødvendig med en dispensasjon fra kommuneplanens § 9.1.

Det er i kommunens vedtak oppstilt vilkår vedørende plassering av bolig;
Det forutsettes at bolig flyttes nærmere eksisterende tunområde for å begrense inngrep i jordbruksarealet. Det kreves ikke at nybygg plasseres rett ved siden av eksisterende løe.

Saken kan løses ved at vilkåret presiseres ytterligere, eksempelvis endres til: *Det forutsettes at bolig flyttes til eksisterende tun for å begrense inngrep i jordbruksarealet. Ny plassering må kartfestet før endelig godkjenning.*

Vi står derfor ved vår opprinnelig vurdering av saken, og vil med det som grunnlaget klage på kommunen sitt vedtak gitt av Planteknisk utvalg den 25.10.2021 i sak 107/21.

Vi ber om at kommunen sitt vedtak i nevnte sak (PTU-149/21) på gnr./ bnr. 5/7, blir omgjort/endret.

Dersom vedtaket ikke blir endret, ber vi om at saken blir sendt Statsforvalteren for oversendelse til klageinstans.

Med hilsen

Lone Solheim
assisterende statsforvalter

Geir Skadberg
landbruksdirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent