Klage over vedtak om avslag på ferdigattest

Til: Sortland kommune, Byggesak
Postboks 117, 8401 Sortland
E-post: postmottak@sortland.kommune.no

Fra: Sortland Handelseiendom AS

Dato: 28.10.23
Saksnr.: 24/6562
Eiendom: Gnr. 15, bnr. 17 – Vesterålsgata 111

Vi viser til Sortland kommunes vedtak av 07.10.2025, mottatt hos oss via Altinn den 23.10, der søknaden om ferdigattest for næringsbygget i Vesterålsgata 111 ble avslått under henvisning til manglende opparbeidelse av veiløsninger i samsvar med rekkefølgekrav i reguleringsplan for Strandskogjordet. Vedtaket påklages herved i medhold av forvaltningsloven § 28.

1. Bakgrunn og faktiske forhold

Tiltaket ble fullført i samsvar med byggetillatelse og midlertidig brukstillatelse, og har vært i drift siden midlertidig brukstillatelse ble gitt 21.09.2017. Den midlertidige atkomstløsningen ble etablert etter kommunens instruks, da kommunen selv ba tiltakshaver avvente de planlagte veiløsningene i reguleringsplanen.

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. Kommunen instruerte selv om etablering av midlertidig adkomst, som har fungert godt i praksis i over åtte år.

2. Juridisk vurdering

Avslaget på ferdigattest bygger på et forhold som det er faktisk og rettslig umulig for tiltakshaver å oppfylle. Kommunen er den eneste som kan erverve nødvendig grunn til regulerte veier, og har selv valgt å ikke gjennomføre dette. Et krav om opparbeidelse av slike veier vil derfor innebære at tiltakshaver pålegges å utføre noe som er umulig — noe som strider mot grunnleggende forvaltningsrettslige prinsipper om forholdsmessighet og saklig myndighetsutøvelse.

Videre har kommunen selv lagt til grunn, gjennom igangsatt planarbeid, at den tidligere regulerte veiløsningen ikke er ønskelig. I et slikt tilfelle er det åpenbart urimelig å avslå ferdigattest på grunnlag av en rekkefølgebestemmelse som både er foreldet i formål og uoppfyllbar i praksis.

3. Anmodning

På denne bakgrunn bes kommunen om å omgjøre vedtaket av 07.10.2025 og utstede ferdigattest for tiltaket på Vesterålsgata 111.

Subsidiært bes det om at kommunen gir dispensasjon fra rekkefølgekravet i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, ettersom hensynene bak bestemmelsen er ivaretatt gjennom dagens løsning, og det foreligger en klar overvekt av grunner som taler for dispensasjon. En slik løsning setter ikke hensynene bak planen vesentlig til side og fordelene med å gi dispensasjon til omsøkt løsning er klart større enn ulempene.

Det bes samtidig om at kommunen gir fritak fra opparbeidelsesplikt etter pbl. § 18-1 utover det som allerede er gjennomført.

4. Klagegrunnlag i korthet

- Kravet om veiopparbeidelse er umulig å oppfylle fordi kommunen selv har nektet og senere fraveket den regulerte løsningen.
- Kommunen har unnlatt å oppfylle sin del av utbyggingsavtalen, herunder å ekspropriere nødvendig grunn.
- Den midlertidige løsningen har fungert godt og ivaretar alle hensyn bak planen.
- Ny regulering vil uansett endre forutsetningene, slik at nye tiltak ikke kan pålegges utbygger. nt.
- Kravet er derfor urimelig og i strid med forholdsmessighetsprinsippet.

Med vennlig hilsen

Sortland Handelseiendom AS

Otto K. Blix Hulbak