SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	23/10855
Dok.nr:	25/14190
Arkiv:	FE-611
Saksbehandler:	Elin Christine Holst
Dato:	30.04.2025

Orienteringssak - Forespørsel salg av parsell gnr. 19, bnr. 1

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
O - 028/25	Formannskapet	05.06.2025

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING
Formannskapet tar saken til orientering.

Formannskapet behandling - 05.06.2025 - O-028/25

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Forslag fra H, foreslått av Roar Wessel-Olsen, Høyre

Saken omgjøres til drøftingssak.

Ordfører redegjør for saken.

Votering:
Forslag fra H enstemmig vedtatt.

Formannskapet O - 028/25 VEDTAK:
Saken omgjøres til drøftingssak.

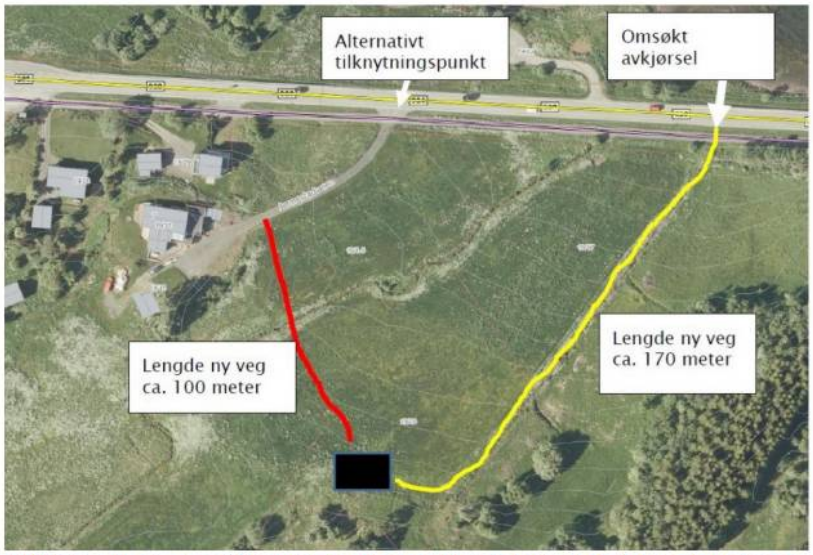
KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Sortland kommune har mottatt henvendelse fra grunneier av gnr 19 bnr 10 på Jennestad om ønske å kjøpe del av kommunens eiendom gnr 19 bnr 1. Sak ble behandlet av formannskapet 12.09.2024 - f-sak 113/24.

Formannskapet vedtok følgende: *Formannskapet ber om at saken sendes tilbake til kommunedirektøren og at det legges frem en sak med alternativer for å finne løsninger på saken.*

FAKTA I SAKEN

Administrasjonen har hatt flere interne faglige møter hvor man har drøftet hvordan man kan finne en løsning på saken. Det er ingen i administrasjonen som ønsker å motarbeide Robertsen. Administrasjonen har brukt mye tid, og vi har gjort vårt beste for å gi god veiledning. Vi kan vise til flere personlige møter med Robertsen og e-poster med konkrete forslag til veien videre. E-poster og referater fra møter ligger som vedlegg. Forvaltningspraksisen vil alltid styres av saksbehandlingsreglene, og dette kan man ikke se bort fra.

Administrasjonen ønsker å belyse at det vil være villedende å selge Robertsen en parsell av gnr. 19, bnr. 1 som Sortland kommune eier. Grunnene til dette er beskrevet i tidligere saksframlegg. Når man skriver at det vil være villedende å selge parsellen på gnr. 19, bnr. 1, menes det at det vil være tidskrevende og økonomisk belastende for Robertsen å søke om fradeling og omdisponering. Det er påregnelig at fradelingen vil ende opp med avslag hos Statsforvalteren med bakgrunn i Jordloven. I et møte med Anne Robertsen på rådhuset den 21.10.24, sa Robertsen selv at hun ikke ønsker å erverve parsellen fra gnr. 19, bnr. 1. Hennes tanke har hele tiden vært å bygge på sin egen tomt, gnr. 19, bnr. 10. Parsellen til kommunen er lite aktuell for henne da hun ikke får nok plass rundt boligen til å drive med en kennel. Ideen med å erverve parsellen til kommunen var kun ment for å etablere en vei/adkomst til hennes egen eiendom (19/10). Robertsens sak om adkomst til sin bolig har tidligere vært oppe hos FS. I f-sak 097/20, her ble det foreslått følgende: *"I medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, avslås søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for omsøkt avkjørselspunkt. I henhold til pbl. § 27-4 sikres eiendommen adkomst fra eksisterende avkjørselspunkt på Jennestadveien, og tiltakshaver må opparbeide videre adkomstvei over gnr. 19 bnr. 1 og gnr. 19 bnr. 10 (vist i kart som rødt alternativ). Det knyttes følgende vilkår til vedtaket: 1. Ny adkomstvei skal utformes på en slik måte at den medfører minst mulig ulempe for landbruksdriften".* Flyfoto nedenfor viser omsøk avkjørsels punkt. Gul strek er hvor det tidligere har vært en adkomst til til framtidig plassering av bolig (svart firkant). Rød strek viser adkomst over kommunens eiendom gnr. 19, bnr.1.



Flyfoto viser omsøkt avkjørselspunkt. Gul strek følger eksisterende traktorvei opp til fremtidig plassering av bolig (svart firkant med blå ramme). Rød strek viser alternativ 2.

Robertsen har mottatt e-post fra kommunen datert 27.11.24 og 09.12.24, og mottatt brev datert 04.02.25 og 11.04.25. I e-post og brevene har Robertsen fått bekreftet at hun får rett til å anlegge vei over kommunens eiendom slik det er tegnet inn av kart framlagt i f-sak 097/20. Dette er løsningen administrasjon kan gi Robertsen.

VURDERING

Robertsen må fortsatt gjøre nødvendige avklaringer og innhente nødvendige tillatelser før ønskede

tiltak kan gjennomføres på sin eiendom gnr. 19, bnr. 10. Robertsen har hatt møter med byggesak og naturforvaltning, samt eiendomsforvalter. Møtene med byggesak og naturforvaltning har omhandlet søknad om oppføring av bolighus og kennel. I møtet med eiendomsforvalter har man diskutert løsninger for avkjørsel til eiendommen gnr. 19, bnr. 10. På møtet med eiendomsforvalter ble ulike løsninger presentert. En løsning kunne være at Robertsen fikk kjøpe en annen eiendom som kommunen eier, men dette var ikke aktuelt for Robertsen siden bolighuset hun planlegger å føre opp er for stort til å komme seg gjennom rundkjøringen ved Sortlandsbua. En annen løsning var å gi henne opsjon på kjøp av parsell gnr. 19, bnr. 1, til tross for rådene vi har gitt om at hun neppe vil få godkjenning av Statsforvalteren på fradeling og dispensasjon fra Jordloven. En annen løsning var å se på rett til adkomst over kommunens eiendom gnr. 19, bnr. 1. Denne løsningen var å foretrekke fra Robertsens side.

Møtene med byggesak og naturforvaltning har gått ut på å forklare henne hvordan hun søker dispensasjon fra arealformålet, og at hun må søke om omdisponering etter Jordloven § 9. Naturforvaltning og byggesak har vært tydelige på at det må en ny søknad inn til kommunen som må behandles etter dagens regelverk. Robertsen har gitt uttrykk for at hennes planer om kennel innebærer husdyr og kommer under en vid definisjon i "Landbruk pluss". Hun mener med dette at hun kommer innenfor unntaksbestemmelsene under § 9 i Jordloven og at søknaden skal behandles etter Jordloven. Hun støtter sin påstand med gamle plandokumenter. Byggesak og naturforvaltning sitter med et inntrykk av at deres rådgivning ikke er blitt akseptert og at den blir motarbeidet.

Robertsen har fått tilsendt framgangsmåte fra både byggesak, naturforvaltning og eiendomsforvalter. Hun har også mottatt diverse korrespondanser med byggesaksavdelingen. Framgangsmåten gir en detaljert oppskrift på hva som må være på plass før Robertsen kan offentligrettslig etablere vei til sin eiendom, samt føre opp boligen på sin eiendom. Oppskrift og framgangsmåte ligger som vedlegg. Administrasjonen har tydelig og redelig informert Robertsen om at hun må søke om å få bygge både veien og boligen før saken hennes kan behandles videre. Administrasjonen har tilbudt henne hjelp og rådgivning for å levere inn søknadene, og vi har også skrevet at det kan være krevende å sende inn en byggesøknad. Det finnes aktører som kan rådgive og/eller sende inn slike søknader.

Robertsen har ved flere anledninger sendt inn klager på avvisningsvedtak for byggesøknad, privatrettslige svar på vegne av grunneier fra kommunen, og veiledning hun har fått hos kommunen. I 2021 ble klagene sendt videre til Statsforvalteren i Nordland. Statsforvalteren har vurdert saken og besluttet at klagene ikke tas til følge. Nedenfor er et utklipp fra vedtaket, som også ligger vedlagt.

Veiledningsplikten
Klager anfører i sin klage at Sortland kommune ikke svarer på hennes spørsmål om byggesøknaden, og at kommunen ikke har oppfylt veiledningsplikten. Kommunen bemerker at den veiledningen som er gitt har muliggjort at klager kan ivareta sine interesser på egen hånd, og at veiledningen har vært avveid ut fra kommunens ressurser og partens veiledningsbehov.

Statsforvalteren viser til at veiledningsplikten til forvaltningsorganer er nedfelt i forvaltningsloven § 11. Omfanget av veiledningen skal ifølge § 11 første ledd siste punktum tilpasses det enkelte forvaltningsorgans situasjon og kapasitet til å gi veiledning. Imidlertid følger det av § 11 andre ledd bokstav b at dersom sakens art eller partens forhold gir grunn til det, skal forvaltningsorganet gi veiledning om saksbehandlingen og «omstendigheter som i det konkrete tilfellet særlig kan få betydning for resultatet». Det følger av forarbeidene at denne veiledningen bør særlig ta sikte på å gjøre parten i stand til å innhente nødvendige opplysninger og dokumentasjon, jf. Ot.prp. nr. 75 (1993–1994) s. 59.

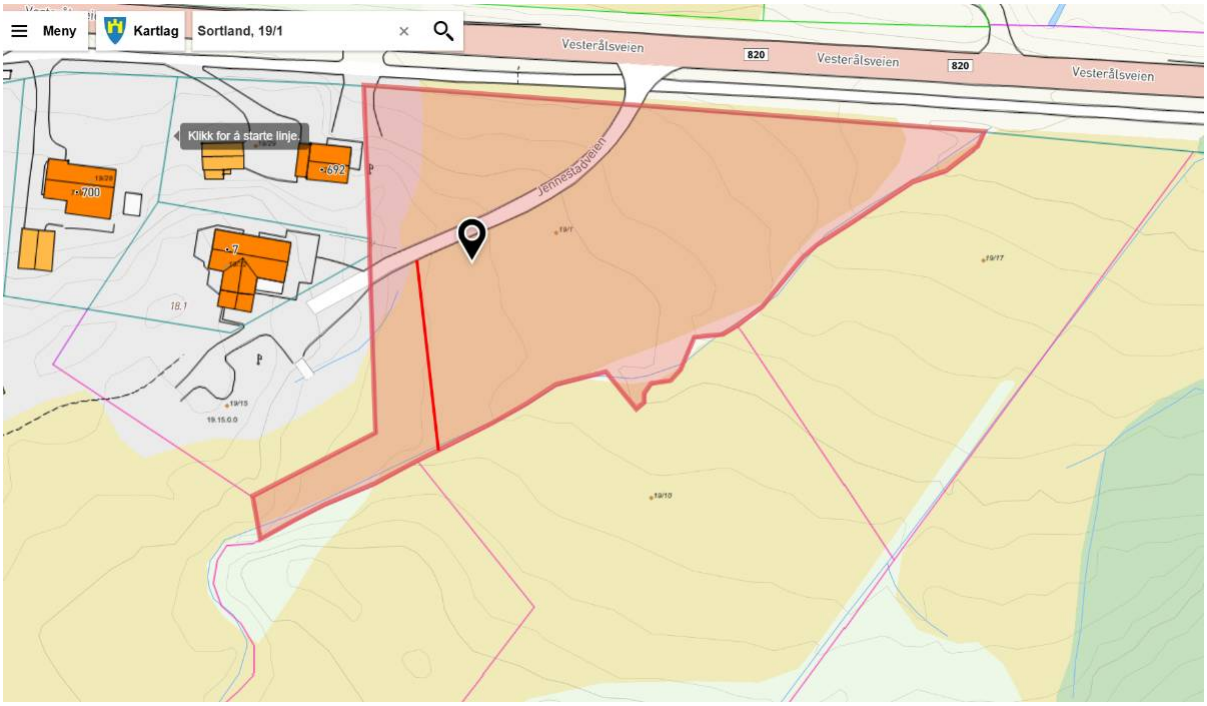
På den annen side følger det av plan- og bygningsloven at søknadsdokumentasjon normalt skal forestås av ansvarlig søker. Det er derfor ikke forutsatt at kommunen skal bruke uforholdsmessig mye tid og ressurser på å veilede tiltakshaver om manglende søknadsdokumentasjon, som er et eget ansvarsområde.

På bakgrunn av det ovenstående har ikke Statsforvalteren holdepunkter for å si at kommunen ikke har gitt veiledning i samsvar med forvaltningsloven § 11.

Sammenfattende konkluderes det med at Statsforvalteren mener kommunen har gitt veiledning i samsvar med forvaltningsloven § 11. Det påpekes også at kommunen ikke skal bruke uforholdsmessig mye tid og ressurser på å veilede tiltakshaver om manglende søknadsdokumentasjon. Administrasjonen har allerede brukt uforholdsmessig mye tid og ressurser på veiledning til Robertsen. På et vis må behandlingen av klagene nå avsluttes. Administrasjonen kan ikke bruke mer tid på denne saken uten at Robertsen sender inn formelle søknader. Vi kan ikke gi særbehandlinger, vi kan ikke søke på hennes vegne, og vi må forholde oss til gjeldende regel- og lovverk.

KONKLUSJON

Administrasjonen konkluderer med at Robertsen har fått den veiledningen hun trenger for å sende inn søknadene for de tiltakene hun ønsker. Løsningen er at Robertsen får rett til å anlegge adkomstvei over kommunens parsell gnr. 19, bnr. 1, som vist med rød strek på kartet nedenfor. Det forutsettes at adkomstveien bygges innen 2 år, og at Robertsen får de nødvendige tillatelsene som kreves for å anlegge veien.



Vedlegg:

Klagebehandling - avvisningsvedtak for byggesøknad - 19_10 - Sortland
2310855 - Veiledning fra Naturforvaltning og kommunikasjon.
Gnr.19, bnr. 10 - Henvendelse om omdisponering(79188)
Gnr.19, bnr. 10 - Henvendelse om omdisponering(137920)
Gnr.19, bnr. 10 - Henvendelse om omdisponering(137920)
Vs Diverse skjemaer og informasjon til din byggesak