09.01.2024

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

Jan 09, 2024

SORTLAND KOMMUNE
V/ Halvor Andre Saga
Postboks 83, 8411 Lødingen
Tlf: 46 96 18 51
E-post: halvor.saga@sortland.kommune.no

TILBAKEMELDING PÅ MOTTATT MANGELBREV I FORBINDELSE MED BYGGESAK FOR EIENDOM GNR. 13 BNR. 81

Det vises til mottatt mangelbrev fra Sortland kommune i forbindelse med byggesak id: 23/62286. Vi vil nedenfor etter beste evne svare ut de punkter dere har belyst i deres mangelbrev. Mangler fra dere vil først bli gjengitt i kursiv med påfølgende kommentar fra oss:

«1. Tiltakets størrelse Vi ber om at det oppgis utvendige gesimshøyder på omsøkte tiltak.»

Svar: Vi ser at utvendig gesimshøyde ikke er godt nok anvist. Revidert tegning med angitt gesimshøyde ligger vedlagt til dette brevet.

«2. Søknadsform Det er i byggesaken søkt om tillatelse i ett-trinn.
For at kommunen skal kunne behandle søknaden i ett-trinn, må alle dokumenter som også stilles krav til i søknad om igangsettingstillatelse vedlegges søknaden. Det er i denne sammenheng flere punkter, og forhold, som må være avklart før det kan gis tillatelse. Kommunen anbefaler å se på muligheten for å dele opp søknaden til to-trinns søknadsform, rammesøknad. Dersom det blir aktuelt å dele opp søknaden i flere trinn, ber kommunen om tilbakemelding/bekreftelse om dette. Alternativt må alle nødvendige dokumenter, og uttalelser, sendes kommunen.»

Svar: Vi er innforstått med at for at dere skal kunne behandle søknaden i ett-trinn så må alle dokumenter som det stilles krav til foreligge. Vi jobber med å fremskaffe resterende dokumenter. Vi mener allikevel at utestående dokumenter ikke er til hinder for at dere kan sende dispensasjonssøknad ut på høring. Årsak kommer vi tilbake til flere ganger i dette skriv.

«3. Utslippstillatelse for etablering av privat brønn- og renseanlegg, jf. Forurensingsforskriften §§ 12- 4 og 12-5.
Det kommer frem i søknadsmaterialet at det er ønskelig bl.a. å etablere privat/egen renseanlegg. I den forbindelse må det å innhente utslippstillatelse fra kommunens forurensningsmyndighet. Dette må foreligge søknadsmateriale ved søknad om ett-trinn/igangsettingstillatelse.

Svar: Tiltakshaver har engasjert graveentreprenør for å sende inn søknad om utslippstillatelse for etablering av privat/eget renseanlegg. Vi mener allikevel at søknad om IG kan behandles parallelt med at denne kommer på plass. Altså må det være mulig å sende høringsdokumentene i tilknytning dispensasjonssøknaden ut til de ulike instansene samtidig som denne kommer på plass. Kommunen kan da om ønskelig i sitt høringsdokument sette forbehold om at en eventuell godkjenning fordrer at utslippstillatelse er gitt. Slik har det i iallfall blitt gjort tidligere i lignende saker.
Vi har også tidligere fått godkjent IG, med forbehold om igangsettelse av tiltaket ikke kan skje før utslippstillatelse foreligger.
Vi har allikevel tro på at denne vil foreligge før høringsrunden i tilknytning dispensasjonssøknad er gjennomført.

«4. Fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold
Omsøkte eiendom befinner seg innenfor et område som er registrert som «myr-område» og marin grense. I den forbindelse ber kommunen om redegjørelse over grunnforholdene. Samtidig ber kommunen om at disse fagområdene ansvarsbelegges iht. SAK10. Grunn kan bare bebygges dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- og miljøforhold. Krav til sikkerhet følger i hovedsak av byggteknisk forskrift kap 7, 9 og 13. Undersøkelse av natur og miljøforhold skal gjennomføres av tiltakshaver i forkant av søknad. Søker skal i søknad bekrefte at tilstrekkelig sikkerhet foreligger. Det må henvises til kartlegging av grunnforhold, ras- og skredfare mv. der slike finnes, eller til egne undersøkelser. Når det gjelder miljøforhold, vil det kunne være nødvendig å dokumentere løsningene i forhold til luft- og støyforurensing fra trafikk, industri, m.m. Tiltakshaver har ansvaret for å framskaffe dokumentasjon på at byggegrunnen har tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe. Dette vil bl.a. innebære at det vil være tiltakshavers ansvar å skaffe til veie, og bære den økonomiske byrden ved innhenting av, rådgivende uttalelser om grunnforhold, miljøforhold, flom-, stormflo- og skredfare mv. Tilstrekkelig sikkerhet kan eventuelt oppnås gjennom sikringstiltak. Disse må i så fall dokumenteres. Kommunen skal avslå søknad dersom søker ikke bekrefter at tilstrekkelig sikkerhet foreligger, eller dersom kommunen sitter med kjennskap om at krav til sikkerhet likevel ikke er oppfylt, jf. pbl. § 28-1.»

Svar:
Som beskrevet i innsendt søknad side 3. punkt – Krav til byggegrunn så er det krysset nei for om byggverket skal plasseres i område med fare for:

- **Flom**
- **Skred**
- **Andre natur- og miljøforhold etter pbl § 21-1 (for**
- **eksempel forurenset grunn eller kvikkleire):**

Dermed er dette opplyst om.

Vi forstår dog at Sortland kommune praktiserer en veldig streng føring når det gjelder kartlegging og dokumentasjonskrav ifht. kvikkleire i uregulerte områder slik at tiltakshaver har engasjert BM Geopro for å utarbeide en geoteksnisk rapport med hensyn til grunnforhold. Så snart denne er mottatt vil vi sende rapport og revidert gjennomføringsplan til dere. Vi mener også her at denne ikke direkte berører vurderingsprosessen i forbindelse med det vi søker om dispensasjon fra, slik at høringsdokumenter i forbindelse med dispensasjonssøknad må kunne sendes ut parralelt som denne kommer på plass.

Den geotekniske rapporten vil naturlig nok si om og eventuelt hvilke sikringstiltak tiltakshaver må gjøre for at ett tiltak kan godkjennes.

«5. Atkomst, vannforsyning, avløp og fjernvarmetilknytning
Det legges opp for atkomst til eiendommen over eksisterende atkomst vei til 13/106, Bøstranda 319, samt videre forbindelse over eiendom 13/64, Bøstranda 300. Kommunen ber om at det sendes inn tinglyst samtykke, fra begge av de ovennevnte eiendommene, som viser tilstrekkelig rettigheter for sikret atkomstrett, jf. Plan- og bygningsloven § 27-4. Kommunen skal vurdere om et tiltak har nødvendig tilknytning til infrastruktur som vei, vann og avløp, jf. pbl §§ 27-1, 27-2 og 27-4. I noen spesielle områder kan det også ligge krav om tilknytning til fjernvarmeanlegg. Det må derfor gis tilstrekkelige opplysninger slik at kommunen kan vurdere disse forholdene. Det bør også fremgå om tiltaket rammes av krav om opparbeidelse av offentlig infrastruktur etter reglene i pbl § 18-1.»

Svar:

VEI
Det foreligger i dag tinglyst adkomstrett for eiendom gnr.13 bnr.81 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 jorskiftedom 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.»

Sidde 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.

På bakgrunn av overnevnte opplysninger anser vi adkomstrett som ivaretatt og ser dermed ikke noe lovfestet behov for å fremskaffe ytterligere adkomstrett.

Vann og avløp
Henviser således til punkt 3 og 6 i dette skriv.

Fjernvarmetilknytning og eventuelle krav om opparbeidelse av offentlig infrastruktur
Begge disse punkter er avklart i gjennomført forhåndskonferanse. Viser så til referat fra forhåndskonferanse gjennomført den 19.10.2022 – Arkivsakid: 22/3574 – JpostID: 22/2734. Der

er ikke stilt krav til fjernvarmetilknytning. Det er ei heller ikke noe fjernvarmekilde i nærheten. Der er ikke stilt krav om opparbeidelse av offentlig infrastrukstur.

«6. Etablering av brønn er søknadspliktig Det fremkommer av søknadsmaterialet at det skal etableres ny brønn.

Kommunen gjør oppmerksom på at dette er søknadspliktig tiltak. I den forbindelse må det sendes inn komplett søknad om etablering av ny brønn på eiendommen. Søknadsmateriale kan sendes inn, og behandles videre, i denne søknaden, eller så må det sendes inn en egen søknad, jf. PBL. § 20-1. Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at søknadspliktige tiltak skal varsles berørte naboer/naboeiendommer, jf. PBL. § 21-3.»

Svar: Dette stemmer etter vårt skjønn ikke. Vi viser til regjeringsskriv utgitt fra Kommunal- og regionaldepartementet. Som på sin side sier at Brønnboring etter drikkevatn ikke er søknadspliktig.

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-for-etab/id650374/

I dette tilfellet er det snakk om ett enkelt brønnborehull for drikkevann til en enebolig og det vil ikke medfølge noe bygg i forbindelse med dette. En slik installasjon er dermed ikke å anse som ett vesentlig terrenginngrep ihht. norsk lov. og er dermed ihht. overnevnte regjering skriv ikke ett søknadspliktig tiltak.

«7. Forholdet til andre myndigheter Omsøkte tiltak plasseres innenfor et område avsatt til LNFR-formål.

Det er av innsendt søknad lagt ved søknad om dispensasjon fra denne. Søknaden videresendes i så tilfelle videre for uttalelse av nødvendige myndigheter. Tillatelse eller uttalelse fra annen myndighet skal vedlegges søknaden dersom slik er innhentet og den har betydning for kommunens behandling av søknaden. Når tiltaket er betinget av tillatelse eller samtykke fra annen myndighet, kan kommunen vente med å avgjøre saken inntil det foreligger avgjørelse eller samtykke som nevnt, jf. pbl § 21-5. Hvilke myndigheter kommunens samordningsplikt omfatter følger av SAK 10 § 6-2. Kommunen kan gi rammetillatelse innenfor sitt myndighetsområde selv om gjennomføring av prosjektet er avhengig av godkjenning fra andre myndigheter, jf. pbl § 21-5, forutsatt at dette skjer etter ønske fra tiltakshaver. Et vilkår for igangsettingstillatelse og dermed realisering av tiltaket, er at slik godkjenning fra annen myndighet foreligger. Godkjenningen skal vedlegges en eventuell søknad om igangsettingstillatelse.»

Svar: Er dispensasjonssøknad sendt på høring? I tilfelle dere ikke har gjort det enda ber vi om at dette gjøres snarest. Vi kan ikke se at punkt 1-6 mottatt fra dere dirkete berører denne med hensyn til det vi søker dispensasjon fra.

Vi håper dere i hørigsdokument har tatt med uttalelse fra Sortland Kommune's Landbruksmyndighet i deres vurdering samt legger den som vedlegg til høringsdokument. Henviser da til uttalelse gitt fra Sortland kommune Landbruksmyndighet som er beskrevet i referat fra forhåndskonferanse gjennomført den 19.10.2022 – Arkivsakid: 22/3574 – JpostID: 22/2734. Nærmere beskrevet under punkt – «Andre forhold/bestemmelser som er drøftet i forhåndskonferanse side 4 av 6».

Denne sier følgende som har stor betydning til vurderingen av dispensasjonssøknad:

«Forhåndskonferansen har vært på uttalelse til SK Landbruksmyndighet. Nedenfor er uttalelsen gjengitt: 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.»

«Saksbehandlingstid:
Opplysninger som etterspørres i dette mangelbrevet er avgjørende for vår vurdering av søknaden. Saksbehandlingstiden blir beregnet fra den datoen vi mottar denne dokumentasjonen. Tiden beregnes fra den datoen søknaden er komplett. Tiden dere bruker på å komplettere søknaden, regnes ikke med i saksbehandlingstiden. Dere kan lese mer om reglene for saksbehandlingstid i pbl. § 21-7. Manglende dokumentasjon må sendes til kommunen innen 02.02.2024. Dersom søknaden ikke blir komplettert innen fristen, anses søknaden som trukket og vil bli avsluttet.»

Svar:
Vi har forståelse for at dere etterspør kompletteringen i forespurt mangelbrev.
Vi bestrider dog det at behandlingstiden beregnes fra den datoen søknaden er komplett.
Dette ville vært riktig om dere hadde påvist disse mangler innenfor *SAK 10 § 7-4. Tidsfrister ved søknad som kun gjelder dispensasjon avsnitt a.* med videre henvisning til veiledningen til bokstav a. som sier følgende:
«Forskriften fastsetter en frist på 12 uker for søknad som kun gjelder dispensasjon. Kommunens adgang til å forlenge fristen der de trenger mer tid, gjelder på samme måte som i saker der byggesak og dispensasjon behandles sammen, jf. § 7-3 første ledd. Kommunen kan forlenge fristen dersom saken er særlig komplisert, krever ekstra politisk avklaring eller der undersøkelse på barmark er nødvendig.»

Kvittering for innsendelse via altinn er 28.03.2023, manglebrev fra dere er datert 05.12.23. Altså gikk det 36 uker fra søknad ble innsendt til at vi mottok mangelbrev.

Vi ber derfor om at kommunen overholder sin plikt i henhold til loven og at byggesaksgebyret bortfaller i sin helhet. Dette ihht. SAK 10 § 7-6. Gebyrbortfall ved kommunens fristoverskridelse.

Avlsutningsvis:

Denne saken har tatt uforholdsmessig lang tid. Vi har dokumentasjon på at det er sendt inn flere etterspørsler på status/fremdrift uten noen konkrete tilbakemeldinger. Feil og mangler mottatt i brev fra dere kunne vært rettet for lenge siden om det hadde blitt utført en mottakskontroll innenfor lovbestemte frister.

Slik situasjonen er nå ber vi om at kommunen ser på hvordan denne saken kan behandles parallelt med at vi supplerer resterende dokumentasjon. Vi mener at geoteknisk vurdering og søknad om utslippstillatelse ikke direkte berører dispensasjon slik at om ikke dispensasjon er sendt på høring til nødvendige innstanser nå så bør det gjøres nå slik at vi ikke må vente på dette etter at supplerende dokumentasjon er innkommet.

Vi ber også om at uttalelsen fra SK Landbruksmyndighet, jorskiftedom og svarbrev på nabomerknader leses nøye under kommunens vurdering slik at kommunen er sikker på at all informasjon ligger på bordet.

Håper på en hurtig tilbakemelding på veien videre og at Sortland kommune viser velvilje på en løsningsorientert og rydding behandling slik at vi kan få denne saken avklart raskest mulig, dette med bakgrunn i at denne saken er overskredet behandlingsloven i så stor grad som den har.

Vennlig hilsen
Ingve Kanstad
v. Kanstad Trelast AS

VEDLEGG:

- Oppdatert plan-, snitt
- Jorskiftedom
- Jordskiftekart
- Grunnbok
- Referat forhåndskonferanse