Sortland kommune

Postboks 117

8401 Sortland

ArkivsakID: 23/6286

Saksbehandler: Halvor Andre Saga

Lødingen, 20.12.2024

Klage på vedtak saknr. 23/6286 – søknad om dispensasjon fra arealformål.

Viser til brev gnr. 13, bnr. 81 - orientering om vedtak etter formannskapsbehandling saksnummer 23/06286. Formannskapets vedtak i møte 27.11.2024, saksnummer 139/24:

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

På bakgrunn av avslag på søknad vil ansvarlig søker på vegne av tiltakshaver påklage vedtaket, jf. Forvaltningsloven §28. En nærmere beskrivelse av klagen vil bli gitt nedenfor.

Tiltakshaver (TH) er av den oppfatning at Sortland kommune (SK), har forledet TH i forhåndskonferansen og at de forhold som ble kartlagt i forhåndskonferansen ikke er tatt hensyn til i forbindelse med behandling av byggesak. TH har ikke fått mulighet til å komme med nye forhold i saken som kunne gitt saken et positivt utfall i behandlingen.

Orientering i saken:

Den 12.10.2022 ble det avholdt forhåndskonferanse med Sortland kommune SK, tiltakshaver (TH) og ansvarlig søker (ANS). Formålet med forhåndskonferansen var å avklare rammer for og behov for eventuell dispensasjon fra formålet rundt LNFR området i forbindelse med tiltaket. I forhåndskonferansen med SK gav TH klart uttrykk for ønske om å forvalte eiendom og dens ressursgrunnlag, med de plikter og rettigheter som følger med.

I referat fra forhåndskonferansen ble det gitt følgende tilbakemeldinger:

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.

Landbruksmyndighetene i SK kjente godt til eiendommen hvor tiltaket søkes oppført, og området hvor tiltaket søkes oppført var ifølge dem hverken innmarksbeite eller dyrkbar jord. På bakgrunn av denne tilbakemeldingen har ansvarlig søker ikke vektlagt bruk av eiendommen i søknad, men fokusert på oppføring av våningshus.

Den 28.03.2023 blir søknad om tiltak sendt til SK. Det legges ikke vekt på at tiltaket er et våningshus da det i forhåndskonferansen ikke satt særlig lys på at tiltaket måtte søkes inn som våningshus. Siden bolig som tidligere stod på eiendom var fjernet ble det ikke søkt særskilt på oppføring av våningshus.

Byggesaken blir journalført først 16.05.2023. Den 14.08.2023 etterlyser ANS status i saken. Den 07.11.2023 etter lyser ANS på nytt status i byggesaken, det er nå gått 32 uker siden søknaden ble sendt inn til SK.

Den 05.12.2023 mottar ANS mangelbrev fra SK. I mangelbrev fremkommer det ikke behov for avklaring om jordbruksproduksjon. ANS viser til uttalelse fra Landbruksmyndighetene i SK som viser til at området tiltak søkes oppført befinner seg i et område som hverken er innmarksbeite eller dyrkbar jord jf. Avklaring i forhåndskonferanse.

Når saken sendes på høring til høringsinstanser den 28.02.2024 er det i brevet ikke vektlagt at Landbruksmyndighetene i SK har vurdert at området bolig søkes oppført ligger i et område som hverken er innmarksbeite eller dyrkbar jord. I stede vektlegger SK at tiltaket ligger på skogsmark som er dyrkbar, noe som er motstridende til hva Landbruksmyndighetene i SK hevdet i forhåndskonferansen.

Den 02.04.2024 sender ANS kommentarer til høringsinstansene som har fått oversendt spørsmål om uttalelse til saken. Her fremkommer det at TH har ønske om å forvalte og bevare eiendommen innenfor regulerte bestemmelser, og at dette best vil la seg gjøre om TH kan bo på eiendommen slik hennes forfedre gjorde tidligere.

Da spørsmål om jordbruksproduksjon ikke har vært tungtveiende i sakens behandling og heller ikke vært etterspurt har ikke ANS eller TH vektlagt dette i søknaden. I ettertid forstår TH at spørsmål rundt bruk at eiendommen, altså jordbruksproduksjon, er tungtveiende for avslag i søknaden

Redegjørelse for klage:

Behov for våningshus:

TH påklager vedtaket da de er av den oppfatning at saken har endret krav underveis i saksbehandlingen med tanke på jordbruksproduksjon i forbindelse med etablering av våningshus. Landbruk er en viktig del av THs visjon, og etableringen av et våningshus vil ikke bare imøtekomme behovet for bosetting, men også legge til rette for en mer effektiv og ansvarlig drift av landbruket. Med våningshuset på plass vil det bli enklere å håndtere daglige oppgaver knyttet til jordbruksproduksjonen, samt gi muligheter for direkte tilsyn med dyrkingen.

TH har også som mål å prioritere bærekraftige metoder, som økologisk dyrking og bruk av lokale ressurser, noe som vil bidra til økt miljøbevissthet og bevaring av biodiversiteten i området. Ved å være bosatt på eiendommen, vil TH kunne sikre konstant oppfølging av avlingene, og raskere kunne reagere på eventuelle utfordringer som måtte oppstå i forbindelse med produksjonen.

Det er derfor av stor betydning at søknaden om etablering av våningshus blir vurdert ut fra de reelle behovene for jordbruksproduksjon og bosetting i sammenheng med bærekraftige landbrukspraksiser. TH ber om at kommunen tar hensyn til disse forholdene i sin vurdering av vedtaket og gir en mer helhetlig vurdering av nødvendigheten av våningshuset for å fremme en levende og bærekraftig jordbruksproduksjon.

Historikk og infrastruktur:

Eiendommen har tidligere vært bebygd og deler av den gamle grunnmuren står igjen på eiendom gnr. 13 bnr. 84. Legger ved forsikringsbevis fra Norsk branntakst som viser at eiendommen har vært bebygd tidligere med våningshus. I forbindelse med etablering av våningshus første gang ble det gitt avkjøringstillatelse til eiendommen og vei nr. 23 ble i sin tid etablert for å gi adkomst til bolig som ble oppført på eiendommen. TH ber kommunen i sin vurdering å vektlegge at eiendommen har vært bebygd tidligere, samt at avkjøringstillatelse er gitt tidligere. Adkomst til eiendommen vil være en oppgradering av eksisterende vei.

TH ønsker å understreke at eiendommens historikk som bebygd eiendom er en viktig faktor i vurderingen av søknaden om etablering av nytt våningshus. Den eksisterende grunnmuren, som fortsatt er synlig på gnr. 13 bnr. 84, vitner om at det tidligere har eksistert en bolig på stedet, og dette bør tillegges betydelig vekt i kommunens behandling av saken.

Vedlagt følger også forsikringsbeviset fra Norsk branntakst, som bekrefter at eiendommen har hatt bebyggelse, og slik dokumentasjon bør kunne bidra til å underbygge THs argumentasjon for videreutvikling av eiendommen.

I tillegg har det tidligere blitt gitt avkjøringstillatelse til eiendommen, noe som indikerer at kommunen anerkjente den nødvendige tilgangen til eiendommen for boligformål på det

tidspunktet. TH påpeker at dette tidligere innvilgede tillatelsen, sammen med historikken om bebyggelse, bør gi et solid grunnlag for å tillate oppføring av et nytt våningshus.

Etablering av et nytt våningshus vil ikke bare være en oppgradering av det eksisterende anlegget, men også en nødvendig utvikling for å tilpasse eiendommen til moderne jordbruksproduksjon. TH foreslår at en oppgradering av eksisterende vei vil være til fordel for både eierskap og samfunn, ettersom det vil forbedre adgangen til eiendommen og legge til rette for en mer bærekraftig drift.

TH ber kommunen om grundig vurdering av disse aspektene i beslutningsprosessen, og at det tas hensyn til eiendommens tidligere bruk og eksisterende infrastruktur som en del av den helhetlige vurderingen fremover.

Saksbehandlingsfeil og habilitet:

TH mener det er grunn til å påpeke at saksbehandlingen har vært både tidkrevende og preget av manglende kommunikasjon, noe som har medført usikkerhet omkring prosessen. Den langstrakte tidslinjen og opplevelsene knyttet til dialogen med kommunen har vært utfordrende, og høyner dermed behovet for klarhet i saksbehandlingen.

Det henvises til vedtaket som ble fattet av Sortland formannskap den 12.07.2024, hvor det klart kom frem at tiltaket, i form av oppføring av et våningshus, var vurdert å være i samsvar med LNFR-formålet. Dette er i tråd med relevante bestemmelser i plan- og bygningsloven. Det synes derfor å være en inkonsekvens når formannskapet senere, den 27.11.2024, omgjorde dette vedtaket uten at det forelå klare grunnlag for en slik avgjørelse.

TH stiller spørsmål ved gyldigheten av den etterfølgende omgjøringen, spesielt ettersom dette kan reise spørsmål knyttet til forvaltningsrettens prinsipper. Ifølge forvaltningslovens § 35 kan et forvaltningsorgan ikke ensidig endre et tidligere vedtak uten særlig hjemmel for dette. TH ber derfor om en nærmere vurdering av om det forelå nødvendige forutsetninger for å omgjøre det opprinnelige vedtaket, spesielt i lys av at det opprinnelige vurderingsgrunnlaget ble ansett for å oppfylle kravene i overordnet plan.

TH oppfordrer til at det foretas en grundigere vurdering av retningslinjene i forvaltningsloven og den relevante praksis knyttet til endring av tidligere vedtak, for å sikre en rettferdig og transparent saksbehandling hvor alle parter blir tilstrekkelig informert og involvert.

Det er av avgjørende betydning at TH får klargjort situasjonen, slik at nødvendige steg kan tas for å realisere etableringen av våningshus og dermed muligheten for en optimal utvikling av jordbruksproduksjonen.

Formelle krav:

Det foreligger alvorlige spørsmål knyttet til habilitet og saksbehandling i forhold til uttalelsene fra Landbruksmyndighetene i SK. Det fremgår at det har blitt gitt tilskudd for arealbruk til naboen på THs eiendom, noe som kan skape en interessekonflikt dersom den samme eller en nært tilknyttet saksbehandler har vært involvert i både denne avgjørelsen og vurderingen av THs søknad.

Det er spesielt bekymringsfullt at den nyeste uttalelsen fra Landbruksmyndighetene i SK ikke er dokumentert i et eget, formelt brev. Uten en skriftlig bekreftelse er det umulig for TH å få klarhet i hvilke vurderinger som er blitt gjort, og hvem som har stått bak disse vurderingene. Dette kan hindre muligheten til å utfordre eller stille spørsmål ved habiliteten til de som har håndtert saken.

Den tidligere saksbehandleren, Karl Peder Haugen, har sluttet mens saken har vært til behandling, noe som ytterligere kompliserer situasjonen. Det er viktig at det sikres kontinuitet og uavhengighet i saksbehandlingen, og at det ikke oppstår uklarheter i forhold til hvem som har gjort vurderingene. Motstridende uttalelser, spesielt når den nyeste er i direkte konflikt med uttalelsen fra Forhåndskonferansen den 12.10.2022, skaper usikkerhet og kan påvirke utfallet av saken negativt for TH.

TH ønsker derfor å påpeke nødvendigheten av en grundig gjennomgang av habilitetsspørsmålene samt en klar kommunikasjon fra Landbruksmyndighetene i SK, slik at det kan rettes opp i eventuelle feil og misforståelser. For å sikre en rettferdig og transparent saksbehandling ber vi om at det blir tydeliggjort hvem som har gitt de ulike uttalelsene og på hvilket grunnlag, samt at det blir tatt nødvendige skritt for å unngå potensiell inhabilitet i fremtiden.

Vedtak om utslipp av sanitært avløpssystem:

Den 09.12.2024 fikk TH vedtak om etablering av sanitært avløpssystem. Alle mangler i søknaden er med det svart ut og skal dermed ikke være til hinder for behandling av saken.

Konklusjon/oppsummering av klage

TH klager på kommunens vedtak om avslag på søknad om oppføring av våningshus, med henvisning til endrede krav underveis i saksbehandlingen og manglende hensyn til sakens helhetlige kontekst. Klagen fremhever følgende hovedpunkter:

1. **Behov for våningshus:** Våningshuset er essensielt for å styrke landbruksproduksjonen gjennom effektiv drift og kontinuerlig tilsyn. Det skal også legge til rette for bærekraftige praksiser, som økologisk dyrking og biodiversitet.
2. **Historikk og infrastruktur:** Eiendommen har vært bebygd tidligere, med grunnmur og tidligere innvilget avkjøringstillatelse som dokumentasjon. Dette understøtter behovet for å gjenreise boligstrukturen som en naturlig videreutvikling av området.
3. **Saksbehandlingsfeil og habilitet:** TH stiller spørsmål ved sakens saksbehandling, inkludert motstridende vedtak, mulig inhabilitet i Landbruksmyndighetene og manglende dokumentasjon av uttalelser. Det pekes også på utfordringer med mangelfull kommunikasjon og uklare vurderingsgrunnlag.
4. **Formelle krav:** TH viser til tidligere vedtak som vurderte tiltaket som i samsvar med LNFR-formålet og relevante bestemmelser i plan- og bygningsloven. Omgjøringen av dette vedtaket fremstår som inkonsekvent og kan mangle nødvendig hjemmel.
5. **Vedtak om utslipp av sanitært avløpssystem:** Alle krav til sanitært avløpssystem er imøtekommet, noe som bør eliminere tekniske hindringer for godkjenning.

Konklusjon: TH ber om en helhetlig vurdering av saken, hvor historiske og juridiske aspekter, eiendommens betydning for jordbruk og bærekraft, samt spørsmål om habilitet og saksbehandlingsfeil, blir tatt til følge. Målet er å sikre en rettferdig behandling og legge til rette for videre utvikling av eiendommen som en levende og bærekraftig jordbrukseiendom.

Vedlegg:
Tidslinje saksgang arkivsak 23/6286

Forsikringsbevis fra Norsk branntakst

Med hilsen



Bodil Kanstad
Daglig leder
Kanstad Trelast AS

Epost: bodil.kanstad@kanstad-trelast.no
Mob: 902 01 917