Fra: Ingve Kanstad <ingve.kanstad@kanstad-trelast.no>
Sendt: fredag 6. september 2024 14:49
Til: Postmottak; Halvor Andrè Saga
Kopi: Jannicke Jenshagen
Emne: Vedørende arkivsak: 23/6286 - Gnr. 13, Bnr. 81 - Oppføring av ny enebolig

Til Sortland kommune avdeling byggesak v. Halvor Andre Saga

Sak: 23/6286 - Gnr. 13, Bnr. 81 - Oppføring av ny enebolig
Vi viser til deres behandling av ovennevnte sak og ønsker med dette en tilbakemelding fra dere basert på vår oppfølging av saken, særlig knyttet til dispensasjonssøknaden som har vært til behandling i formannskapet.

Behandling i Formannskapet
Vi viser til vedtaket som ble fattet i formannskapet, ref. sak 24/17804 - Gnr. 13, Bnr. 81 - Behandling av dispensasjon fra LNFR-formål for etablering av ny enebolig:

Formannskapets PS - 095/24 Vedtak: "Sortland formannskap vurderer at tiltaket er i tråd med LNFR-formålet i overordnet plan. Følgelig forutsetter ikke tiltaket dispensasjon, og saken kan behandles administrativt som en ordinær byggesak."
Dette vedtaket bygger på følgende begrunnelse: Som fremgår av saksfremlegget er boligen som søkes oppført definert som et våningshus, og i tråd med kommentarutgaven til plan- og bygningsloven (Innjord, s. 248) tillater LNFR-områder oppføring av våningshus som nødvendig for landbruksformål. I vår sak er det tale om en landbrukseiendom hvor vi mener at tiltaket, i tråd med formannskapets vurdering, faller innenfor overordnet plan og LNFR-formålet.

Orientering og innkomne uttalelser fra offentlige myndigheter
Vi er også kjent med at det etter formannskapets vedtak ble sendt ut en orientering til offentlige myndigheter, ref. 24/25320 - Gnr. 13, Bnr. 81 - Orientering om Formannskapets behandling av dispensasjonsforhold for oppføring av ny enebolig.
I etterkant av orienteringen er det mottatt svar fra både Nordland Fylkeskommune (ref. 24/25828) og Statsforvalteren i Nordland (ref. 24/29063). Det bemerkes at uttalelsen fra Statsforvalteren kom inn etter fristen som Sortland kommune satte for uttalelser.

Vurdering av innkomne uttalelser fra Nordland Fylkeskommune og Statsforvalteren
Vi har lest og vurdert uttalelsene fra de offentlige myndighetene, og slik vi forstår det, er det uttrykt en bekymring for hvorvidt tiltaket kan defineres som et våningshus i tråd med regelverket for LNFR-områder. Offentlige myndigheter anbefaler at kommunen, sammen med landbruksavdelingen, gjør en ytterligere vurdering av om tiltaket faller innenfor begrepet "våningshus", og at dette må avklares før saken kan behandles videre.
Vi anmoder derfor kommunen om å ikke vurdere dette uten å innlede en reell og direkte dialog med tiltakshaver i denne sammenheng, da det ikke har vært frem til nå har vært en dirkete kommunikasjon med tiltakshaver om eiendommens tiltenkte bruk utover de opplysninger som har vært gitt fra oss. En slik dialog er essensiell for å sikre at alle vurderinger gjøres på et korrekt faktagrunnlag, særlig ettersom administrasjonen, formannskapet og offentlige myndigheter tilsynelatende har ulike tolkninger i saken, noe som har komplisert prosessen.
Vi mener det er viktig at denne dialogen involverer Sortland Landbruksmyndighet, administrasjonen og tiltakshaver, slik at kommunens beslutningsprosess tar hensyn til tiltakshavers tiltenkte bruk av eiendommen. Vi ber om at det føres referat fra møtet, slik at eventuelle avklaringer dokumenteres og forankres i et offentlig dokument.

Referete dokumenter i tilknytning dette avsnitt: 24/25828 - Fylkeskommunens svar - Formannskapets behandling av dispensasjonsforhold - oppføring av ny enebolig og 24/29063 - Uttalelse -Tolkning av bestemmelse - Dispensasjon - Sortland - 13/81 - Oppføring av ny enebolig.

Kommunens holdning til oppføring av boliger i LNFR-områder
Vi antar at Sortland kommune ikke har endret sin praksis for oppføring av boliger i LNFR-områder som er avsatt i kommuneplanens arealdel 2017-2029, vedtatt 02.11.2017. Vi viser her til en sammenlignbar sak med arkivsak id: 17/1610 - Gnr. 3, Bnr. 21, hvor kommunen tillot oppføring av bolig på en landbrukseiendom.

I denne saken uttalte Sortland kommune v. landbruksmyndighetene følgende:
«Viser til forespørsel mottatt 10.10.2017, vedr. Sortland kommunes holdning til oppføring av bolig på eiendommen gnr. 3, bnr. 21, Ånes.
Eiendommen inngår i område avsatt til LNFR i kommuneplanens arealdel 2017-2029, vedtatt 02.11.2017. Det aktuelle området ligger også i hensynssone for landbruk (H510.3), hvor det ikke tillates tiltak som kan være til hinder for landbruksformål.
Det er innhentet uttalelse fra Sortland kommune Naturforvaltning, og denne er gjengitt i sin helhet nedenfor:
Gnr. 3, bnr. 21 er en mindre landbrukseiendom uten bolighus. Arealet der boligen ønskes plassert er dyrkbar jord.
Landbrukseiendommer uten bolighus kan imidlertid oppføre en bolig uten at det utløses krav om samtykke til omdisponering av dyrkbar jord (jordlovens §9). Det vises til side 10 i rundskriv M 1/2013 fra Landbruks- og matdepartementet.
I Sortland kommune er det etablert praksis å tillate et bolighus/våningshus pr. landbrukseiendom.
Bygningsmyndigheten kan ikke se at det er forhold som vil være til hinder for å gi byggetillatelse på denne eiendommen. Det forutsettes at det etableres forsvarlig vannforsyning og avløp, og at det blir innhentet tillatelse fra Statens vegvesen til utvidet bruk av avkjørsel.»

Vi mener at den gjeldende saken på Gnr. 13, Bnr. 81 har tilsvarende forutsetninger som nevnte sak, og at de derfor bør behandles med like prinsipper og etter samme praksis fra kommunens side.

Refererte saker og dokumenter i tilknytning overnevnte avsnitt: 17/1610 - Gnr. 3, bnr. 21 - bolig og 17/19672 - Gnr. 3, bnr. 21 - Svar på forespørsel, oppføring av bolig

Behov for fremdrift og avklaring
Saken har nå vært til behandling over lengre tid, og vi ønsker en klar og tydelig fremdriftsplan for den videre behandlingen. Basert på formannskapets vedtak lurer vi på om dette betyr at dispensasjonssøknaden nå kan anses som uaktuell, og om saken videre kan behandles administrativt som en ordinær byggesak.

Dersom dispensasjonssøknaden ikke lenger er relevant, vil vi gjerne vite om det er nødvendig å sende inn en ny søknad om igangsettingstillatelse (IG), eller om det tidligere innsendte underlaget, fra vår opprinnelige søknad, er tilstrekkelig for videre behandling.
Vi ser frem til en rask avklaring og en snarlig tilbakemelding fra kommunen.

Vennlig hilsen
Ingve Kanstad

Kanstad Trelast AS
Mob: 97 71 13 71
E-post: ingve.kanstad@kanstad-trelast.no

http://www.kanstad-trelast.no/