



Jan Sigurd Rosvold

Dato: 07.04.2022

SALMAKERVEGEN 4

Dokumentnummer: 22/70-151

5517 Haugesund

Deres referanse:

Saksbehandler: Oddbjørn Skogøy Halvorsen

Gnr. 53, bnr. 3 - Svar på spørsmål vedrørende våningshus

Viser til anmodning om forhåndsuttale til våningshus på gbnr 53/3.

Eiendommene er vist som LNF formål i kommuneplanen. Søknad om bygging av våningshus (bolighus nr. 2) vil være avhengig av uttale fra kommunens landbruksavdeling. Det må redegjøres for det driftsmessige behovet for bolig nr. 2, og tiltaket bør plasseres utenfor viktig jordbruksareal.

Dersom kommunen vurderer at det ikke er driftsmessig behov for ny bolig, må det søkes dispensasjon fra LNF-formålet. På generelt grunnlag kan en dispensasjon ikke påregnes.

Landbruksavdelingen har følgende uttale:

«Jan Sigurd Rosvold har sendt forespørsel for å se på muligheten for fradeling av boligtomt eller å oppføre ny bolig på eiendommen gnr. 53, bnr. 3.

Alle landbrukseiendommer omfattes av jordloven (jfr. § 1). Omsøkte areal ligger i et område som i gjeldende arealplan (kommuneplanens arealdel) prioriterer landbruk-, natur- og friområde (LNF-område), og kommunes digitale markslag viser at jordbruksareal berøres av tiltaket. Kommunens LNF-kartlegging viser at dette er et viktig jordbruksområde. Det kan ikke påregnes å få fradelt en boligtomt fra gnr. 53, bnr. 3, da dette er i strid med formålet i kommuneplanens LNF-formål.

Det er allerede ett våningshus på eiendommen, så en ny enebolig er ikke definert som et bygg som er nødvendig for landbruksdriften, men defineres som en bolig nr. 2. Bolig nr. 2 på landbrukseiendommer er etter dagens regelverk sterkt behovsprøvd. Det tillates kun der det er et reelt behov for to boliger ut fra en konkret vurdering og er betinget av husdyrhold av et vist omfang. Grisehold av det omfanget som er på driftsenheten vil kanskje kunne rettferdiggjøre bygging av en bolig til eiendommen.

Rent økonomisk er det en generell anbefaling ikke å bygge bolig nr. 2 på landbrukseiendommer, siden disse eneboligene går inn som en del av driftsenheten, og derfor aldri vil kunne oppnå samme verdi som en fritt omsettelig bolig utenfor landbrukseiendommen. Dette fordi omsetning av landbrukseiendommer er underlagt prisregulering.

Siden bolig nr. 2 ikke er definert som en bygning i tilknytning til landbruksdriften på eiendommen, må det også søkes om omdisponering av jordbruksareal etter jordloven § 9. Arealet som hus nr. 2 er ønsket plassert på er innmarksbeite. Omdisponeringen må omfatte tilførselsveier, parkering, hageareal i tillegg til arealet der huset ligger. Det er i den senere tid blitt ett sterkt fokus på landbrukets egen omdisponering av jordbruksareal og jordvernet er sterkt. Vi vil derfor anbefale at plassering av en eventuell bolig nr. 2 revurderes for å se om den ikke kan ligge på arealer som ikke er definert som jordbruksareal.

Gis det tillatelse til oppføring av en bolig nr. 2 på driftsenheten, kan en ikke regne med at denne, eller eksisterende våningshus kan fradeles landbrukseiendommen i overskuelig framtid»

Uttale fra Naturforvalter

«Verdiklassene er etter det jeg forstår knyttet til landbruk, så det må helst de svare på. Det er ikke registrert naturverdier akkurat der huset ønskes plassert, men området er heller aldri kartlagt for naturtyper. Ut fra ortofoto vurderes det som mulig at det finnes kystlynghei eller andre rødlista semi-naturlige naturtyper her. Plasseringen i en eventuell byggesøknad kan da bli problematisk. Stiller også spørsmål til hva det store inngrepet i landskapet like ved er.»

VAR har foreløpig ikke uttalt seg. Uttale oversendes når dette foreligger.

Med hilsen

Oddbjørn Skogøy Halvorsen

Dokumentet er godkjent elektronisk.