SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	23/6286
Dok.nr:	26/139
Arkiv:	GNR-13/81 FA-L42 Historisk-Oppføring av ny enebolig
Saksbehandler:	Stian Paulsen
Dato:	12.01.2026

Gnr. 13, bnr. 81 - Klagebehandling på formannskapets vedtak av 14.10.25 for etablering av bolig

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 003/26	Formannskapet	29.01.2026

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILING

Alternativ innstilling 1:

Klagen gis medhold. Vedtak i FS-sak PS-100/25, datert 14.10.2025 oppheves, jf. forvaltningsloven § 33.

Alternativ innstilling 2:

Klages gis ikke medhold. Vedtak i FS-sak PS-100/25, datert 14.10.2025 opprettholdes, og saken oversendes til Statsforvalteren i Nordland for endelig avgjørelse, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 33 fjerde ledd.

Formannskapet behandling - 29.01.2026 - PS-003/26

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Votering:
Kommunedirektørens innstilling alternativ 2 enstemmig vedtatt.

Formannskapet PS - 003/26 VEDTAK:
Alternativ innstilling 2:

Klages gis ikke medhold. Vedtak i FS-sak PS-100/25, datert 14.10.2025 opprettholdes, og saken oversendes til Statsforvalteren i Nordland for endelig avgjørelse, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 33 fjerde ledd.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN

Saken gjelder behandling av klage på dispensasjon fra LNFR-formål i kommuneplanens arealdel for oppføring av bolig på gnr. 13, bnr. 81. Det vises vedtak PS-100/25. To ganger tidligere har Formannskapet behandlet saken, det vises til klage etter avslag på dispensasjon LNFR-formål i kommuneplanens arealdel for oppføring av bolig på gnr. 13, bnr. 81. Det vises til vedtak PS-095/24 datert 27.06.2024 og PS-139/24 datert 27.11.2024.

Innholdet i disse vedtakene vil bli gjengitt og redegjort for i det følgende.

FAKTA I SAKEN

Kort sakshistorikk

28.03.2023 – Kommunen mottar søknad om tillatelse i ett trinn.

05.12.2023 – Kommunen sender mangelbrev i saken. Forhold knyttet til arealformål eller planlagt drift av eiendommen, er ikke en del av manglene.

09.01.2024 – 21.02.2024 – Manglene suppleres.

27.06.2024 – Formannskapet behandler søknad om dispensasjon fra LNFR-formål. Det ble fattet følgende vedtak:

Formannskapet PS-095/24:

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.

12.07.2024 – Administrasjonen sender vedtaket Nordland fylkeskommune hvor det ble redegjort for at administrasjonens syn på saken (at tiltaket likevel ikke kunne regnes som et våningshus) og sin vurdering om at dispensasjonsbehovet fremdeles sto ved lag, og ba samtidig Nordland fylkeskommune om å gjøre en tolkning av betegnelsen «våningshus».

27.08.2024 – Kommunen mottok svar på sin forespørsel om tolkning av bestemmelse fra Statsforvalteren i Nordland (som hadde fått videresendt spørsmålet fra NFK). Statsforvalteren skriver at på generelt grunnlag er det innenfor områder avsatt til LNFR i utgangspunktet tillatt å oppføre bygninger og iverksette andre tiltak som er nødvendig for landbruk/reindrift, herunder for eksempel våningshus. Statsforvalteren konkluderer med at vurderingen av om boligen faller inn under begrepet «våningshus» avgjøres av om bygningen er nødvendig av hensyn til driften på gården, og at det er kommunen selv som må ta endelig stilling til dette spørsmål og hvordan saken skal behandles.

06.09.2024 – Ansvarlig søker ber om en redegjørelse for sakens status, og når en kan forvente at byggesøknaden behandles, i og med at Formannskapet har konkludert med at tiltaket ikke er avhengig av dispensasjon.

27.11.2024 – Administrasjonen fremmer dispensasjonssøknaden på nytt for Formannskapet i lys av tolkningsuttalelsen fra Statsforvalteren i Nordland, hvor uttalelsen brukes som argument for at tiltaket ikke er et våningshus, til tross for at Statsforvalteren beskriver at det ligger innenfor kommunens autonomi å ta denne avgjørelsen, noe Formannskapet også gjorde i sitt forrige vedtak. Formannskapet avslår søknad om dispensasjon fra LNFR-formålet, iht. kommunedirektørens innstilling.

04.12.2024 – Partene orienteres om vedtak om avslag.

20.12.2024 – Søker klager på vedtak om avslag. Klagen gjengis i eget avsnitt under, men dreier seg i stor grad om at søker ikke har blitt hørt, at saken har blitt ensidig fremstilt og at enkelte saksopplysninger ikke er tatt med i behandlingen av saken.

02.07.2025 – Tiltakshaver supplerer klagen med en orientering om sin familiære tilknytning til eiendommen, sin opplevelse av saksgangen, samt detaljer om sine planer for utvikling og drift av eiendommen.

14.10.2025 – Administrasjon fremmer søkers klage på dispensasjonssøknaden for Formannskapet der søknad om dispensasjon fra LNFR-formålet avslåes. Formannskapet tar klagen til følge. Vedtak PS-139/24, datert 27.11.2024, oppheves. Formannskapet legger til grunn at det foreligger driftsmessig tilknytning og planlagt bruk av eiendommen som støtter opp under LNFR-formålet. Statsforvalteren har i sin uttalelse bekreftet at kommunen selv skal vurdere om et tiltak omfattes av begrepet våningshus. Formannskapet opprettholder derfor sin opprinnelige vurdering fra 27.06.2024 og finner at tiltaket ligger innenfor kommunens skjønnsmyndighet etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 5.

Det vurderes at tiltaket ikke tilsidesetter hensynene bak LNFR-formålet, og at det heller ikke skaper presedens utover det som følger av kommunens eksisterende praksis for våningshus på aktive eller planlagte landbrukseiendommer.

30.10.2025 – Nabo klager på vedtaket om opphevelse gjennom Formannskapets klagebehandling. Klagens innhold fremkommer i eget avsnitt under. Begrunnelsen for klagen er at vedtaket mangler hjemmel, at vedtaket lider av feil skjønnsutøvelse og at vedtaket lider av manglende begrunnelse. Feilene må anses å ha virket inn på vedtakets innhold, og vedtaket må derfor anses som ugyldig.

Begrunnelse for klagen:

Klage på vedtaket, datert 30.10.2025, ligger vedlagt saken i sin helhet. Det anføres fra klagers side at formannskapets vedtak av 14.10.2025 er ugyldig.

Begrunnelsen for klagen gjengis her i korte trekk:

- Det anføres fra klager at vedtaket mangler nødvendig hjemmel.
- Videre anføres at det er feil ved kommunens skjønnsutøvelse, som har virket bestemmende på vedtakets innhold og må få den betydning at vedtaket anses ugyldig, jf. forvaltningsloven § 41.
- Klager anfører at formannskapets vedtak lider av manglende begrunnelse, og at dette har vært bestemmende for klagens innhold, jf. forvaltningsloven §§ 41 og 24.

Vurdering:

Utgangspunkt

Saken inneholder to vurderingsmomenter. Først må det vurderes om tiltaket regnes som et våningshus, som kan oppføres uten dispensasjon fra arealformålet LNFR. Dersom tiltaket ikke kan regnes som et våningshus, vil det være avhengig av dispensjon fra LNFR-formålet. Det vil da måtte gjøres en vurdering av om klagen inneholder nye opplysninger som gir grunn til å omgjøre gitt dispensasjon.

Vurdering av begrep «våningshus»

Statsforvalterens tilbakemelding vedrørende våningshus er at det er kommunen selv som må avgjøre om det er et driftsmessig behov for oppføring av et våningshus på eiendommen, og uttalt i brev datert 27.08.2024:

«*Når det gjelder vurdering av om det om boligen faller inn under «våningshus» er det avgjørende om bygningen er nødvendig av hensyn til driften på gården*. Hvis bygning 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».

I Formannskapet sin vurdering har de lagt til grunn at den omsøkte bygning er definert som «våningshus», derfor er det i tråd med overordnet plan.

I Kommuneplanens arealdel § 5.1 nr. 1, som angir at *«Med de unntak som følger av §§ 5.2 – 5.4, er det i LNFR-områder ikke tillatt å oppføre nye bygninger eller anlegg for andre formål enn landbruksdrift, herunder gårdstilknytta næringsvirksomhet.»*

Av kommentarutgaven til plan- og bygningsloven (Innjord s. 248) står følgende om våningshus i LNFR-områder:

«*I områder avsatt til LNFR 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.*»

Den avgjørende vurderingen er derfor om boligen er "nødvendig" for landbruk, altså om det foreligger et "driftsmessig behov".

Saken har derfor vært på intern høring hos landbrukssjef, datert 24.09.2025, som har kommet med følgende uttalelse:

"*For at en grønnsakshage skal kunne godkjennes som jordbruk må grunnvilkårene i § 2 i «forskrift om produksjonstilskudd og avløsertilskudd i jordbruket» være oppfylt. Det er et krav til at produksjonen har ett næringsmessig preg, jf. rundskriv 2025/23 punkt 2.3. Videre skal avlingsnivå holde gjennomsnittlig nivå for produksjonen, jf. punkt 2.5 i samme rundskriv. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på at det skal drives landbruksproduksjon som tilfredsstiller kravene i grunnvilkåret. Fra arealinformasjonen er det ikke tilstrekkelig fulldyrka jord eller dyrkbar jord til å drive grønnsaksproduksjon av næringsmessig preg. Arealressursen på eiendommen er innmarksbeite og myr. I arealrapporten for eiendommen som er vedlagt er det 0 daa dyrka fulldyrka jord, og bare 0,7 daa som er dyrkbar. Konklusjonen er at det ikke er grunnlag for jordbruksproduksjon.*"

Det vurderes som at vedtaket mangler i hjemmel i forhold til «våningshus», konklusjonen blir at boligen ikke faller inn i kategorien "våningshus".

<u>Vurdering av dispensasjon fra LNFR-formålet</u>

Oppføring av bolig på eiendommen vil derfor være avhengig av dispensasjon fra LNFR-formålet. Slik dispensasjon er gitt i vedtaket som er påklaget. Det er derfor naturlig å vurdere om klagen inneholder nye opplysninger som gir grunn til å omgjøre vedtaket om gitt dispensasjon.

Vilkårene for å innvilge dispensasjon fremkommer av plan- og bygningsloven § 19-2. Hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, lovenes formålsbestemmelse, må ikke bli vesentlig tilsidesatt ved at det gis dispensasjon. I tillegg må fordelene ved å dispensens være klart større en ulempene.

Plan- og bygningsloven § 11-7 1. ledd nr. 5 gjelder utarbeidelse av arealformål i kommuneplanen arealdel, det er fortsatt plan- og bygningsloven § 19-2 som gir hjemmel for dispensasjon.

I denne vurderingen er det relevant å trekke frem at plasseringen av planlagt bolig er gjort ut fra hensynet om å skape minst mulig ulempe for landbruket, og at plasseringen i sin tid ble vurdert i samråd med daværende landbrukssjef. Det er også dokumentert at det har stått en bolig på eiendommen fra før, at eiendommen har hatt avkjøringstillatelse/adkomstvei og at det er gitt utslippstillatelse for sanitært avløpsvann, samt at tiltakshaver har sterk familiær tilknytning til eiendommen, og har et ønske om å drifte eiendommen i den grad det er mulig, slik hennes familie har gjort i tidligere år.

Imidlertid 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 uttalelse fra Sortland kommune Landbruksmyndighet, av dato 05.07.2024 i forbindelse med tidligere behandling av søknaden. 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.»

Selv om det er litt motstrid mellom de to landbruksuttalelsene, hvor den ene (datert 24.09.25) argumenterer for at eiendommen er uegnet til jordbruksproduksjon, mens den andre (datert 05.07.2024) argumenterer for at eiendommen består av dyrka og dyrkbart areal, så er eiendommens beskaffenhet, samt plassering midt i hensynssone landbruk, av en slik art at det trolig vil påvirke eksisterende landbruksarealer at adkomstveien skal opprustes og det skal etableres en bolig i området. Det er derfor vanskelig å argumentere for at tiltaket ikke tilsidesetter hensynene bak LNFR-formålet i arealplanen. Om hensynene blir vesentlig tilsidesatt, er saksbehandler noe mer i tvil om.

Fagmyndigheten har imidlertid uttalt seg tydelig i saken om at en dispensasjon vil medføre en uheldig presedens og negative følger for landbruket.

Etter en samlet vurdering er det administrasjonens oppfatning at vilkårene for å innvilge dispensasjon ikke er oppfylt.

Det foreligger ikke et driftsmessigbehov for etablering av våningshus på eiendommen. Boligen kan derfor ikke oppføres uten disposisjon fra LNRF-formålet.

Personalmessige forhold:

Dersom saken ikke oversendes Statsforvalter nå for endelig avgjørelse, er det påregnelig at kommunen vil fortsette å motta klager som administrasjonen må bruke tid og ressurser på.

Økonomiske forhold:

For sakens parter vil det medføre ytterligere advokatutgifter i forbindelse med innsending av klager, dersom saken ikke nå blir oversendt Statsforvalteren i Nordland for endelig avgjørelse.

Folkehelse vurderinger:

Ikke relevant i denne sammenheng.

Miljø-/naturforhold og klimagasskonsekvenser vurderinger:

Ikke relevant i denne sammenheng.

Konklusjon:

Klagen inneholder nye momenter som gir grunn til å omgjøre Formannskapets vedtak i klagebehandling som innvilget dispensasjon, jf. fvl. § 33. En slik avgjørelse medfører at det fattes et nytt enkeltvedtak som kan påklages av sakens parter.

Dersom klagen nå gis medhold, er det påregnelig å motta ny klage fra tiltakshaver i saken. Til tross for at administrasjonen mener at klagen fra Advokatfirma Øraker AS burde tas til følge, er det viktigere at saken avsluttes med en endelig avgjørelse fra Statsforvalteren i Nordland. En slik avgjørelse får vi ikke før saken oversendes dit, på grunn av at klagen *ikke* tas til følge. Kommunedirektørens innstilling inneholder derfor to alternative innstillinger, hvor alternativ 2 er det vedtaket som raskes sørger for en endelig avklaring av saken.

Vedlegg:
Klage på vedtak i Formannskapet
Gnr. 13, bnr. 81 - Klagebehandling etter avslag på søknad om dispensasjon fra LNFR-formål for etablering av bolig

Brev - Angående byggesak for eiendom 1870-13-81
Klage på vedtak saknr. 23/6286 søknad om dispensasjon fra arealformål
Gnr. 13, Bnr. 81 - Ny behandling av dispensasjon fra LNFR-formål for etablering av ny enebolig
Uttalelse -Tolkning av bestemmelse - Dispensasjon - Sortland - 13/81 - Oppføring av ny enebolig
Gnr. 13, Bnr. 81 - Behandling av dispensasjon fra LNFR-formål for etablering av ny enebolig
Uttallelse om driftsmessig behov
Arealrapport-2025_09_24
Bilde 1
Bilde 2
Bilde 3