SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	23/12214
Dok.nr:	Ugyldig flettefelt
Arkiv:	
Saksbehandler:	Mona Elisabeth Hansen
Dato:	14.10.2025

Ugyldig flettefelt

Gnr. 39, bnr, 35 og 165 - Dispensasjon for oppføring av fritidsbolig

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 120/25	Formannskapet	27.11.2025

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING
Med hjemmel i jordlova § 9 innvilger formannskapet søknaden for omdisponering av ca. 66 meter dyrka jord på eiendommen, gnr. 39, bnr. 35, for etablering av ny veitrase til fritidsbolig.
Formannskapet innvilger også dispensasjon fra plan- og bygningsloven (PBL) § 1-8 og kommunedelplan § 5.1 LNFR og § 7.6 hensynssone Landbruk.

1. Arbeidet må igangsettes innen tre år fra vedtaksdato.
2. Matjord skal gjenbrukes internt på eiendommen som beskrevet i søknad.
3. Veien skal etableres i henhold til innsendt kart og beskrivelse.
4. Skulle det under anleggsarbeidet komme fram spor etter eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes omgående, jf. kulturminneloven § 8 annet ledd.

Formannskapet behandling - 27.11.2025 - PS-120/25

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Votering:
Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Formannskapet PS - 120/25 VEDTAK:
Med hjemmel i jordlova § 9 innvilger formannskapet søknaden for omdisponering av ca. 66 meter dyrka jord på eiendommen, gnr. 39, bnr. 35, for etablering av ny veitrase til fritidsbolig.
Formannskapet innvilger også dispensasjon fra plan- og bygningsloven (PBL) § 1-8 og kommunedelplan § 5.1 LNFR og § 7.6 hensynssone Landbruk.

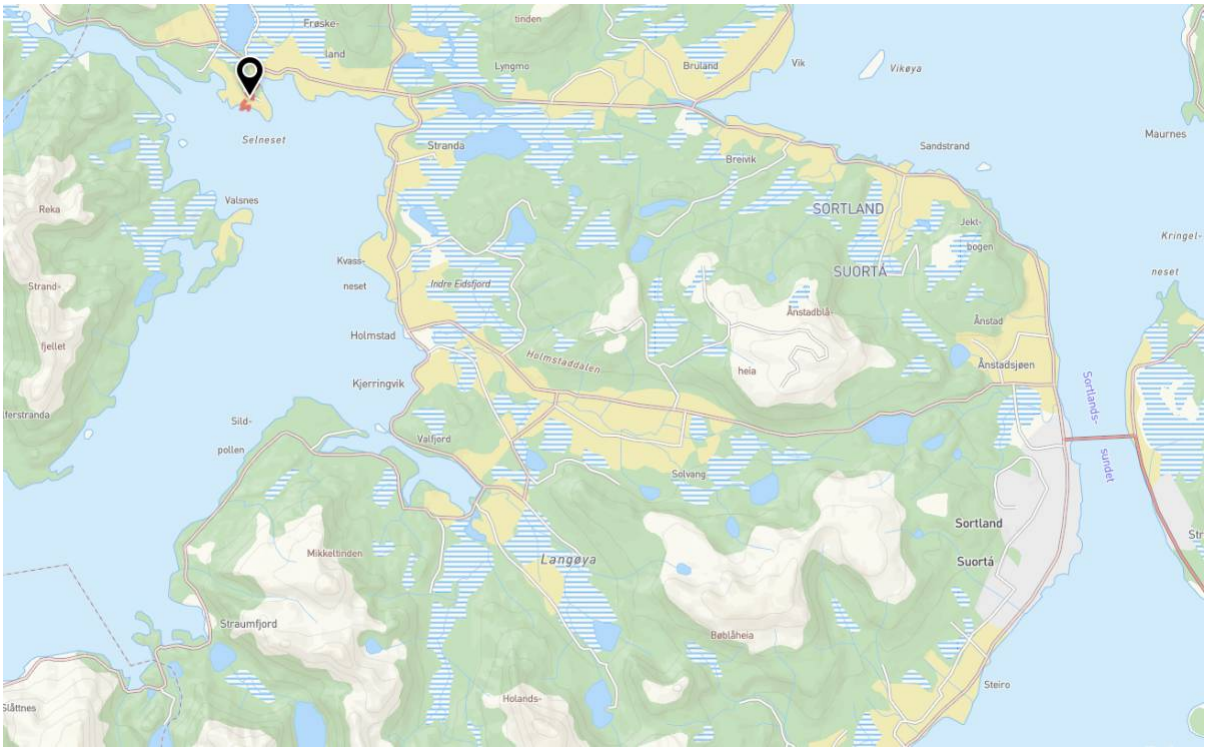
1. Arbeidet må igangsettes innen tre år fra vedtaksdato.
2. Matjord skal gjenbrukes internt på eiendommen som beskrevet i søknad.
3. Veien skal etableres i henhold til innsendt kart og beskrivelse.

4. Skulle det under anleggsarbeidet komme fram spor etter eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes omgående, jf. kulturminneloven § 8 annet ledd.

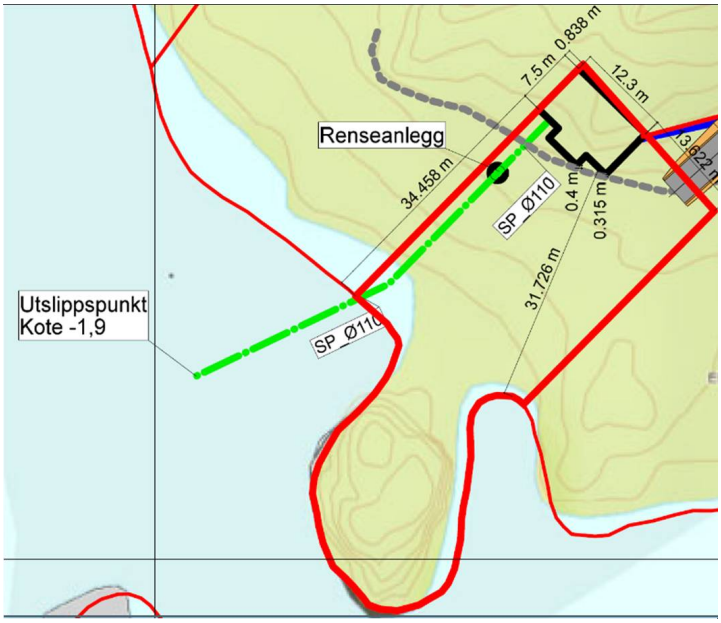
KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Omsøkte tiltak gjelder dispensasjon for oppføring av fritidsbolig på eiendommen gnr. 39, bnr. 35 og 165

Det søkes om dispensasjon fra plan- og bygningsloven (PBL) § 1-8 og kommunedelplan § 5.1 LNFR og § 7.6 hensynssone Landbruk.
Det er også nødvendig med jordlovs behandling for tiltaket.

FAKTA I SAKEN
Det søkes om oppføring av fritidsbolig på en fradelt hyttetomt. Fritidsboligen har en BYA på 110,7 m^2 og BRA på 101,4 m^2.
For å kompensere for privatisering i strandsonen, er det planlagt å legge hytten så langt fra strandsonen som mulig på aktuelle tomt.



Bilde 1: Omsøkte tomt på oversiktskart.



Bilde 2: Plassering av tiltaket på tomt.



Bilde 3: Flyfoto av eiendommen og omsøkte tomt.

<u>Gjeldende plangrunnlag:</u>
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_9), som omfatter sårbare områder for fremtidig landbruksnæring i Sortland kommune.

LNF-formål:
I LNFR-områder tillates ikke oppføring av nye bygg til andre formål enn landbruksdrift jf. planbestemmelse § 5.1. Unntaksbestemmelsene kommer ikke til anvendelse for omsøkte tiltak.

Aktsomhetsområde for marin leire:
Det er i byggesaken sendt inn en vurdering for geoteknisk undersøkelse da omsøkte tiltak ligger innenfor et område som er registrert under marin leire.

Jordlovsbehandling
Den nye traseen er utarbeidet i samarbeid med Vollan Gård, som har driftsansvar for arealet, og er vurdert som den mest skånsomme løsningen for landbruksinteressene. Traseen reduserer inngrep i dyrka mark til 66 meter, og vil samtidig fungere som grøft for å lede bort vann fra fuktutsatte områder. Dette vil forbedre bæreevnen og høstbarheten på gjenværende areal, og dermed styrke den agronomiske verdien.

Tiltaket medfører ingen vesentlige drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Tvert imot vil det bidra til bedre driftsforhold og økt avlingspotensial. Matjord som fjernes i forbindelse med veibyggingen skal gjenbrukes internt på eiendommen til jordforbedring av gammel traktorvei, i tråd med anbefalinger fra Vollan Gård.

Veien vil bli lagt på en måte som ivaretar kulturlandskapet, og tiltaket vurderes å være samfunnsgagnlig ved at det legger til rette for aktiv bruk av eiendommen, både til fritidsformål og fortsatt landbruksdrift. Utformingen vil gi et rasjonelt kjøremønster ved høsting av arealer.

Alternative løsninger er vurdert, men funnet mindre egnet både med hensyn til naturinngrep og landbruksmessig nytte. Den valgte traseen gir best samlet effekt og er anbefalt av både søker og agronom som drifter arealet. Administrasjonen vurderer at avlingsnivå vil være relativt uendret etter de kompenserende tiltakene i søknaden.
På bakgrunn av ovennevnte vurderinger innvilges omdisponering etter jordlova § 9.

Nabovarsling:
Det er foretatt nabovarsling i samsvar med pbl. § 21-3 og det er ikke kommet merknader.

Uttalelser fra andre myndigheter:
Saken har vært sendt til relevante myndigheter for uttalelse. Administrasjon har mottatt følgende høringsuttalelser:

Nordland fylkeskommune:
Søknaden er sjekket mot fylkeskommunens arkiver, og later ikke til å være i konflikt med kjente, automatisk fredete kulturminner. Fylkeskommunen som kulturmiljømyndighet har derfor ingen innvendinger til saken. Videre viser fylkeskommunen til tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt dersom en under markinngrep skulle støte på fornminner, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd. Dersom det under arbeidet skulle oppdages gjenstander, ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner må vi underrettes umiddelbart. Det forutsettes at nevnte pålegg bringes videre til dem som skal utføre arbeide i marken.

Sametinget:
Sámediggi - Sametinget har ingen merknader til søknaden. Vi minner om aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminneloven. Skulle det under anleggsarbeidet komme fram spor etter eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sámediggi - Sametinget omgående, jf. kulturminneloven § 8 annet ledd. Vi forutsetter at dette pålegget videreformidles til dem som skal utføre arbeidet

Dispensasjoner:
Etter pbl. § 19-2 andre ledd må to vilkår være oppfylt for at dispensasjon kan innvilges. For det første kan ikke dispensasjon gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i

lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre er det et vilkår for dispensasjon at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Dispensasjon fra plan og bygningslovens § 1-8 - forbud mot tiltak mv. sjø og vassdrag.
I 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.
Omsøkte tiltak begrunnes med at det ikke vil innskrenke allemannsretten i strandsonen da minste avstand vil være ca. 35 m og høydeforskjell på ca. 2,5 m fra der hytten oppføres til der en ferdes i fjæra. Det begrunnes med at den aktuelle eiendommen vil heller ikke ligge i et natur terreng eller annet brukt område. Søker refererer til flere andre fradelte tomter i samme område hvor flere ligger med avstand 10-40 meter fra havet. Det argumenteres at friluftsliv vil bli med tilgjengelig da det etableres vei ned til fjæra.
Omsøkte hytte tiltenkes plassert for å skjerme eventuelle turgåere i området.
Se bilder i vedlagt dispensasjonssøknad. Det er forsøkt å gjort tiltak for å begrense privatisering av strandsonen med å legge omsøkte hytte helt i tomtegrensen.

Fra tiltakshaver:
Det henvises til flere fradelte hyttetomter i samme området (Bjørndalsfjorden) som ligger mellom 10 til 40 meter fra strandsonen. Det er fremlagt fra tiltakshaver at naturdatabasen ikke klassifiserer området som verdifullt kulturlandskap. Det er registrert naturtyper av bjørkeskog som er spesielt utbredt på Vestlandet og Nord-Norge. Det er ikke registrert truede eller nær truede arter i området og tiltaket fører ikke med seg forurensning utover det som forventes ved etablering av fritidsbolig generelt. Fra NIBIOS gårdskart er ikke området til oppføring av selve fritidsboligen en fortrenging av dyrkbar jord eller myr som berøres. Området er ikke etablert som beiteområde jfr. natur database kart. For kulturminner ligger det nærmeste over 300 meter unna og er på Selneset.

Det anses dermed at hensynet ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Videre skal fordeler ved å gi dispensasjon være større en ulemper.
Tiltakshaver ønsker å etablere en fritidsbolig på en fradelt tomt som ble fradelt til fritidsboligformål i 1986. Ved oppføring av fritidsbolig vil det økt fleksibilitet og mulighet å benytte seg av den fradelte eiendommen. Området er ikke et tett befolket område. Det er i dag mye skog, steinur og ulent terreng. Ved å tilrettelegge for bedre tilgjengelighet for friluftsliv, vil dette være i positiv favør for omsøkte tiltak. Det vil derimot privatisere området noe ved oppføring av fritidsboligen. Det vil også påvirke et forøvrig natur og landskapsområde som er en ulempe.

På bakgrunn av disse vurderingene til omsøkte tiltak, anses det at fordeler er større en ulempene.

Dispensasjon fra LNFR-formål og hensynssone landbruk:
I planbeskrivelsen til kommuneplanen fremkommer det at viktige LNFR-arealer skal sikres og herunder spesielt dyrket mark. Mindre viktige arealer kan vurderes til utbyggingsformål.

Omsøkte fritidsbolig ønskes oppført i et område med skog, stein og ur, hvor det i dag ikke er aktivt landbruk. Det vil ha et lite fotavtrykk. Adkomst til hytten er planlagt via en traktorvei som skal oppgraderes. Omsøkte adkomstveien er tiltenkt på et område som er i aktivt bruk i dag som dyrkbar jord. I søknaden er det nevnt at traktorvei og området hvor hytten ønskes plassert, er ikke aktivt brukt som turområde. For den dyrkbare jorden ønsker tiltakshaver og ivareta matjord med å plasseres denne andre plasser på jordet. Det er dialog med bonden som driver marken og her kommer det frem at det er per i dag noe vannproblematikk på marka. Ved å ruste opp traktorveien skal også drenering ivaretas slik at jordet vil bli mindre bløtt. I tillegg så skal bonden kunne benytte veien til sine marker for å ivareta jordet på best mulig måte.

Det anses dermed at omfanget og med kompenserende tiltak som gjennomføres, så blir ikke hensynet vesentlig tilsidesatt

Videre skal fordelene ved å gi dispensasjon være større en ulempene etter en samlet vurdering.

Det vises til vurdering etter jordloven som følger:
Tiltaket medfører ingen vesentlige drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Tvert imot vil det bidra til bedre driftsforhold og økt avlingspotensial. Matjord som fjernes i forbindelse med veibyggingen skal gjenbrukes internt på eiendommen til jordforbedring av gammel traktorvei, i tråd med anbefalinger fra Vollan Gård. Veien vil bli lagt på en måte som ivaretar kulturlandskapet, og tiltaket vurderes å være samfunnsgagnlig ved at det legger til rette for aktiv bruk av eiendommen, både til fritidsformål og fortsatt landbruksdrift. Utformingen vil gi et rasjonelt kjøremønster ved høsting av arealer. Alternative løsninger er vurdert, men funnet mindre egnet både med hensyn til naturinngrep og landbruksmessig nytte. Den valgte traseen gir best samlet effekt og er anbefalt av både søker og agronom som drifter arealet.

Fordelene anses dermed som større en ulempene etter en samlet vurdering

Klima-, miljø- og naturforhold
Viser til vurdering i saken.

KONKLUSJON
Med bakgrunn i vurderingene ovenfor anses vilkårene i pbl. § 19-2 til å være oppfylt for dispensasjon fra pbl § 1-8, LNFR-formål og hensynssone landbruk.

Omdisponering anbefales innvilget etter jordlova § 9.