Sortland kommune
BYGGESAK

Dato:	27.11.2024	Deres dato:
Saksbehandler:	Stian Paulsen	
Direkte telefon:		Deres ref.:
ArkivsakID:	24/6562	
JpostID:	25/38836	

Statsforvalteren I Nordland
Postboks 1405
8002 Bodø

GNR. 15 BNR. 17 - BEHANDLING AV KLAGE PÅ AVSLAGET OM FERDIGATTEST, VESTERÅLSGATA 111

Sortland kommune viser til klage fra Fazenda Utvikling AS, datert 28.10.2025. Fazenda Utvikling AS klager over kommunens vedtak av 07.10.2025, med delegasjonssaksnr. 549/25.

Kommunen v/kommunalsjef Teknisk har foretatt forberedende klagebehandling i henhold til forvaltningsloven § 33.

Vedtak:
Klage fra Fazenda Utvikling AS på vedtak om avslag på ferdigattest, tas ikke til følge.

Vedtak i delegasjonssak 549/25 opprettholdes, og saken oversendes til Statsforvalteren i Nordland for endelig avgjørelse i henhold til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven kapittel VI.

Etter kommunens delegeringsreglement datert 05.03.2024, er behandling av saker etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter delegert til kommunedirektøren, som har videredelegert sin myndighet til kommunalsjef Teknisk.

Delegasjonssak	Delegasjon
681/25	Delegert administrasjon

Delegasjonssak	Delegasjon
681/25	Delegert administrasjon

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Vesterålsgata 111	15	17		
Klager: Fazenda Utvikling AS Postboks 1421, Vika 0115 Oslo				
Klagens innhold: Klage på avslag i vedtak av 07.10.2025, med delegasjonssaksnr. 549/25.				
Vedtak: Klage på vedtak om avslag på søknad om ferdigattest, tas ikke til følge, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 33. Vedtak i delegasjonssak 549/25 opprettholdes, og saken sendes til Statsforvalteren i Nordland for endelig avgjørelse, jf. Forvaltningsloven (fvl.) § 33, fjerde ledd.				

Sakens bakgrunn:
Sortland kommune ga avslag på søknad om ferdigattest for næringsbygget på eiendom gnr. 15 bnr. 17, på «Coop-Extra» Strandskogjordet.

Vedtaket som påklages ble fattet av administrasjonen den 07.10.2025. Avslaget er begrunnet med tiltakets manglende oppfyllelse av plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10.

Fakta i saken:
Tiltakshaver og ansvarlig søker har ansvar for å dokumenter at kravet om ferdigattest er oppfylt for tiltaket, jf. pbl. § 21-10.

I angjeldende sak har ikke søker dokumentert, for eiendommen Vesterålsgata 111 gnr. 15 bnr. 17, at regulert adkomst og kryssløsning til bygget er etablert. Vilkåret om regulert ankomstløsning til bygget er en forutsetning for at det blir gitt ferdigattest.

Fazenda Utvikling AS har klaget på dette avslaget.

Kommunens vurdering av sak og innkommet klage:
Klagen er kommet inn i rett tid og er for øvrig i samsvar med vilkårene for å klage i forvaltningsloven kap. VI.

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.

Av klagebrevet av 28.10.25 følger det at:

«Bakgrunnen var at kommunen ikke ønsket å gjennomføre ekspropriasjon av grunn for de planlagte veiene, til tross for at utbyggingsavtalen la dette ansvaret til kommunen. Tiltakshaver ba gjentatte ganger om at kommunen tok nødvendige skritt for å sikre grunnerverv, uten resultat. Dermed oppsto en situasjon der tiltakshaver ikke hadde faktisk eller rettslig mulighet til å oppfylle rekkefølgekravet.»

Bygningsmyndighet skal kun følge plan- og bygningsloven, jf. pbl. § 21-6 (Privatrettslige forhold). Det følger av pbl. § 21-6 første ledd:

«Med mindre annet følger av loven her, skal bygningsmyndighetene ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av søknad om tillatelse.»

Det er en annen enhet i Sortland kommune som følger opp ekspropriasjon av grunn for de planlagte veiene, bygningsmyndighet følger ikke opp denne. Det som vi har er reguleringsplan for Strandskogjordet § 7-1, denne er ikke oppfylt.

Konklusjon:
Sortland kommune kan ikke se at det er fremlagt nye momenter i saken, og klagen tas derfor ikke til følge. Vedtak i delegasjonssak 549/25 opprettholdes og saken oversendes til Statsforvalteren i Nordland for endelig avgjørelse.

Skriftlige henvendelser i saken bes merket med saksnr. 24/6562.

Med hilsen

Kamilla Iversen	Stian Paulsen
Fagansvarlig byggesak	Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ingen signatur.

Kopi til:

Fazenda Utvikling As	Postboks 1421 Vika	0115	Oslo
Sortland Handelseiendom As	c/o AKA AS Hvervenmoveien 49	3511	HØNEFOSS
Vitreo As	Gladengveien 3B	0661	Oslo

Vedlagt dokumentliste:

17.10.2024 – Søknad om ferdigattest
17.10.2024 – Redegjørelsesbrev vedlagt søknad om ferdigattest
16.01.2025 – Kommunens svar på henvendelse som gjelder ferdigattest
21.06.2025 – Anmodning om ferdigattest
07.10.2025 – Søknad om ferdigattest avslås
23.10.2025 – Forhåndsvarsel om pålegg for ferdigstillelse av byggeprosjekt
Vedlegg 1 til forhåndsvarsel: 27.11.2022 – midlertidig brukstillatelse
Vedlegg 2 til forhåndsvarsel: 31.10.2019 – klagebehandling fra Fylkesmannen i Nordland
28.10.2025 – Klage over vedtak om avslag på ferdigattest
29.10.2025 – Følgebrev til klage
27.11.2025 – Korrigering til varsel om pålegg

Vedlegg:

Gnr. 15, bnr. 17 – svar på henvendelse som gjelder ferdigattest for Coop Extra Strandskog, Vesterålsgata 111
Sortland - gbnr 155/17 - anmodning om ferdigattest
Gnr. 15, bnr. 57 - avslag på søknad om ferdigattest for garasje, Solveien 5 A (L)(856098)
Gnr. 15, bnr. 17 - forhåndsvarsel om pålegg for ferdigstillelse av byggeprosjekt, Vesterålsgata 111
Gnr. 15, bnr. 17 - Midlertidig brukstillatelse for næringsbygning, Vesterålsgata 111
Klagebehandling - Midlertidig dispensasjon og brukstillatelse - Strandskogjordet - Sortland - Stadfesting
Klage over vedtak om avslag på ferdigattest
E-postmelding
Søknad om ferdigattest
F-1 Redegjørelsesbrev
Gnr. 15 bnr. 17 - Korrigering til varsel om pålegg