



Notat til oppfølging

Til: Ingvill Granodd

Kopi:

Fra : Britt Johnsen Pedersen

Arkivkode
GNR 21/17

Arkivsaknr./løpenr.
19/6723 64972/19

Dato
13.12.2019

21/17 - STAVAGARDEN, STAVA - RIVING OG NYBYGG ENEBOLIG OG GARASJE LANDBRUKSFAGLIG UTTAELSE

Eskild Kvala AS søker på vegne av Sven Tore Jakobsen om riving og nybygg av enebolig og garasje på gnr. 21, bnr. 17.

Alle landbrukseiendommer omfattes av jordloven (jfr. § 1). Omsøkte tiltak ligger i område som i kommuneplanen prioriterer landbruk-, natur- og friområde (LNF-område). I følge kommunens LNF-kartlegging ligger eiendommen i viktig jordbruks- og kulturlandskapsområde. Kommunens digitale markslag og Gårdskart fra NIBIO viser at jordbruksareal berøres av tiltaket.

Den landbruksmessige driftsenheten består av gnr. 21, bnr. 17. Driftsenheten har et totalareal på 241,2 dekar, hvorav 57,7 dekar er definert som jordbruksareal (23,1 dekar fulldyrka jord og 34,6 dekar innmarksbeite). Det er ingen aktiv landbruksdrift på eiendommen og jordbruksareal er leid ut til bruk med aktiv landbruksdrift. Driftsenheten er registrert med følgende bygninger: våningshus, enebolig og garasje/driftsbygning. Opplysningene er hentet fra kommunens digitale kartverk (GISLINE-Innsyn og markslagskart), Gårdskart fra NIBIO og Jordregisteret. I følge søknaden som landbrukskontoret har fått til uttalelse, utgjør berørt areal ca. 0,3 dekar innmarksbeite.

Omsøkte bolig vil ligge på arealer som er definert som innmarksbeite. Siden dette ikke er en bygning som oppføres i tilknytning til landbruksdriften på eiendommen, er det nødvendig med en egen søknad om omdisponering av jordbruksareal etter jordloven § 9 for dette tiltaket, dersom det gis byggetillatelse til bolig her.

Nåværende eiere overtok ervervet eiendommen i 2002. Da de overtok eiendommen hadde det ikke vært selvstendig landbruksdrift på eiendommen på flere år, og de har heller aldri selv drevet jordbruksarealet selvstendig. Etter overdragelsen i 2002 ble det fastslått av både kommunens landbruksavdeling og fylkesmannens landbruksavdeling at det ikke var behov for to boliger på eiendommen ut fra en landbruksfaglig vurdering. I forbindelse med oppføring av



nytt bolighus på eiendommen i 2003 (02/4168) etter eierskiftet, ble det imidlertid ikke stilt krav om riving av eksisterende eldre bolighus. Dette ble begrunnet med denne ikke lenger var egnet som bolig, men skulle kunne brukes til utleie og turisme. Det er dette bygget det nå søkes om erstatningsbolig for.

Siden det fremdeles ikke er selvstendig drift på eiendommen, og eiendommens arealgrunnlag ikke tilsier at det pålegges boplikt i forbindelse med framtidig eierskifte, finnes det heller ikke nå behov for to boliger på gnr. 21, bnr. 17.

Boligens plassering på innmarksbeite og i viktig jordbruks- og kulturlandskapsområde vil virke monumental i forhold til den bygningen som ligger der i dag. I tillegg strider det mot lokale og nasjonale jordvernålet.

Bosettingshensynet er ikke truet i området Stava – Ferkingstad, og det finnes ledige regulerte og uregulerte boligarealer ikke langt fra omsøkte eiendom

Ut fra en landbruksfaglig vurdering vil kommunens landbruksforvaltning på det sterkeste frarå oppføring av erstatningsbolig på gnr. 21, bnr. 17, på grunn av at dette eldre bolighuset ikke lenger er å regne som en bolig, men skal brukes kun til utleie og turisme, at driftsenheten på ingen måte fyller de strenge krav som stilles til behov for to boliger på en landbrukseiendom og jordvernensynet.