02.04.2024

KANSTAD TRELAST AS
Org nr: 980577511
Sjøvegen 37, Lødingen 8410
Mob: 977 11 371
E-post: Ingve.kanstad@kanstad-trelast.no

Apr 02, 2024

SORTLAND KOMMUNE
V/ Postmottak Sortland Kommune
Postboks 117
Tlf: 761 10 900
E-post: postmottak@sortland.kommune.no

KOMMENTAR TIL DOKUMENT - 23/39149 - Gbnr. 13 Bnr. 81 - Oversender søknad til uttalelse for oppføring av ny enebolig

Det vises til utsendt høringsdokument *«23/39149 - Gbnr. 13 Bnr. 81 - Oversender søknad til uttalelse for oppføring av ny enebolig»*, sendt fra Sortland kommune i forbindelse med byggesak id: 23/62286.
Vi vil nedenfor komme med en kommentar til utsendt høringsdokument ettersom vi mener at Sortland kommune har gjort en uriktig og ufullstendig vurdering av tiltaket.
Vurderingsutdrag fra dokument vil først bli gjengitt i kursiv med påfølgende kommentar fra oss:

Innledende kommentar:
Det stilles spørsmål til saksbehandlers faglige vurdering som tilser at bygningsmyndigheten ikke vil være innstilt på å tilrå dispensasjonssøknaden, forutsatt at høringsinstansene ikke kommer med annen vurdering/uttalelse.

Vi mener at argumentene presentert av saksbehandler er dårlig begrunnet og bygger særs mye på innkommende nabomerknader og ikke faglige fakta.

Vi stiller spørsmål til om saksbehandler har hatt inngående dialog, med saksbehandler som representerte kommunen i avholdt forhåndskonferanse? Vi stiller samtidig spørsmål til om saksbehandler har vært i dialog med Sortland kommune Landbruksmyndighet under sin vurdering av denne saken?

Saksbehandler presenterer følgende som tungtveiende argumenter til at dispensasjonssøknad ikke burde gis:

Vurderingsutdrag
«Tiltakshaver søker om dispensasjon fra planbestemmelse § 5.1 nr. 1. Denne bestemmelsen fastsetter at det ikke er tillatt å føre opp nye bygninger til andre formål enn landbruksdrift. Oppføring av tiltaket vil medføre at det foreligger en ny enebolig, med tilhørende parkeringsareal uten landbruksformål og tiltaket rammes således av forbudet. Spørsmålet i det videre er om det skal dispenseres fra dette formålet med hjemmel i pbl. § 19-2 andre ledd.»

Kommentar:
I saksbehandlers uttalelse antydes det at tiltakshaver på ingen som helst tidspunkt har planer om å anvende søkt eiendom til landbruksformål, uten at dette spørsmål er direkte stilt tiltakshaver eller ansvarlig søker. Som eier av eiendom 13/81 kan tiltakshaver etter loven selv drive virksomhet knyttet til landbruksformål på eiendommen eller leie ut eiendommen til bruk av landbruksformål. Tiltakshaver har som opplyst arvet denne eiendommen av sin far og har frem til nå ikke benyttet seg av eiendommen. Dog har tilstøtende nabo Pedersen tatt seg til rette på hennes eiendom. De har hatt beitende dyr på eiendommen, satt opp gjerder samt oppført ulovlige og ikke søkte bygg på hennes eiendom og det uten tiltakshavers samtykke. Deler av denne bygningsmassen kan ses på flyfoto i norgeskart og kommunekart.

Tiltakshaver har nå ett faktisk ønske om å bevare denne eiendommen, men da på egne vilkår, noe som naturligvis er hennes rett som rettmessig eier av eiendommen.

Pr. definisjon i loven er ett våningshus er en benevnelse for beboelseshus særlig på gårdsbruk. Vi mener at tiltaket tilfredsstiller kriteriene som våningshus.

Det vises til uttalelse gitt fra Sortland Kommune Landbruksmyndighet som i forbindelse med forhåndskonferanse sa følgende ref. referat fra avholdt forhåndskonferanse.

«Begrepet jordbruksproduksjon, slik det fortolkes etter jordloven § 9, dekker primeært planteproduksjon i jord- og hagebruk der jorda blir brukt som vekstmedium, men også nødvendige bygninger for jordbruksdrifta, samt våningshuset. Gnr. 13, bnr. 81 og 84 er uten bebyggelse, og oppføring av våningshus vil derfor dekkes av begrepet jordbruksproduksjon slik det fortolkes etter jordloven § 9. Behandling etter jordloven vil derfor ikke være nødvendig. Det samme gjelder anlegg av adkomstvei over dyrka eller dyrkbar jord. Våningshus og adkomstvei bør likevel, i den grad det er hensiktsmessig og mulig, plasseres på annet areal enn fulldyrka jord. I følge AR5 og kartlaget dyrkbar jord er praktisk talt hele eiendommen enten innmarksbeite eller dyrkbar jord, men det er et mindre område lengst sørøst på 13/81 + øverste del av 13/84 som hverken er innmarksbeite eller dyrkbar jord. Det vises til rundskriv M-2/2021 fra Landbruks- og matdepartementet, kapittel 4.3.»

Som en kan lese av uttalelsene fra Sortland Kommune Landbruksmyndighet så er deres vurdering at tiltaket tilfredsstiller definisjonsbetegnelsen for våningshus. Vi har også bevisst vist hensyn til plassering slik at bygget vil være minst i konflikt med de ulike markslagene. Samtidig som tiltaket gjør minst mulig terrenginngrep slik det er plassert.

Vurderingsutdrag
«Etter pbl. § 19-2 (2) skal det ikke gis dispensasjon «dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.» Begge vilkår må være oppfylt for at forvaltningen skal ha rettslig adgang til å gi dispensasjon.

Vurderingstemaet er om hensynene bak bestemmelsene eller formålet blir vesentlig tilsidesatt, dersom det innvilges dispensasjon. Kommunens målsetting med forbudet er å skjerme disse områdene mot utbygging, for å bevare sammenhengende jordbruksarealer og randsoner, og å ivareta det helhetlige kulturlandskapet. I planbeskrivelsen til kommuneplanen

fremkommer det at viktige LNFR arealer skal sikres, og at dette gjelder spesielt dyrka mark. Mindre viktige arealer kan vurderes til utbyggingsformål.

Eneboligen ønskes oppført i et område med skog og myr, og vil ha et lite fotavtrykk men vil ha en standard som tilsvarer alle de moderne tekniske løsninger med vann, dusj og oppvarming/elektrisitet. Adkomst til eneboligen blir via en planlagt oppgradert traktorvei som i dag benyttes til tur- og vedlikehold av skog/mark. I tillegg vil det som er en del av utmarksareal privatiseres og innskrenke fri ferdsel i omkringliggende naturområder. I henhold til kommuneplanens beskrivelse anses dette som et areal som taler for at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Med bakgrunn i dette, og omfanget, samt den inngripen i naturen som følge av tiltaket medfører, vurderer bygningsmyndigheten at de hensyn forbudet skal ivareta blir vesentlig tilsidesatt.
Det andre vurderingstemaet er om fordelen ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»

Kommentar:
Som saksbehandler selv skriver så står det i planbeskrivelsen til kommuneplanen at viktige LNFR arealer skal sikres og at dette gjelder spesielt dyrka mark. Mindre viktige arealer kan vurdertes til utbyggingsformål. Vi ønsker da å henvise til tidligere nevnte uttalelse fra Sortland Kommunes Landbruksavdeling som stadfester at eiendommen ikke har dyrka mark og dermed kvalifiseres i den kategori som mindre viktig arealer som kan vurderes til utbyggingsformål.

Det argumenteres til at adkomsten til eneboligen blir via en planlagt oppgradert traktorvei som i dag benyttes til tur- og vedlikehold av sko/mark. Vi finner ingen dokumentasjon på at denne veien er registrert som turvei. Om det skulle være tilfelle at den blir brukt så har tiltakshaver på ingen som helst tidspunkt uttrykt at hun vil nekte turgåere å bruke denne etter at tiltaket er oppført. Om det skulle argumenteres for at tiltaket skaper en naturlig privatisering så må man vel forstå det dit hen at veien/tursti allerede er naturlig privatisert av naboer som også er bruker av veien?

Det at kommunen velger å argumentet for at dette er turstien til utmarken og at om utmarksareal privatiseres så vil dette innskrenke fri ferdsel i omkringliggende naturområder vanskelig å forstå. Dette ettersom det er en tilrettelagt adkomst og parkering til utmarken og lysløype som ligger ved Kleiva Landbruksskole med avkjørsel 800 meter lengere bort enn avkjørselen til tiltakshavers tiltak.

Uavhengig av overnevnte er jo allemannsretten der for bruk av utmark slik at tiltakshaver kan ikke nekte privat personer å benytte seg av utmarken innenfor lovens grenser. Ei heller har hun tenkt det.

Når det gjelder vedlikehold av skog og mark så regner vi med at det er naboers bruk av veien det da vises til. Denne er jo ivaretatt gjennom felles veirett så dette argument finner vi ikke hold i.

Vurderingsutdrag

«Søker argumenterer som et tungtveiende hensyn at arealet vil bli benyttet til et fornuftig og prioritert formål, i stedet for alternativet som er at eiendommen blir liggende ubrukt. Da arealet hvor boligen søkes oppført verken brukes til innmarksbeite eller dyrkbar jord, og heller ikke egner seg til dette, vil boligbebyggelse være i samfunnets beste interesse. Videre argumenteres det med at tiltakshaver i dag bor i en stor enebolig i Sigerfjord. Dispensasjon vil derfor medføre at en bolig i et attraktivt og sentrumsnært område kommer ut for salg og blir tilgjengelig for en ny familie.»

Kommentar:

Vi står fortsatt bak uttalelse om at ett tungtveiende hensyn bør være at arealet vil bli benyttet til ett fornuftig og prioritert formål i stedet for at eiendommen blir liggende ubrukt. Eiendommen har stor verdi for tiltakshaver og tiltakshaver har ett stort ønske om å bevare eiendommen og dens natur, noe som er vanskelig når en ikke bor der og kan føre ett godt tilsyn. Som det kommer godt fremt i tilsvar på nabovarsel fra Pedersen så har nabo Pedersen over lengere tid tatt seg til rette på tiltakshavers eiendom der de har drevet ulovlig og uregulert drift på tiltakshavers grunn. Deriblant beitene husdyr, forhus, gjerder med mer.

Det er ikke tvil om at tiltakshaver deler kommunens syn på bevaring av utmark ihht. kommunedelplanen. I forannevnte vurderingsutdrag henviser saksbehandler til kommuneplanenes arealdel som sier at kommunens formål med forbudet om bygging i LNFR områder er å skjerme disse områdene mot utbygging, for å bevare sammenhengende jordbruksarealer og randsoner, og å ivareta det helhetlige kulturlandskapet.
Det er jo nettopp dette tiltakshaver ønsker å gjøre, og det innenfor regulerte bestemmelser, men har naturligvis da ett behov for å bo på eiendommen for å kunne utføre dette tilsynet tilstrekkelig. Om kommunen hadde lest nabovarsel og tilsvar på nabovarsel slik som det burde så hadde de forstått at de tvister som foreligger har rot i at tilstøtende nabo over lengere tid har tatt seg til rette og drevet uregulert og ulovlig drift på tiltakshavers eiendom. Da også med liten intensjon om å slutte med dette. Hvilken bevaring av utmarken er da dette?
Det bør absolutt være av kommunens og de offentliges interesse at tillatelse til tiltaket gis slik at det kan utføres en lovlig og regulert forvaltning av denne eiendommen.

Eiendommen egner seg ikke til dyrkbar jord slik den er i dag noe også Nibio gårdskart viser tydelig på de ulike markslagene eiendommen har.
Der foreligger i dag ingen driveplikt på denne eiendom. Naturligvis som følger av at der ikke er dyrkbar jord på eiendommen. Sortland Kommune Landbruksmyndigheter har til og med i tidligere dialog med tiltakshaver uttalt at der ikke vil bli driveplikt på nevnte eiendom ettersom der ikke foreligger forhold for det.
Om det mot formodning i fremtiden skulle bli stilt driveplikt ovenfor tiltakshaver så er det da tiltakshavers ansvar og opprettholde denne. Enten selv eller gjennom ett utleie.

Vurderingsutdrag

«Det fremkommer av plan- og bygningslovens oppbygning av dispensasjonsvurdering at personlige, økonomiske eller sosiale fordeler ikke tillegges særlig vekt.
Omsøkte tiltak medfører en nedbygging av et, i dag, ubebygget areal innenfor et område som er avsatt til LNFR-formål. All ny teknisk infrastruktur må i den forbindelse etableres, i tillegg til

økt aktivitet av kjøretøy og ferdsel. Det må også legge til rette for brann-, rednings- og utrykningskjøretøy.

Bygningsmyndigheten ser med dette at tiltaket medfører flere ulemper enn fordeler ved å innvilge dispensasjonen.

Bygningsmyndigheten vil ikke være innstilt på å tilrå dispensasjonssøknaden, forutsatt at høringsinstansene ikke kommer med annen vurdering/uttalelse.»

Kommentar:
Vi mener det er gjort en ufullstendig og dårlig vurdering av saken. Vi stiller spørsmål til hvilken dialog det er ført med tidligere involvert saksbehandler samt Sortland Kommune Landbruksavdeling under vurderingen ettersom vurderingen som er gjort nå er motstridende med det vi har fått under forhåndsvurderingen. Det at det blir økt aktivitet av kjøretøy og ferdsel finner vi som ett urimelig argument. Veien anvendes i dag av tilstøtende naboer som også har adkomstrett slik at aktiviteten er der allerede.
Tiltakshaver har bruksrett på veien og dernest også avkjøringstillatelse fra riksvei. Dette kommer frem i jordskiftedom. Hvorfor velger kommunal saksbehandler å utelate dette i sitt vurderingsskriv ovenfor offentlige instanser?

Om man hadde lest jordskiftedom riktig vill man sett at det i foreligger en tinglyst adkomstrett for eiendom gnr.13 bnr.81 fra hovedvei/riksvei over nevnte eiendommer. Dette er også beskrevet i søknad. Veiretten ble gitt i forbindelse med en jordskifterettsdom som også ligger vedlagt søknad ref. vedlegg «Jordskiftekart» og «Jordskiftedom».
Ref. vedlagt jordskiftedom side 65 avsnitt 2 ”Littera T-2” og side 85, avsnitt 3 «Vei nr. 16».
Med sammenfattende henvisning til jordskiftekart. Følgende står i forannevnte henvisninger:

Side 65 avsnitt 2 (Hentet fra jordskiftedom)
«Littera T-2, gnr. 13, bnr. 81, Oppheim, av skm. 0,03, eier Ulf Iversen, er utlagt en teig, begrenset i sørvest av grense 12, fra grensa mot utmark til grense 16, i vestnordvest av grense mot utmarka, fra grense 15 til grense 16, i nordøst av sørvest av grense 18 og i sørøst av grense 17, fra grense 15 til grense 16.
Over teigen er utlagt vei til felles bruk, se nedefor.
Innen teigen har bnr. 4 torvrettighet, se nedenfor.»

Side 85 avsnitt 3 (Hentet fra jordskiftedom)
«Vei nr. 16, fra hovedvei over bnr. 4’s teig, bnr. 64’s teig og bnr. 81’s teig, langs med og på begge
sider av grense 15, som danner veiens midtlinje til ca. 20 m sørøst for grensemerke 135, hvoretter
veien fortsetter til utmarksgrensa, sann som avlagt på kartet.
Opparbeidelse av den gjenstående del av veien og vedlikehold av den hele vei, påligger følgende bruk og etter sådan forhold: bnr. 4 – 2/5, bnr. 64 2/5 og bnr. 81 og 84 til sammen 1/5.
Veien skal ha en bredde av 5 – fem – meter inklusive grøfter.»

Viser også til grunnboks utskrift for eiendom 13/81 som viser til jordskifte.

Tiltakshaver kan med sin bruksrett anvende veien og avkjøring fra riksvei hver eneste dag med sin rettighet gjennom jordskiftedom, slik at argumentet om økt bruk mener vi ikke kan brukes i denne sammenheng.
Det argumenteres for at veien anvendes som tursti så da må man vel anta at det allerede i dag er en økt ferdsel?
Det at det må legges til rette for brann-, rednings-, og utrykningskjøretøy skjønner vi ikke hvordan kommunen kan bruke som argument for at tillatelse ikke skal gis. Det har etter vår mening ingen sammenheng med selve dispensasjonssøknaden å gjøre, men rettere ett krav som tiltakshaver må overholde ved oppgradering av den eksisterende private veien.
Det er jo allerede tilrettelagt for brann-, rednings-, og utrykningskjøretøy ved avkjørsel fra riksvei ettersom det i dag er tilstøtende naboer med bolighus som anvender samme vei? Om ikke så må vel dette krav rettes mot disse boligeiendommer?

Vi føler saksbehandler har fremstilt etableringen av vann og avløp som store terrenginngrep på eiendommen, noe det ikke vil være. Det er snakk om etablering av en septiktank med filtreringsgrøft med størrelsesorden slik at den klarer kapasiteten til en enebolig. Dette er ikke å anse som ett stort terrenginngrep. Strøm er det allerede i dag som følger av strømstolpen som står plassert på eiendommen i dag. Når det gjelder vann så er det snakk om etablering av ett brønnhull. Noe som etter regjeringsskriv ikke er å anse som ett vesentlig terrenginngrep.

Utsnitt fra regjeringsskriv:
«Brønnboring etter drikkevatn er ikkje søknadspliktig. For at brønnboring skal vere søknadspliktig, må tiltaket vere omfatta av eit av alternativa i plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1 fyrste ledd. Spørsmålet blir om boring etter vatn kan karakteriserast som vesentleg terrenginngrep etter § 20-1 bokstav k, eventuelt om slike brønnar er konstruksjonar eller anlegg på eller i grunnen og såleis omfatta av søknadsplikta etter § 20-1 bokstav a. Boring av brønn er nødvendigvis inngrep i terrenget. Kva som er vesentleg må vurderast konkret i kvart einskild tilfelle. Omfanget av slike inngrep vil i dei fleste tilfelle likevel ikkje vere vesentleg etter § 20-1 bokstav k. Inngrep av denne arten inneber vanlegvis små endringar i opphavleg terreng..»

https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/-20-1---unntak-fra-soknadsplikt-foretab/id650374/

Avslutningsvis
Vi mener som dette skriv tydelig erklærer at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt og at høringsskriv ikke stiller saken i riktig lys. Noe som også tydelig har vært påvirkende når offentlige instanser har gjort sin vurdering av saken.

Til nå ser vi at det er Nordland Fylkeskommune som har kommet med direkte innsigelser på tiltaket. Disse gjelder primært forhold til veg, og arealpolitisk vurdering.
Vi mener dog at Nordland Fylkeskommunes vurdering i tilknytning veg er gjort med grunnlag i uriktige opplysninger. Dernest med at det i kommunal vurdering kan nesten vurderes slik som at det er fremstilt som om at det ikke foreligger en rett til bruk av eksisterende veg og dernest også avkjørsel.

Når det gjelder den arealpolitiske vurderingen så har Nordland Fylkeskommune valgt å stille seg bak den kommunale vurderingen. En vurdering vi som belyst tidligere i dette skriv mener er gjort på grunnlag av manglende faglig vurdering.

Det stilles av fylkeskommunen spørsmål til om en godkjenning av tiltaket vil skape presedens? Dette mener vi det ikke vil ettersom det allerede tidligere på tilhørende eiendom 13/84 fra før er godkjent oppføring av enebolig. Denne byggesaken er selvfølgelig langt tilbake i tid, men allikevel relevant etter vårt skjønn. Det står i dag en grunnmur for dette bygget. Sortland kommune kan naturligvis sjekke denne informasjon i sitt byggesaksarkiv.

Vi ber om at de offentlige instansene tar vårt skriv til vurdering og leser godt igjennom alle de dokumenter som ble sendt inn i forbindelse med høringsskrivet fra Sortland kommune. Vi ber samtidig om at saksbehandler gjør en ny vurdering av samtlige elementer i saken og tar til vurdering dette skrivet før saken går til formannskapet.

Om kommunal saksbehandler velger å ikke gjøre en ny vurdering av saken ber vi om at dette skriv med sine opplysninger blir lagt ved i høringsskriv opp mot formannskapet ettersom vi mener det er opplysninger som er kritiske for en riktig vurdering.

Vennlig hilsen
Ingve Kanstad
v. Kanstad Trelast AS