SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	25/6736
Dok.nr:	25/39262
Arkiv:	FA-Q14
Saksbehandler:	John Sørhaug
Dato:	04.11.2025

Drøftingssak - Kryssløsning Steiroveien/FV 82

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
D - 023/25	Formannskapet	06.11.2025

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING
Saken oversendes uten innstilling.

Formannskapet behandling - 06.11.2025 - D-023/25

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Forslag til vedtak fra Formannskapet, foreslått av Grete Ellingsen, Høyre

1. Formannskapet ber om at tiltakshaver søker om permanent dispensasjon og deretter ferdigtillatelse at saken behandles politisk.
2. Avtalt anleggsbidrag fra Fazenda Utvikling AS med fratrekk for det som de har brukt til å etablere midlertidig løsning innbetales senest samtidig med utstedelse av eventuell ferdigattest.

Ordfører redegjorde for saken.

Votering:
Forslag fra formannskapet enstemmig vedtatt.

Formannskapet D - 023/25 VEDTAK:
1. Formannskapet ber om at tiltakshaver søker om permanent dispensasjon og deretter ferdigtillatelse at saken behandles politisk.
2. Avtalt anleggsbidrag fra Fazenda Utvikling AS med fratrekk for det som de har brukt til å etablere midlertidig løsning innbetales senest samtidig med utstedelse av eventuell ferdigattest.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Formannskapet i Sortland kommune innvilget i 2017 midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekrav i reguleringsplan for Strandskogjordet (§ 7.1), jf. sak 120/17. Dispensasjonsvedtaket satte frister for opparbeidelse av veiløsninger, men ga adgang til midlertidig brukstillatelse.

Krav i reguleringsplan kom da fra tidligere vegeier (Statens vegvesen). Nordland Fylkeskommune er vegeier i dag.

Rekkefølgebestemmelse § 7.1 «*Før det gis midlertidig brukstillatelse skal vegløsningene (herunder blant annet; kryss, fortau, busslomme og avkjørselssanering) være opparbeidet iht. reguleringsplan*». Detaljregulering for Strandskogjordet, vedtatt 22.09.2016.

Dispensasjonen var ment å være en overgangsordning frem til 2019.

Fylkesmannen i Nordland har i sitt brev datert 31.10.2019, i klagebehandling, stadfestet Sortland kommune sitt vedtak:

«Fylkesmannen stadfester Sortland kommune sitt vedtak om dispensjon fra rekkefølgekrav og midlertidig brukstillatelse på gitt vilkår. Vi kan ikke se at kommunes vedtak er i strid med plan- og bygningsloven og bestemmelser gitt i medhold av denne.»

I brev datert 27.11.2022 er det gitt midlertidige brukstillatelse for Fazenda Utvikling AS for vegløsninger, fristen er 30.11.2025 for ferdigstillelse av arbeider.

Fazenda Utvikling AS ber om ferdigattest i juli/august, med tilhørende notat som argumenterer for hvorfor denne bør utstedes.

Søknad om ferdigattest avslås 07.10.2025 med følgende begrunnelse:

Lovgrunnlag: I følge plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 første ledd, skal sluttdokumentasjonen vise at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

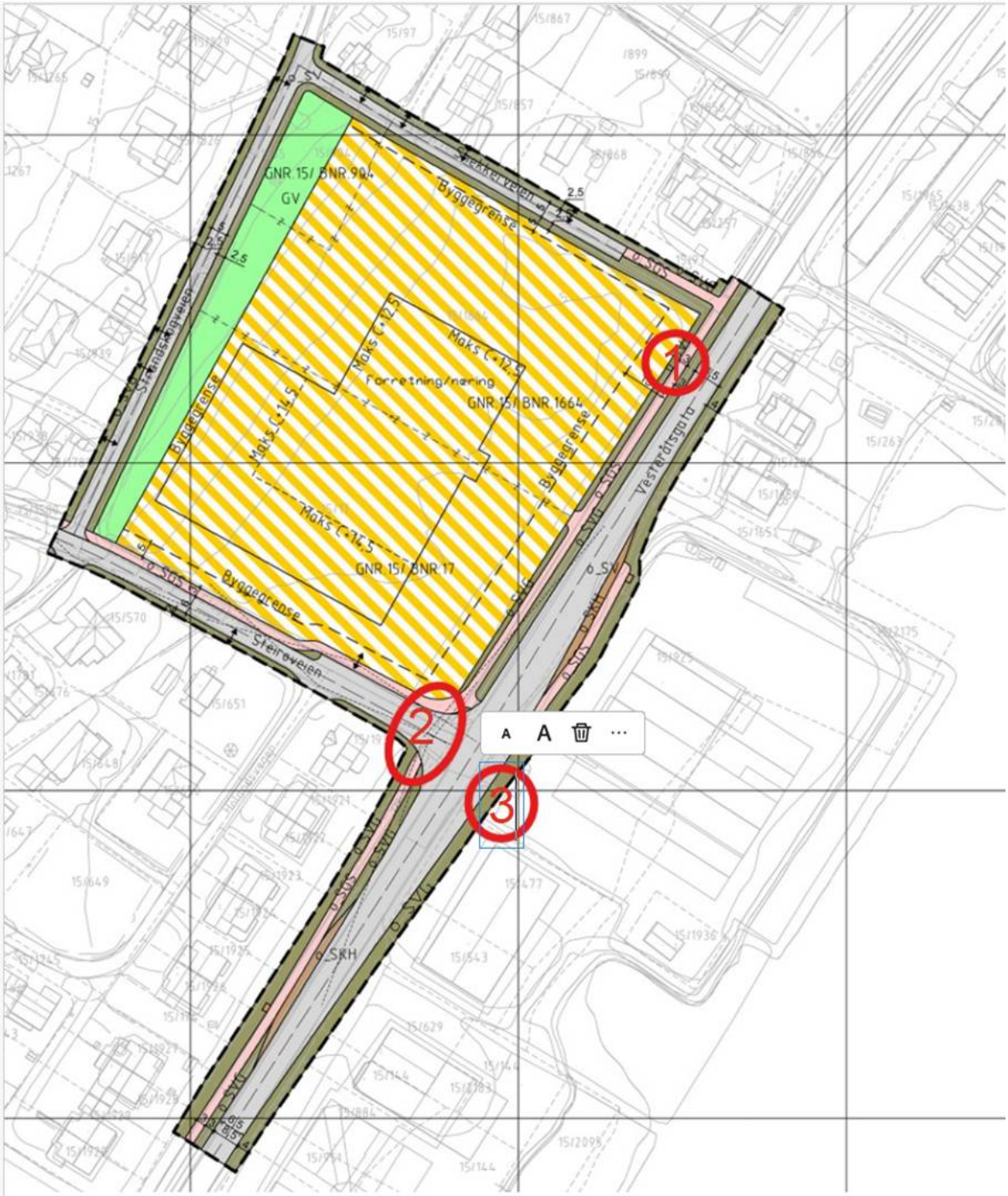
Vegløsning, jf. reguleringsplan for Strandskogjordet § 7.1 (kryss, fortau, busslommer og avkjørselssanering) må være opparbeidet iht. reguleringsplanen.

Rekkefølgebestemmelsen om opparbeidelse av permanente vegløsninger er ikke oppfylt.

Unntaket i pbl. § 21-10 første ledd om at kommunen likevel kan utstede ferdigattest der det foreligger «bagatellmessige overtredelser» av krav i eller i medhold av plan- og bygningsloven, kommer ikke til anvendelse i saken.

Problemstilling: manglende gjennomføring av vedtatte reguleringsplaner.

Se utklipp under for avvik og utfordringer tilhørende både reguleringsplan for Strandskogjordet vedtatt 22.09.2016 (utklipp nr. 1) og for Strandskog næringsområde vedtatt 09.11.2000 (utklipp nr. 2).



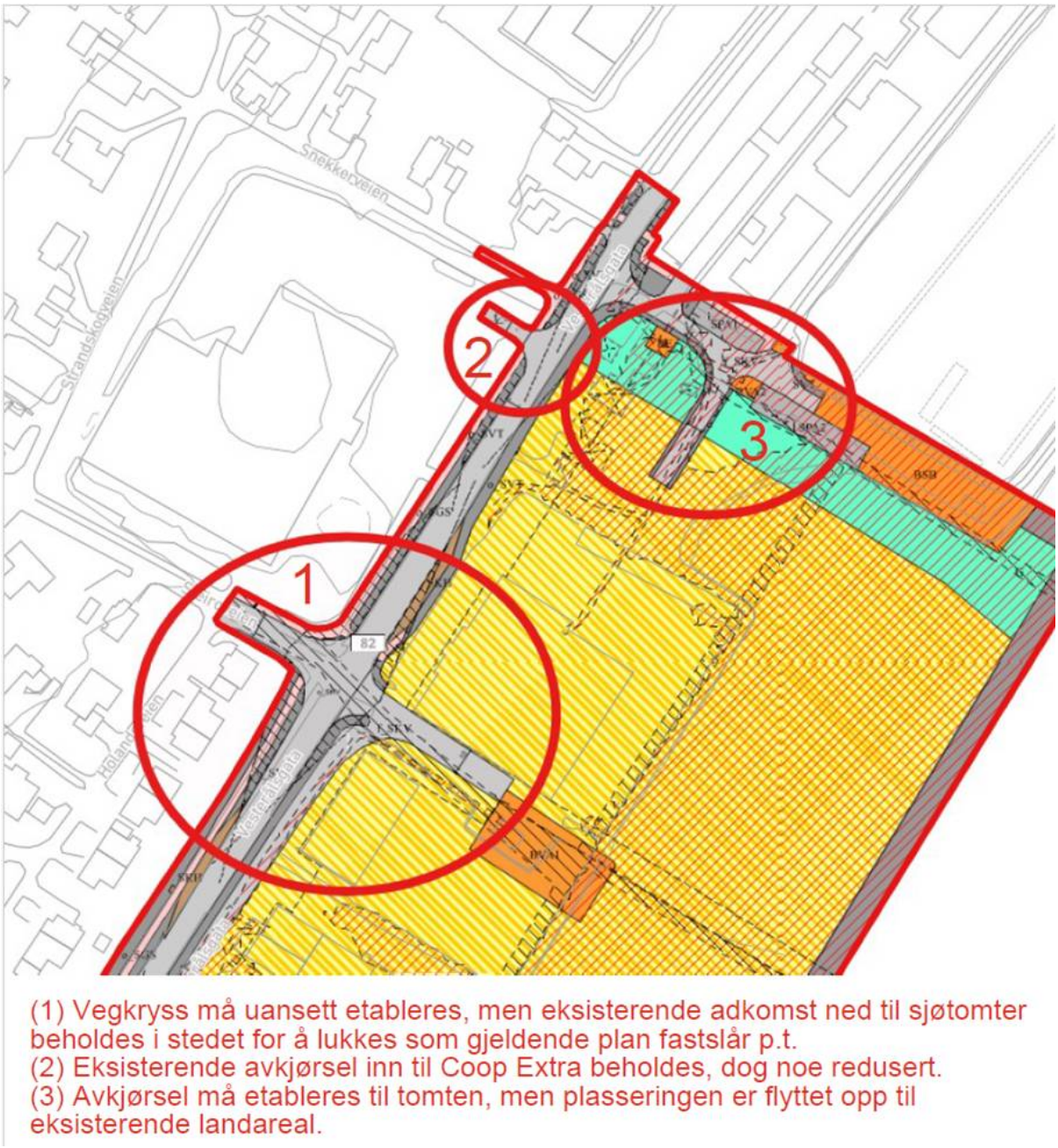
(1) Eksisterende avkjørsel (godkjent gjennom midlertidig dispensasjon) inn til Coop Extra må lukkes.
(2) Eksisterende avkjørsel kan dog ikke lukkes før den regulerte avkjørsel bli utbedret og vegkrysset etablert.
(3) Hvis ovenstående skal gjennomføres så skapes et nytt ulovlig forhold ved at tomtene ned mot sjø mister sin avkjørsel - fordi reguleringsplan fra 2000 med ny adkomsvei for disse tomtene ikke har blitt gjennomført.



(1) Regulert adkomst til tomtene er ikke etablert i dag. Sirkelen markerer felt som gjenstår og er pr. i dag kun sjø.

Arkivsak 23/342: planavdelingen har mottatt forslag til ny reguleringsplan som sikter på å løse problemområdet. Sortland kommune er forslagsstiller for ny plan og Plan1 AS utarbeider denne. Saken er under behandling og reguleringsprosess anslås til >1,5 år fra nå. Se utklipp under.

Arkivsak 25/751: planavdelingen har mottatt søknad om reguleringsendring fra Fazenda. De ønsker at krav til opparbeiding av vegkryss fjernes fra gjeldende reguleringsplan. De skal ha fått tilbakemelding fra planavdelingen om at søknaden deres blir satt i bero inntil sak 23/342 er avgjort.



Nedenfor drøftes/oppsummeres to ulike tilnærminger/strategier.

Strategi startet opp administrativt:

1. Søknad om ferdigattest avslått, jf. pbl. § 21-10. Se j.id.: 25/35538.

- Klage på vedtaket mottatt 28.10.2025. Klagebehandling gjøres administrativt innen 8 uker (altså 23.12.25, men sikter på før den tid) og sendes til Statsforvalter for endelig avgjørelse. Statsforvalters avgjørelse (6 ukers behandlingsfrist) vil kunne forklare allerede på dette stadiet at vi er på «eneste» riktige kurs.
- Administrasjonen vurderer at det er lite sannsynlig at klagen vil føre fram. Dette bl.a. fordi Fylkesmannen (Statsforvalteren) i vedtaket av 31.10.2019 på side 18 uttaler at (vår

understrekning) «Når vilkårene i vedtaket om rammetillatelse, igangsettingstillatelse, dispensasjon fra rekkefølgekrav 7.1 og den midlertidige brukstillatelsen er oppfylt, kan det søkes om ferdigattest, og ferdigattest må gis dersom det ellers er i samsvar med gjeldende bestemmelser, jf. § 21-10. Manglende oppfyllelse av rekkefølgekravet er etter vår vurdering ikke en «bagatellmessig overtredelse», jf. siste setning i bestemmelsen.»

2. Forhåndsvarsel om pålegg for ferdigstillelse av byggeprosjekt sendt til utbygger. Altså: utvikler/utbygger har opparbeidingsplikten for etablering av vegkrysset, jf. pbl. § 18-1. Se j.id.: 25/35696.

- I forhåndsvarselet er Fazenda anbefalt og informert om at pålegget i første omgang kan unngås ved å sende inn søknad om forlengelse av midlertidig brukstillatelse, samt utsettelse av ferdigattest. Anbefalingen er basert på kommunens pågående planprosess – hvor forslag til detaljregulering er mottatt for Strandskog næringsområde – og det er informert om at dersom innsendt planforslag vedtas, kan dette legalisere enkelte av dagens avvik, forutsatt at fysiske inngrep ifb veiløsninger også gjennomføres i samsvar med dagjeldende plan etter vedtakelsen.

3. Pålegg om ferdigstillelse av vegkryss må sendes (sikter på innen 11.11.25). Her gis frist til år 2027 for fullføring av kryss iht. den reguleringsplanen som gjelder på tidspunktet fristen utgår.

- Innen 2027 er håpet at forslaget til ny reguleringsplan er vedtatt, slik at utbygger opparbeider vegkrysset i henhold til den nye vedtatte reguleringsplanen. Fordel de får da er at den andre adkomsten de også har i dag kan beholdes, tross noe redusert. Etter fristens utløp i 2027 gis tvangsmulkt dersom ikke pålegget er fulgt (kryss etablert), for å motivere til gjennomføring.
- Hvis ny plan ikke er vedtatt til da, må de opparbeide kryss i henhold til eksisterende reguleringsplan og lukke både sin ekstra adkomst og adkomst ned til Montér bl.a. Ulemper er at kommunen til da også må finne ut hvem som har opparbeidelsesplikten av adkomsten som kreves iht. reguleringsplanen fra 2000 – og de som «eier problemet» må etablere denne adkomsten før Montér m.m. blir «sperret inne».
- Det er videre påregnelig at vi mottar en klage etter å ha sendt vedtak om pålegg. Etter vi har oversendt klagebehandlingen til Statsforvalter vil vi motta «fasit» i hele saken fra Statsforvalter.

Strategi/tilnærming hvor ønske er at ferdigattest gis til Fazenda:

1. Før en ferdigattest kan gis må utbygger lovlig kunne fritas fra opparbeidingsplikten for veg. Vanligvis gjennom ny reguleringsprosess ev. gjennom dispensasjonsbehandling gitt at vilkårene oppfylles. Teknisk har 26.9.2025 gjennomført møte med Nordland fylkeskommune for å høre om de blir å motarbeide et fravik fra rekkefølgekravet om vegkryss. NFK er tydelig på at de ikke vil gå med på dette.
2. Hvis saken ikke kan avvente en reguleringsprosess for å «ta ut» kravet, må utbygger sende inn søknad om dispensasjon fra rekkefølgekravet (likt som de har gjort tidligere). Administrasjonen må innstille negativt med mindre noen andre (Sortland kommune?) påtar seg opparbeidelsesplikten i stedet for utbygger, og dokumenterer at krysset faktisk vil bli etablert innen 2027. Hvis Sortland kommune skal ta på seg denne opparbeidelsesplikten så overtar da kommunen de økonomiske forpliktelsene som privat utbygger har i dag. Ellers er ikke vilkårene for å dispensere til stede, da det aldri er kurant å fravike fra nødvendig infrastruktur.
3. Hvis politisk nivå innvilger dispensasjon fra rekkefølgekravet uten ønske om å etablere vegkrysset, er det påregnelig at Nordland Fylkeskommune og Statens vegvesen vil påklage vedtaket. Formannskapet må gjennomføre klagebehandling og oversende Statsforvalter, som det er påregnelig vil oppheve kommunens vedtak. Til da anslås det at det har gått ett par måneder til ett halvt år og vi er omsider tilbake til pkt. 2 under påstartet strategi hvor vi befinner oss allerede nå, men prosessen vil ha medført stort ressursbruk i administrasjonen.
4. Hvis Statsforvalter derimot ikke opphever kommunens vedtak, er videre prosess at Fazenda må søke om ferdigattest på nytt og vil da få denne innvilget, såfremt gyldig dispensasjonsvedtak foreligger.

5. Omsider vil den nye reguleringsplanen på området vedtas, ettersom kommunen selv står bak utarbeidelsen av denne. Noen andre enn Fazenda (kommunen selv?) får da opparbeidelsesplikten til vegkrysset med mer, som fortsatt ønskes vedtatt gjennom plan, med mindre en utbyggingsavtale avgjør noe annet. En utbyggingsavtale er imidlertid frivillig. I en situasjon hvor Fazenda allerede har fått ferdigattest, er det vanskelig å se at de skal ha noe insentiv til å påta seg kostnader i en slik avtale.