SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	23/6286
Dok.nr:	24/36481
Arkiv:	GNR-13/81, FA-L42, Historisk-Oppføring av ny enebolig, GNR-13/81
Saksbehandler:	Halvor Andre Saga
Dato:	06.11.2024

Gnr. 13, Bnr. 81 - Ny behandling av dispensasjon fra LNFR-formål for etablering av ny enebolig

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 139/24	Formannskapet	27.11.2024

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING
Formannskapet vedtar å avslå søknad om dispensasjon fra arealformålet LNF, jf. planbestemmelse § 5.1 nr. 1, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2.

Formannskapet behandling - 27.11.2024 - PS-139/24

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Votering:
Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Formannskapet PS - 139/24 VEDTAK:
Formannskapet vedtar å avslå søknad om dispensasjon fra arealformålet LNF, jf. planbestemmelse § 5.1 nr. 1, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Saken gjelder dispensasjon fra arealformålet LNF, jf. planbestemmelse § 5.1, for oppføring av ny enebolig.

Saken ble opprinnelig behandlet av Sortland formannskap den 27.06.2024 i PS-vedtak 095/24. Årsaken til at saken nå på nytt oversendes Formannskapet til behandling, er at det er behov for at Formannskapet tar stilling til dispensasjonssøknaden. Formannskapets vedtak den 27.06.2024 tok ikke stilling til spørsmålet om dispensasjon.

Administrasjonen har innhentet uttalelse fra høringsparter og gjort en ny vurdering av saken. Det ble innhentet nye høringsuttalelser fordi administrasjonen hadde behov for faglige innspill og råd i saken. Den klare konklusjonen fra Statsforvalteren, er at det aktuelle tiltaket ikke er i tråd med LNFR-formålet i overordnet plan, og at det derfor er nødvendig å ta stilling til spørsmålet om dispensasjon. Formannskapet bes nå om å ta en ny vurdering av saken og ta stilling til spørsmålet om det skal innvilges dispensasjon eller ikke.

Det bemerkes at årsaken til at saken nå på nytt løftes til Formannskapet, ikke er et ønske om omkamp, men at det er behov for at det formelt tas stilling til spørsmålet om dispensasjon.

Behandling av byggesaken gjøres av administrasjonen dersom dispensasjonene blir innvilget.

INNLEDNING
Innledningsvis ønsker administrasjonen å informere nærmere om bakgrunnen for ny oversendelse av dispensasjonssøknad, samt historikken til byggesaken. Saken ble opprinnelig behandlet av Sortland formannskap den 27.06.2024 i PS-vedtak 095/24.

Formannskapet PS-095/24 VEDTAK:
Sortland formannskap vurderer at tiltaket er i tråd med LNFR-formålet i overordnet plan. Følgelig forutsetter ikke tiltaket dispensasjon. Saken kan behandles administrativt som en ordinær byggesak. Under gjengis vedtaket i kortform.

Begrunnelse:
Som det kommer frem av saksfremlegget er boligen som søkes oppført definert som våningshus. «Av kommentarutgaven til plan- og bygningsloven (Innjord s. 248) står følgende om våningshus i LNFR-områder:
I områder avsatt til LNF(R) vil utgangspunktet være at det bare er tillatt å oppføre bygninger og iverksette tiltak som er nødvendig for landbruk og reindrift. Det kan for eksempel være oppføring av våningshus, driftsbygninger og innhegninger eller nydyrking og bygging av skogsbilveier.»
Gitt forutsetningene at det er snakk om bygging av våningshus på en landbrukseiendom anser vi tiltaket for å være i tråd med overordnet plan – Arealplan og LNFR-formålet.

Administrasjonens vurdering:
Omsøkte tiltak omfatter etablering av ny enebolig. Våningshus, slik Sortland formannskap omtaler omsøkte tiltak, er en eldre betegnelse av bygning ment som supplement, og med direkte tilknytning til gårdskrift på en jordbrukseiendom. Omsøkte tiltak er ikke blitt redegjort for å innebære annen type gårdsrettet virksomhet eller formål innen landbruksdrift. Tiltaket vil i så måte defineres som en ren enebolig. I tillegg etableres boligen innenfor en ubebygget del av LNFR-område. Følgelig og uavhengig av betegnelsen er administrasjonen sin konkrete vurdering at det i dette tilfellet ikke kan etableres bygning av type slik unntaksbestemmelsen i § 5.1.1 åpner opp for. Omsøkte tiltak er med det i strid med Kommuneplanens bestemmelse § 5.1 og dispensasjonsforholdet må behandles i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 for å kunne få byggetillatelse.

Administrasjonen viser til sin tidligere vurdering av dispensasjonsforholdet, og opprettholder sin vurdering av søknad om oppføring av enebolig innenfor LNF-område i strid med gjeldende kommuneplan § 5.1. Administrasjonen opprettholder sin vurdering i saken, og anbefaler at dispensasjonen avslås.

På bakgrunn av administrasjonens vurdering ble saken oversendt Statsforvalteren i Nordland, Nordland Fylkeskommune og Sortland kommunes landbruksmyndighet for en utvidet vurdering og presisering av begrepene i saken. Deres oppdaterte tilbakemelding av ovennevnte forhold kommer frem i de respektive avsnittene under.

Årsaken til at saken nå på nytt sendes til Formannskapet for behandling, er at det er behov for at det tas formelt stilling til om det skal gis dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 eller ikke.

FAKTA I SAKEN

Tiltaket gjelder oppføring av enebolig, samt etablering/oppgradering av atkomstvei, på eiendom gnr. 13, bnr. 81.

Av søknaden fremkommer det at tiltaket skal ha alle bofunksjoner. I tillegg medfører tiltaket inngrep i terreng for å planere ut til parkering, atkomst opp og til eneboligen, samt drenering for overvannshåndtering.

Siden eiendommen fra tidligere ikke er bebygd, og på grunn av avstanden til etablert kommunalteknisk infrastruktur, planlegges tiltaket med egen brønn og renseanlegg for privat VA-anlegg. Det foreligger per nå ikke egen utslippstillatelse for dette, men tiltakshaver bekrefter at søknaden er oversendt og at denne er under behandling i kommunen. På grunn av lengre saksbehandlingstid vil denne ettersendes i byggesaken.

Eneboligen, inkludert parkeringsareal er beregnet til å ha et bebygd areal på 150 m²-BYA.

Eneboligen er med tradisjonelt bindingsverk og kledd med liggende kledning. Boligen er prosjektert med pulttak som møter flatt tak i sidefløyen mot sør. Pulttakflaten har en helning på 8 grader. Den høyeste gesims er målsatt til 3,50 meter, hvorpå den laveste gesimshøyden er satt til 2,91 meter. Mønehøyden er prosjektert til å være 3,80 meter.

Eiendommen har et areal oppgitt tomteareal på 2 500 m², og tiltaket påvirker dermed ikke eiendommens samlede grad av utnytting i nevneverdig grad.

<u>Flyfoto:</u>



Omsøkte tiltak/eiendom er markert med rød rektangulær

Situasjonskart:

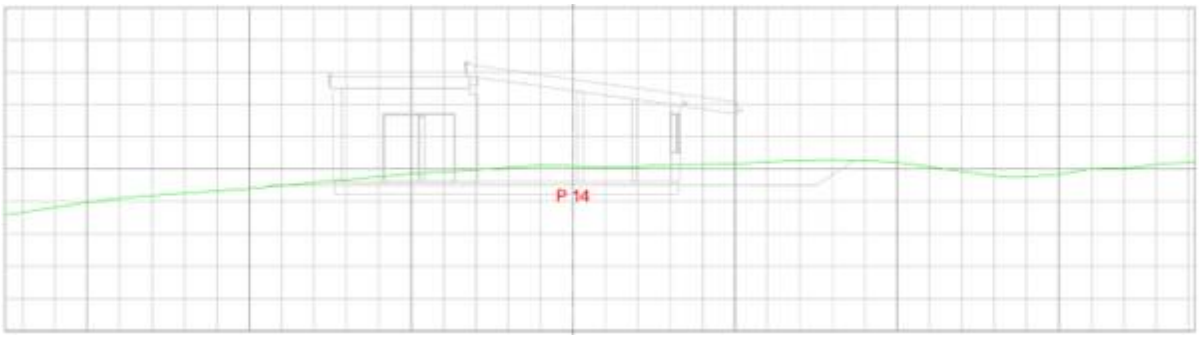


Over vises innsendt situasjonskart som viser tiltakets plassering på eiendommen.



Over vises innsendt situasjonskart som viser hvordan veien er prosjektert opparbeidet til boligen.

Terrengsnitt:



Terrengsnitt viser hvordan eksisterende terreng, grønn linje, vil planeres ut for å kunne tilrettelegge ny enebolig.

GJELDENDE PLANGRUNNLAG
Eiendommen er ikke regulert, men omfattes av og ligger i et område som er avsatt til LNFR-formål gjennom Kommuneplanens arealdel 2017-2029, vedtatt 02.11.2017.

I tillegg ligger eiendommen i hensynssone landbruk (H510_12), som omfatter sårbare områder for fremtidig landbruksnæring i Sortland kommune.

Tiltaket ligger på skogsmark som er dyrkbar. Det er innhentet ny uttalelse fra Sortland kommune Landbruksmyndighet, av dato 05.07.2024. I uttalelsen fremkommer det at:

Dersom det i denne saken blir innvilget dispensasjon til å bygge ett bolighus i landbruksprioritert område (LNFR), hvor det er stort arealpress og mangel på grasproduksjon og beite, vil dette gi en presedens som gir store følger for landbruket.
Omsøkte tiltak er ikke en bygning som er nødvendig for landbruk og reindrift.

En dispensasjon i denne byggesaken vil gå mot hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, som igjen vil vesentlig tilsidesette formålet i arealplanen.
Det påpekes at eiendommen består av dyrka og dyrkbart areal, og at det skal jordlovs behandles etter jordlovens § 9.

I tillegg er det etter sak 23/1271 klart at nødvendige driftsveier (her er det snakk om adkomstvei til bolighus) også skal jordlovsbehandles etter §9. Arealene langs veien er brukt som beite, og er dyrkbart.

LNFR-FORMÅL
I LNFR-område tillates ikke oppføring av nye bygg til andre formål enn landbruksdrift, jf. kommuneplanens bestemmelse § 5.1 nr. 1. Av bestemmelsen fremkommer det unntak ved oppføring av ny bolig til erstatning for eksisterende bolig. Unntaksbestemmelsen kommer ikke til anvendelse i saken, når fritidsbolig erstattes av enebolig.

AKTSOMHETSOMRÅDE FOR MARIN LEIRE
Det er i byggesaken utarbeidet en geoteknisk undersøkelse for eiendommen da denne ligger innenfor et område registrert under marin grense. Rapporten konkluderes med at:

«Løsmassene på eiendommen består blant annet av marine strandavsetninger, en løsmassetype som kan inneholde kvikkeleire. Området er iht. NVE ikke kartlagt som faresone for kvikkleireskred, og helningen på terrenget er 1:20. Eiendommen ligger således ikke innenfor et aktsomhetsområde for områdeskred. Tiltak på eiendommene gnr/bnr. 13/81 i Sortland kommune kan derfor gjennomføres uten særskilte tiltak med tanke på områdestabilitet.»

UTSLIPPSTILLATELSE
Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig VA-anlegg. Det tilrettelegges for privat brønn- og renseanlegg. Søknad om utslippstillatelse er sendt kommunen og er under behandling. Da det må gjennomføres flere jordprøver og analyser vil saksbehandling ta noe lenger tid. Vedtak om utslippstillatelse innhentes parallelt og sammenfattes ved endelig administrativ behandling av byggesaken.

TILLATELSE ETTER JORDLOVA § 9
Omsøkte tiltak befinner seg innenfor et område som består av dyrka og dyrkbar mark. I så tilfelle er tiltaket, samt atkomstveien, avhengig av tillatelse etter Jordloven § 9. Vedtak om tillatelse etter jordlova innhentes parallelt og sammenfattes ved endelig administrativ behandling av byggesaken.

NABOVARSLING
Tiltakshaver har foretatt nabovarsling i samsvar med pbl. § 21-3, og det er registrert følgende merknader mot tiltaket:

Det er innkommet merknader fra Yvonne Pedersen, gnr./bnr. 13/4, Bøstranda 210 og Harald Kristoffer Hokland, gnr./bnr. 13/64, Bøstranda 300.

I nabomerknadene som er innsendt av Yvonne Pedersen kommenteres det blant annet at omsøkte tiltak innebærer en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak bestemmelsen for LNFR-formålet ved at forringe landbruket og kulturlandskapet i distriktet. Videre argumenteres det for at arealene på

eiendommen anses av Pedersen at er godt egnet til beitebruk og oppdyrking, og i tillegg er inntil nylig benyttet som beiteområde for husdyr. Planlagt utvidelse av atkomstvei vil være til hindring av beitende av husdyr, samt tilkomst til eksisterende dyrket mark. I tillegg til dette anføres og utvises bekymring fra naboeiendom at planlagte veiopparbeidelse er for smal til at utrykningskjøretøy får plass til å komme til omsøkte eiendom. I tillegg til at støy- og trafikkpåkjenningen i forbindelse med utbyggingen vil påvirke både egne husdyr og nærområdets barn- og unge.

Det er i saksgangen registrert referat fra mekling i forliksrådet, datert 18.01.2022, i forbindelse med tvist om atkomstrett og bruk av atkomstvei til omsøkte eiendom. Det konkluderes i referatet at mekling ble gjennomført uten at forlik ble oppnådd.

Naboeiendom v/Harald Kristoffer Hokland stiller seg negativt til at dispensasjon fra LNFR-område skal innvilges og uttrykker ønske om at naturen bevares, således landbruk, som vil bli påvirket av utbyggingen av både ny bolig og atkomstvei både i form av trefelling, graving innenfor område for dyrkbar mark og ekstra trafikk over andres eiendommer. Samtidig stiller nabo spørsmålstegn ved hvem som blir ansvarlig når atkomstveien til slutt kollapser når anleggstrafikk skal kjøre over en skjør vei med ekstra belastning.

ANSVARLIG SØKERS REDEGJØRELSE
Ansvarlig søkers tilsvar til nabomerknader, representert av Advokatene Enoksen & Steiro AS, kommenterer nabomerknaden fra Yvonne Pedersen med at det fremgår av situasjonsplan som vedlagt søknaden at arealet hvor boligtomten er plassert er registrert som «Myr uten skog» i NIBIOS kart, og innvilgelse vil således ikke påvirke innmarksbeite, produktiv skog eller annet dyrkbart areal. Videre påpekes det at Pedersen selv på naboeiendom etter det samme kartet har 13,4 mål registrert som «myr uten skog» som har ligget brakk, og ligger i brakk, uten at Pedersen har iverksatt noe arbeider for å gi grunnlagt for dyrkbar mark. Videre bemerkes det at det ikke fremlegger riktighet at arealet til Pedersen har vært benyttet til langvarig beitebruk. Det anføres at en eventuell utnyttelse av eiendommen ikke påvirkes av søknaden og/eller at omsøkte eiendoms areal er eid av søker og ikke av Pedersen og at det kan det tolkes av Pedersens nabomerknader at har tatt seg til rette på eiendommene. Det kommenteres at Pedersen har betydelige arealer som hun vil fortsette å ha tilgjengelig, også ved innvilgelse av søknaden, som ligger i brakk og har ligget i brakk i lang tid. I tilsvaret til nabomerknaden påpekes det at eksisterende vei er opparbeidet og Pedersen bruker selv veien når hun tar seg til rette på søkers eiendom. Retten til veien fremgår av avgjørelse fra jordskifteretten. Opparbeidelsen av veien gir hensyn, gjennom prosjekteringen, nødvendig veibredde og belastningsevne. Tilsvaret avsluttes med henvisning til at annet areal enn byggetomten vil få uendret status og påvirkes ikke av innvilget søknad og at adkomst til ett bolighus i samsvar med avgjørelse fra jordskifteretten ikke medfører aktivitet ut over de rettigheter til adkomst som allerede foreligger.

I tilsvaret til nabomerknad fra Harald Hokland påpekes det at tilgang til dyrkbar jord påvirkes ikke av innvilget søknad. I tillegg anføres det fra ansvarlig søkers side at tiltaket ikke vil påvirke trafikken rundt husdørene, eller over annen eiers grunn, negativt i forhold til de rettigheter som allerede foreligger. Det forsikres om i tilbakemeldingen på nabomerknaden at eksisterende beiteområder ikke vil påvirkes negativt av innvilget søknad, og videre at kostnaden med oppgradering av vei tas av søker, eventuelle skader som måtte forårsakes på atkomstvei vil dekkes av søker.

Det kan opplyses at søker i ettertid har sendt inn kommentar til kommunens høringsdokument og de uttalelser, som til da, var innsendt fra høringsmyndighetene. Kommentarene gjengis i kortfattede punkter under og kan leses i sin helhet i vedlagt dokument:

• Søker mener at argumentene presentert av saksbehandler er dårlig begrunnet og bygger særs mye på innkommende nabomerknader.
• Det stilles spørsmål til om at saksbehandler har hatt inngående dialog med saksbehandler som representerte kommunen i avholdt forhåndskonferanse.
• Det anføres at omsøkte tiltak definisjonsbetegnelsen for våningshus og at det er opp til tiltakshaver selv å bestemme hvorvidt eiendommen skal knyttes landbruksvirksomhet, eller leie ut til eiendommen til bruk av landbruksformål.
• Uttalelse fra Sortland kommunes Landbruksavdeling stadfester at et eiendommen ikke har dyrka mark

og dermed kvalifiseres i den kategori som mindre viktige arealer som skal vurdere til utbyggingsformål, jf. planbeskrivelsen til kommuneplanens arealdel.
• Eksisterende forhold rundt adkomsten vil ikke endres, eller gi økt inntrykk av privatisering i forbindelse med oppgraderingen som er nødvendig for å kunne få til tilstrekkelig atkomst til omsøkte tiltak.
• Uttalelsen om at ett tungtveiende hensyn for å innvilge dispensasjonen bør være at arealet vil bli benyttet til et fornuftig og prioritert formål fremfor at eiendommen blir liggende ubrukt.
• Eiendommen egner seg ikke til dyrkbar jord slik den er i dag.
• Argumentet om at det blir økt aktivitet av kjøretøy og ferdsel anses som urimelig, og at det allerede er en del aktivitet i forbindelse med eksisterende traktorvei/tursti.
• Søker føler at saksbehandler har fremstilt etablering av teknisk infrastruktur til eiendommen som store terrenginngrep, noe det ikke vil være.
• Det avsluttes med at søker mener saksbehandler har gjort vurderinger av søknaden på uriktige og feil grunnlag, noe som også skal ha påvirket høringsuttalelsene fra de andre høringsmyndighetene i negativ retning.

KOMMUNENS VURDERING AV INNKOMMENDE NABOMERKNADER
Nabomerknadene går i all hovedsak ut på atkomstrett over annen mannseiendom og omsøkte tiltak påvirkning av eksisterende beite- og jordbruksområder dersom dispensasjonssøknad fra LNFR-areal innvilges. I tillegg stilles det bekymring rundt økt trafikk både under oppføringen, men også etter ferdigstilt tiltak. Det er fremlagt både skriftlig jordskiftedom og referat fra meklingsmøte i forliksrådet i forbindelse med atkomst- og byggerett til, og på, omsøkte eiendom.

Sortland Kommune legger til grunn ansvarlig søkers redegjørelse i innsendt søknadsmaterialet, og at disse forholdene ivaretas, jf. Plan- og bygningsloven § 21-6. Kommunen legger denne redegjørelsen til grunn og konkluderer med at tilstrekkelig atkomstrett, jf. plan- og bygningsloven § 27-4, er ivaretatt.

Hva gjelder vurdering av dispensasjonsforholdet som berører LNFR-areal vises det til kommunens vurdering i avsnitt under.

KOMMUNENS TILBAKEMELDING PÅ ETTERSENDT DOKUMENT FRA SØKER
Kommunen mottok, som beskrevet i avsnitt over, i etterkant av utsendt høringsdokument merknad fra søker som argumenterer for at saksbehandler i byggesaken har gjort vurderinger på feil- og uriktig grunnlag. Det vises i den forbindelse gjengivelse av punkter i avsnitt over, samt vedlagt dokument i sin helhet.

Det er ønskelig å påpeke at de vurderinger som er gjort i byggesaken, og dispensasjonsvurderingen er utført på bakgrunn av innsendt dokumentasjon fra ansvarlig søker, gjeldende plangrunnlag, registrerte område- og grunnforhold samt plan- og bygningsloven. Forholdene redegjøres i de respektive avsnittene og utgjør samlet grunnlag i en dispensasjonsvurdering.

Det legges videre til grunn at de respektive høringsinstansene har gjennomgått og utført sin vurdering på bakgrunn av, og innenfor, sitt myndighetsområde.

Kommunens vurdering av dispensasjonsforholdet opprettholdes slik det fremkommer i avsnittene under.

UTTALELSE FRA ANDRE MYNDIGHETER
Saken har vært sendt til relevante myndigheter for uttalelse. Etter sist behandling av dispensasjonsforholdet i Formannskapet, ble saken på nytt sendt til til Statsforvalteren i Nordland, Nordland Fylkeskommune og Landbruksmyndighet for en vurdering av definisjonen av “våningshus” og "enebolig". Administrasjonen har tidligere også mottatt høringsuttalelser fra Nordland Fylkeskommune, Sametinget, Statens vegvesen og Statsforvalteren i Nordland innen fristen. Nedenfor er alle uttalelsene samlet, og gjengitt, kronologisk og i kortform. Kanstadfjord Vestre Hinnøy Reinbeitedristrikt er også blitt oversendt saken for uttalelsen, men det er ikke registrert mottak av uttalelse fra denne instansen.

<u>Nordland Fylkeskommune</u>
I ny uttalelse fra Nordlands Fylkeskommune, av dato **16.07.2024**, kommer det frem følgende:

Nordland fylkeskommune viser til spørsmål mottatt den 12.07.2024 fra Sortland kommune angående dispensasjonsforholdet, og dermed også tolkning av betegnelsen for «våningshus». Spørsmålet er knyttet til oppføring av ny enebolig på gnr 13 bnr 81 i Sortland kommune.

Statsforvalteren er tilsynsmyndighet for plan, og har større juridisk kompetanse. Av den grunn blir Statsforvalteren riktig instans for å gi et svar.

<u>Problemstilling</u>
Formannskapet i Sortland kommune vurderer at tiltaket er i tråd med LNFR-formålet i overordnet plan, grunnet at omsøkt enebolig klassifiseres som våningshus og dermed er unntatt krav om dispensasjonssøknad.

Administrasjonen i Sortland kommune mener at etablering av omsøkt enebolig ikke kan klassifiseres som våningshus, og at det dermed må søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 5.1.

Fylkeskommunen tolker spørsmålet å være: når er oppføring av våningshus i tråd med formålet «LNFR»?

<u>Sakens historikk</u>
Planprosessen i saken kommer frem som noe uklar. Oversendelsen viser at dispensasjon allerede er søkt om, og at Statsforvalteren har frarådet denne søknaden.

<u>Våningshus</u>
Det er korrekt at våningshus faller inn under formålet LNFR, men bare i enkelte tilfeller. Oppføring av våningshus uten dispensasjonssøknad er betinget i driftsmessig behov. Dersom det er behov for kunnskapsoverføring i sammenheng med generasjonsskifte i gårdsdriften, er oppføringen av våningshus i tråd med LNFR.

Det at formålet er LNFR, er ikke tilstrekkelig argumentasjon for å unngå søknad om dispensasjon ved oppføring av våningshus. Oppføring av våningshus skal være nødvendig for videreføring av gårdsdriften for å unngå dispensasjonssøknad.
Kommunen som landbruksmyndighet er ansvarlig for å vurdere om det foreligger et driftsmessig behov for å oppføre et våningshus.

Fylkeskommunen viser til Sivilombudets uttalelse den 29.08.2014, om oppføring av bolig i LNF-område – stedsbunden næring: https://www.sivilombudet.no/uttalelser/oppforing-av-bolig-i-lnf-omrade-stedbunden-naering/

I uttalelsen fra Nordland Fylkeskommune av dato **19.03.2024**, kommer det frem følgende:

På generelt grunnlag mener fylkeskommunen at føringer gitt i kommuneplanens arealdel bør følges. Det bør også vurderes om en eventuell dispensasjon vil kunne skape uheldig presedens i lignende saker.
På den aktuelle strekningen er det fartsgrense 80 km/t og en estimert ÅDT (årsdøgntrafikk)på ca. 5000 (vegkart.no). Det er tilrettelagt for myke trafikanter i form av gang- og sykkelveg på strekningen, men skolebarn og andre brukere av buss må krysse fylkesvegen for å ta buss i retning Sortland.
Fylkeskommunen mener at eiendommens plassering og behovet for atkomst fra den sterkt trafikkerte fv. 82 med meget streng holdningsklasse tilsier at det ikke bør gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel i denne saken.

<u>Sametinget</u>
Sametinget har uttalt følgende:

Etter vår vurdering av beliggenhet, omfang og annet kan vi ikke se at det er fare for at det omsøkte tiltaket kommer i konflikt med automatisk freda, samiske kulturminner. Sametinget har derfor ingen spesielle merknader til nevnte søknad.

<u>Statens Vegvesen</u>
Statens Vegvesen har uttalt følgende:

Vi har ingen merknader til tiltaket. Fylkeskommunen overtok vegeierrollen fra 01.01.20 for fylkesveg, og vil kunne komme med vegfaglig vurdering av omsøkte tiltak.

Statsforvalteren i Nordland:
I ny uttalelse fra Statsforvalteren i Nordland, av dato 27.08.2024, kommer det frem følgende:

Saken gjelder tolkning av begrepet «våningshus», og hvorvidt oppføring av ny enebolig på gnr/bnr 13/81 ansees å falle inn under denne definisjonen. Sortland formannskap vurderer at det i dette tilfellet er snakk om et «våningshus», mens administrasjonen mener tiltaket må defineres som en ren enebolig.

Statsforvalteren påpeker at det er kommunen som må ta endelig stilling til dette spørsmål og dermed hvordan saken skal behandles. På et mer generelt grunnlag bemerker vi at det innenfor områder avsatt til LNFR vil som utgangspunkt være tillatt å oppføre bygninger og iverksette andre tiltak som er nødvendige for landbruk og reindrift. Det kan for eksempel være våningshus. I tillegg vil begrepet landbruksformål også omfatte visse former for gårdstilknyttet virksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Når det gjelder vurderingen av om boligen faller inn under begrepet «våningshus» er det avgjørende om bygningen er nødvendig av hensyn til driften av gården. Hvis bygningen i hovedsak benyttes til annet formål som for eksempel turisme eller fritidsformål, boligformål ut over gårdens behov, kontor osv., faller det utenfor begrepets definisjon og LNFR-formålet.

Eiendom 13/81 er på totalt 18,6 dekar, hvor 8,2 dekar er innmarksbeite og øvrig areal i hovedsak er våtmark. Den her aktuelle eiendommen er ikke bebygd. Vi registrerer at tiltaket er omsøkt som oppføring av «bolig», og at det også er søkt dispensasjon fra LNFR-formålet. Det fremgår bl.a. av dispensasjonssøknaden at «dispensasjon vil derfor medføre at en bolig i et attraktivt og sentrumsnært område kommer ut for salg og blir tilgjengelig for en ny familie». Det har etter det vi kan se ikke vært snakk om eller argumentert for våningshus, eller at boligen er å anse som nødvendig av hensyn til driften av gården. Det synes dermed ikke å foreligge driftsmessig behov for et ytterligere «byggverk dimensjonert for beboelse i landbruket». Det følger i så fall av dette at omsøkte bolig betinger dispensasjon fra arealformålet. Vi viser i denne sammenheng til vår fraråding datert 22.03.24

I uttalelsen fra Statsforvalteren i Nordland, av dato 22.03.2024, kommer det frem følgende:
Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Det har i kommuneplanens arealdel ikke vært intensjonen å tillate spredt boligbygging i dette området. Vi legger til grunn at LNFR-formålet i kommuneplanen ble valgt etter en helhetlig vurdering av arealbruken.

<u>Landbruk</u>
Kommunene har en svært sentral rolle med å ivareta nasjonale og regionale jordvernhensyn, ved at de har hovedansvaret for arealforvaltningen gjennom planlegging og forvaltning etter plan- og bygningsloven.
Dispensasjon vil bidra til at det etableres en fritt omsettelig bolig midt i et LNFR område. Erfaring viser at det kan oppstå interessekonflikter i situasjoner hvor boligeiendommer kommer tett innpå landbruksdrift. Eier av bolig vil kunne ha andre interesser enn det som er best for landbruket. Deler av landbruksdrifta, særlig forvaltning av dyrkamark og beiting med husdyr, vil kunne medføre konfliktsituasjoner hvor utfallet kan bli at landbruksdrifta må vike.
Jordvern er en viktig nasjonal interesse. Regjeringen forventer at vi gjør mer for å redusere nedbyggingen av matjorda vår. Stortinget vedtok i juni i fjor en ny nasjonal jordvernstrategi. Den inneholder et nytt og skjerpet nasjonalt mål for omdisponering av dyrka jord. Kommunene er lokal planmyndighet og har et stort ansvar for å forvalte landbruksarealene på en god og bærekraftig måte. Matjord er en ikke fornybar ressurs som skal tas vare på for framtidige generasjoner. Som planmyndighet må kommunen ta ansvar for å begrense nedbygging av jorda og dette fremgår eksplisitt i både Nasjonal jordvernstrategi og Strategisk plan for jordvern i Nordland.

Miljø- og naturverdier
Den omsøkte boligen ligger i et område med skog og myr. Myra er dyp, og lite omdannet i både øvre og nedre torvlag. Ut fra ortofoto kan det se ut som boligen er plassert i kantsonen langs dette myrpartiet. Kantsoner langs myr har relativt høy og stabil markfuktighet, og vil ha flere ulike funksjoner, herunder buffersone og habitat for mange arter.
Den foreslåtte utbyggingen av karbonrike areal bidrar til økte utslipp av klimagasser, og vil sånn sett være utfordrende med tanke på nasjonale klimamål om at Norge skal være klimanøytralt i 2030 og at Norge skal bli et lavutslippssamfunn i 2050. For å begrense utslipp av klimagasser må arealforbruket reduseres, og kommunene må unngå utbygging på arealer med store karbonlagre. I nasjonale forventninger som kom tidligere i år er det i punkt 48 uttalt at «Omdisponering og nedbygging av karbonrike arealer, inkludert myr, tidevannssump og andre typer våtmark og skog, unngås så langt som mulig, slik at arealenes evne til lagring og opptak av karbon opprettholdes». Omsøkte dispensasjon vil etter vår vurdering raskt tilsidesette naturhensynene som ligger til grunn for LNFRformålet.

Konklusjon
Ut fra hensyn til landbruket i området, samt hensynet til karbonrike areal, fraråder vi at kommunen innvilger søknad om dispensasjon. Vi kan ikke se at oppføring av en bolig i dette området vil være til fordel for de formål planleggingen er ment å ivareta. Vi mener søknaden ikke oppfyller vilkårene i plan- og bygningslovens § 19-2 andre ledd.

ADMINISTRASJONENS VURDERING AV SPØRSMÅLET OM DISPENSASJON
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.

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.
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.

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.

KONKLUSJON
Med bakgrunn i vurderingen ovenfor anses vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd for ikke å være oppfylt, og at dispensasjon fra planbestemmelse § 5.1 nr. 1., LNFR-formål, ikke kan innvilges.

ADMINISTRASJONENS ANBEFALING
Administrasjon anbefaler at dispensasjonen ikke innvilges, jf. planbestemmelse § 5.1 nr. 1., LNFR-formål. Dersom Formannskapet eventuelt kommer til at dispensasjonsvilkårene anses oppfylt, kan dispensasjon innvilges. Et slikt vedtak krever begrunnelse.

Vedlegg:
Gnr. 13, Bnr. 81 - Oppføring av ny enebolig
Uttalelse -Tolkning av bestemmelse - Dispensasjon - Sortland - 13/81 - Oppføring av ny enebolig
Formannskapsmøte 27.06.2024 saksnr. 095/24. Kommunens byggesak nr. 23/6286
Fylkeskommunens svar - Formannskapets behandling av dispensasjonsforhold - oppføring av ny enebolig
KOMMENTAR TIL DOKUMENT - 23/39149 - Gbnr. 13 Bnr. 81 - Oversender søknad til uttalelse for oppføring av ny enebolig
KOMMENTAR TIL DOKUMENT - 23-39149 - Gbnr. 13 Bnr. 81 - PDF
Uttalelse - fraråder søknad om dispensasjon - 13/81 Sortland
Oversender søknad til uttalelse for oppføring av ny enebolig Gbnr. 13 Bnr. 81 i Sortland kommune
Uttalelse - Søknad om dipsensasjon til uttalelse for oppføring av ny enebolig - Gbnr. 13 Bnr. 81 - Sortland kommune
Uttalelse til tiltak om oppføring av ny enebolig - gnr. 13 bnr. 81 - Sortland kommune
Områdestabilitetsvurdering iht NVEs veileder Jannicke Jensen
Tilbakemelding på mottatt mangelbrev - Gnr.13 Bnr. 81 - tilbakemelding om mangler for oppføring av ny enebolig_
Gbnr. 13 Bnr. 81 - Oversender søknad til uttalelse for oppføring av ny enebolig
Vedlegg 1 - Oppdatert Plan og Snitt - Rev B
Gnr.13 Bnr. 81 - tilbakemelding om mangler for oppføring av ny enebolig
Brev fra Advokatene Enoksen & Steiro AS - datert 13. april 2023
Vedrørende byggesak
side 1
side 2
side 3
side 4
side 5
Søknad om tillatelse i ett trinn
Søknad om dispensasjon
Merknader til søknad om dispensasjon gbnr 13/81
Svar På Nabovarsel
Vedlegg 1 - Merknader søknad om dispensajon - GNR 13 BNR 81 og 84
Svar på nabovarsel
Svar på nabovarsel
Svar på nabovarsel
Situasjonsplan - Terrengprofil

Situasjonsplan
Avkjoerselsplan - Oversikt vei
Referat fra forhåndskonferanse for enebolig
Jordskiftekart
Jordskiftedom
Fasader - Rev A