SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	25/7463
Dok.nr:	26/15205
Arkiv:	GNR-19/10
	FA-L42
Saksbehandler:	Martine Strømsnes
Dato:	08.06.2026

Gnr. 19, bnr. 10 - behandling av klager på vedtak om dispensasjon fra LNFR for oppføring av bolighus og kennel på Jennestad

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 060/26	Formannskapet	11.06.2026

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING
Klagene fra Sortland, Øksnes og Lødingen Bondelag og Statsforvalteren i Nordland tas til følge. Formannskapet omgjør sitt vedtak PS-024/26 datert 19.03.2026 til følgende:

1. Med hjemmel i jordlova § 9 avslås søknad om omdisponering som omsøkt på gnr. 19, bnr. 6 og bnr. 10.

2. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 avslås søknad om dispensasjon fra LNFR-formålet i kommuneplanens arealdel for etablering av adkomstvei på gnr. 19, bnr. 6 og oppføring av bolighus på gnr. 19, bnr. 10.

3. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4 avslås søknad om rammetillatelse for etablering av adkomstvei på gnr. 19, bnr. 6 og oppføring av bolighus og etablering av bygningsteknisk installasjon (slamavskiller) på gnr. 19, bnr. 10.

4. Gitt sakens spesielle bakgrunn og historikk, frafalles saksbehandlingsgebyr for dispensasjonssøknadene, med hjemmel i gebyrforskriften pkt. 1.12.

Hjemmel for vedtaket er forvaltningsloven § 33 annet ledd.

Nye opplysninger

Formannskapet behandling - 11.06.2026 - PS-060/26

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Endringsforslag H , FRP, foreslått av Roar Wessel-Olsen, Høyre

Vedtaket fattet i sak 024/26 opprettholdes, saken sendes til Statsforvalteren til endelig avgjørelse. FS ber om at begrunnelsen vedtatt i sak 024/26 følger saken til Statsforvalter

Ragnhill Ovesen har før møtet bedt om å få vurdert sin habilitet og fratrådte under behandling av habilitetsspørsmålet.

Vedtak

Med hjemmel i forvaltningsloven § 8 annet ledd, jfr. forvaltningsloven § 6 annet ledd, vedtar Formannskapet Ragnhill Ovesen som inhabil i PS-sak 060/26

Det møtte ikke varamedlem i Ragnhill Ovesens fravær.
Det er 8 representanter tilstede under behandling og votering av saken.

Votering:

Ved alternativ votering mellom Kommunedirektørens innstilling og endringsforslag fra H, FRP, ble endringsforslaget fra H, FRP vedtatt;
6 stemmer for (5 H, 1 FRP)
2 stemmer mot (2 AP)

Formannskapet PS - 060/26 VEDTAK:

Vedtaket fattet i sak 024/26 opprettholdes, saken sendes til Statsforvalteren til endelig avgjørelse. FS ber om at begrunnelsen vedtatt i sak 024/26 følger saken til Statsforvalter

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN

Saken gjelder klage på vedtak om innvilgelse av dispensasjon fra LNFR-formål til etablering av bolighus og adkomstvei, innvilgelse av dispensasjon fra reguleringsplan for etablering av avkjørsel, omdisponering etter jordloven og innvilgelse av rammetillatelse for nevnte tiltak. Klagene på vedtaket kommer fra Sortland, Øksnes og Lødingen Bondelag og Statsforvalteren i Nordland. Klagene ble mottatt henholdsvis 17.04.2026 og 20.04.2026.

FAKTA I SAKEN

Formannskapet fattet følgende vedtak i møte den 19.03.2026:

1. Med hjemmel i jordlova § 9 innvilges søknad om omdisponering som omsøkt på gnr. 19, bnr. 6 og bnr. 10.

2. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges søknad om dispensasjon fra LNFR-formålet i kommuneplanens arealdel for etablering av adkomstvei på gnr. 19, bnr. 6 og oppføring av bolighus på gnr. 19, bnr. 10.

3. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4 innvilges søknad om rammetillatelse for etablering av adkomstvei på gnr. 19, bnr. 6 og oppføring av bolighus og etablering av bygningsteknisk installasjon (slamavskiller) på gnr. 19, bnr. 10.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Jennestad boligfelt for etablering av ny avkjørsel fra Fv. 820 på følgende vilkår:

- Avkjørselen skal utformes i henhold til vegnormalene, krav til utforming av avkjørsel er vedlagt

- Hvis avkjørselen går over en veggrøft, må det ligge et rør i tilstrekkelig lengde under. Røret må ligge forskriftsmessig slik at grøften ikke blir skadet, og slik at grøftevannet får fritt avløp. Se Krav til utforming av avkjørsel. - Delen imellom gang- og sykkelveg og fylkesveg må asfalteres.

- Fylkeskommunen skal ha beskjed så snart avkjørselen er ferdigstilt, og skal godkjenne denne ved befaring. Dersom den ikke er utformet i henhold til vilkårene gitt i dispensasjonen, eller vegnormalene, må tiltakshaver bekoste nødvendig utbedringstiltak.

4. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 27-2 annet ledd gis det fritak fra tilknytningsplikten, og tillates etablering av privat avløpsanlegg til eiendommen.

5. Med hjemmel i SAK10 § 6-8 innvilges søknad om personlig ansvarsrett som selvbygger for funksjonen og ansvarsområdet «Ansvarlig søker» for tiltakshaver Anne Robertsen.

6. Gitt sakens spesielle bakgrunn og historikk, frafalles saksbehandlingsgebyr for dispensasjonssøknadene, med hjemmel i gebyrforskriften pkt. 1.12.

Orientering om vedtaket ble sendt til sakens parter 27.03.2026. Det kom to klager på vedtaket. Under følger det en kort redegjørelse om innholdet i hver av klagene.

Sortland, Øksnes og Lødingen Bondelag:

Klagen er begrunnet i at vilkårene for å innvilge dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 ikke er oppfylt, og at vilkårene i jordloven § 9 ikke er oppfylt. Det bes om at dispensasjonene omgjøres og at rammetillatelsen trekkes tilbake.

Statsforvalteren i Nordland:

Statsforvalteren mener hensynet til jordvern blir vesentlig tilsidesatt med dette vedtaket, og at vilkårene for å innvilge dispensasjon ikke er oppfylt. Formannskapet har i sitt vedtak ikke vist til at fordelene er klart større enn ulempene, eller angitt hvilke fordeler og ulemper det er snakk om. Administrasjonen har nevnt fordeler som bosetting og at det er begrensede alternativer for tomt hvor det kan etableres bolig og kennelvirksomhet. Fordelene ved boligbygging vil i dette tilfellet neppe klart overstige ulempene. Til dette er fordelshensynene for små og i all vesentlighet knyttet til framtidig grunneier. Når det gjelder lovens andre vilkår om fordelsovervekt, har Sivilombudet blant annet i sak SOM-2018-4760 uttalt at det først og fremst er «fordeler som har sammenheng med de hensynene plan- og bygningsloven er ment å ivareta som kan vektlegges, såkalte areal- og ressursdisponeringshensyn». Statsforvalteren påpeker at søkers egne interesser og behov svært sjeldent er relevante hensyn. Fordelene i denne saken vil, slik Statsforvalteren ser det, ikke være av slik karakter at de overstiger ulempene for landbruket.

Tiltakshavers tilsvar:

Tiltakshaver er blitt forelagt klagene og har fått anledning til å komme med en uttalelse før disse behandles. Tiltakshaver har gitt en lang uttalelse til saken. Denne vedlegges saken, og gjengis her i korte, oppsummerende trekk:

-Feil i faktagrunnlag: Tiltakshaver fastholder at tiltaket gjelder oppføring av et våningshus på en aktiv landbrukseiendom, ikke ordinær boligbygging, slik det skrives i klagene. Videre vises det til at begge klagene legger til grunn at det skal omdisponeres 2,8 dekar dyrka jord på gnr. 19, bnr. 10. Viser til egen beregning hvor beslaget er 0,3 dekar, hvor av dette er det kun 0,05 dekar som berører dyrka jord. Infiltrasjonsanlegget er ikke permanent nedbygging, og skal tilbakeføres til matjord hvor overflaten kan slås og beites. Adkomstveien er en tinglyst rettighet. Adkomstveien over gnr. 19 bnr. 6 er ikke etablering av et nytt inngrep i dyrka mark, men realisering av en tinglyst og rettsvernet reell servitutt, tinglyst 6. januar 2015. Selve veitraseen følger en eksisterende traktorvei. Inngrepet fragmenterer ikke dyrka mark og medfører ikke nye driftsmessige barrierer. Arronderingen opprettholdes.

-Fordelsovervekt: Mener at Statsforvalteren ikke har vurdert de samfunnsmessige fordelene. Våningshuset er nødvendig for drift av eiendommen, grovfôrproduksjonen på eiendommen videreføres og styrkes ved at eier kan bo og arbeide på eiendommen, bosetting i landbruksområder er et uttrykt politisk mål, og kennelvirksomheten er småskala, stedsbunden og knyttet til eiendommens ressurser – tidligere politisk vurdert som Landbruk pluss. Tiltakshaver vil presisere at den planlagte kennelvirksomheten har en klar samfunnsmessig funksjon som går utover det private. Tiltakshaver er

leder av raseklubben for blodhund i Norge og arbeider aktivt med opplæring av ettersøksekvipasjer for skadeskutt vilt. Anerkjent som en del av landbrukssektoren gjennom avlsarbeid på bevaringsverdige raser.

-Øvrig: I tillegg viser tiltakshaver til den forventningen som følger med at det ble innvilget konsesjon, dialogen med kommunen og daværende landbrukssjef tilbake i 2013 og fraværet av alternative tomter for det konkrete byggetiltaket som innebærer flytting av et hus og etablering av en kennel, hensynet til likebehandling (og det vises i den forbindelse til en sak fra 2020 hvor det ble gitt dispensasjon til oppføring av en bolig i LNF-område på Jennestad), samt at eiendommen grenser til et regulert boligfelt og at dette bør tillegges tyngre vekt.

FORMELLE VURDERINGER

Vurdering av oversittet klagefrist

Klagefristen på vedtaket utløp 17.04. Statsforvalterens klage er datert 17.04, men ble registrert mottatt hos kommunen 20.04, og er dermed formelt fremsatt etter klagefristens utløp.

Spørsmålet om klagen likevel skal tas under behandling vurderes etter forvaltningsloven § 31. Etter bestemmelsen kan en klage behandles selv om klagefristen er oversittet, dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å prøve klagen. Det skal blant annet legges vekt på hvor lang fristoverskridelsen er, om oversittelsen har medført forsinkelse eller ulempe, samt om andre hensyn tilsier at saken bør prøves.

Kommunedirektøren legger vekt på at fristoverskridelsen i dette tilfellet er svært kort. Klagen er datert siste dag i klagefristen, og oversittelsen har ikke medført noen forsinkelse i sakens behandling. Det er videre kommet inn ytterligere en klage i samme sak innen fristen, og kommunen må uansett foreta en ny vurdering av vedtaket og oversende saken til klagebehandling.

På denne bakgrunn vurderer kommunedirektøren at det foreligger særlige grunner etter forvaltningsloven § 31 som gjør det rimelig å ta klagen fra Statsforvalteren under behandling, til tross for at den formelt er mottatt etter klagefristens utløp.

Vurdering av partsstatus og klagerett for Sortland, Øksnes og Lødingen bondelag

Sortland, Øksnes og Lødingen Bondelag har avgitt uttalelse i saken etter å ha blitt bedt om høringsuttalelse i medhold av kommuneplanens arealdel punkt 7.6 – «Retningslinje for hensynssone landbruk (H510.1–H510.13)». Bestemmelsen fastsetter uttrykkelig at «Bondelaget» skal høres i saker som gjelder tiltak innenfor hensynssone landbruk, og at hensynet til landbruket skal tillegges særlig vekt før tillatelse kan gis.

Kommunedirektøren vurderer at Bondelaget gjennom denne bestemmelsen er gitt en rolle som høringspart i behandlingen av slike saker, og dermed har en tilstrekkelig nær og aktuell tilknytning til saken til å anses som part med klagerett. Sortland, Øksnes og Lødingen Bondelag har ikke eget organisasjonsnummer, men er organisert under Nordland Bondelag. Orientering om vedtak i saken sendes begge instanser.

Kommunedirektøren legger etter dette til grunn at Bondelaget har partsstatus og dermed klagerett i saken, jf. forvaltningsloven §§ 2 og 28.

BEHANDLING AV KLAGENE

Klagene har tilnærmet samme innhold og begrunnelse, og behandles derfor samlet sett i det følgende. Tiltakshaver har gitt et tilsvar til klagene og pekt på at det er feil i faktagrunnlag når det gjelder arealet som skal omdisponeres, og at avviket er så stort at det får direkte og avgjørende betydning for jordvernvurderingen. Det er videre pekt på at tiltaket ikke gjelder boligutbygging, men våningshus. Klagene peker på at vilkårene for å innvilge dispensasjon ikke er oppfylt, blant annet fordi det ikke er overvekt av fordeler ved å dispensere. Tiltakshaver på sin side, mener at de samfunnsmessige fordelene ved tiltaket ikke er tilstrekkelig vurdert og vektlagt.

Vurdering av sakens faktagrunnlag

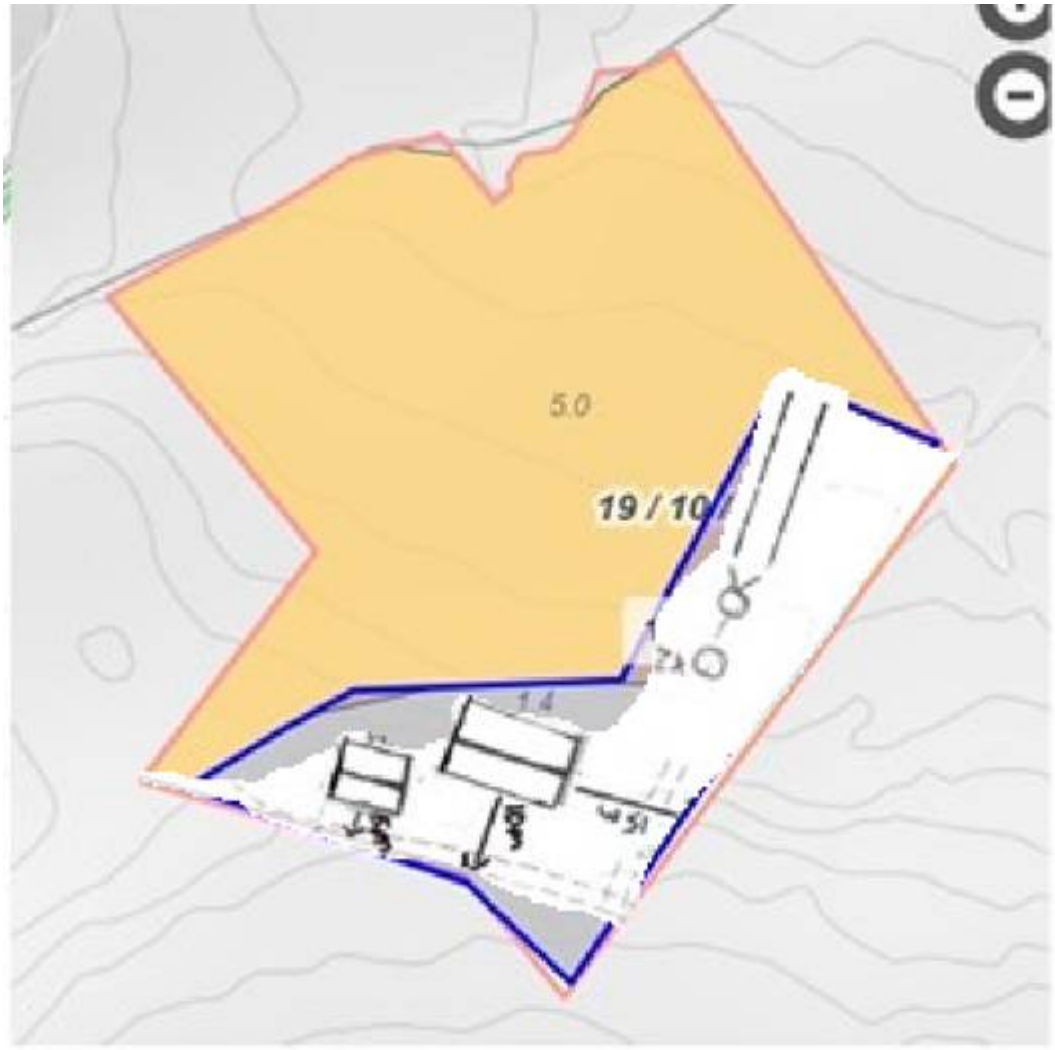
Jordlovsbehandlingen omfatter omdisponering av dyrka jord på gnr. 19. bnr. 6 og gnr. 19, bnr. 10. Dette er nye tiltak som berører begge eiendommene, og må jordlovsbehandles. Arealet som er oppgitt i saksfremlegget er samlet areal for tiltaket som går over to eiendommer.

Beregning for gnr. 19, bnr. 6: I søknaden fra søker har søker beregnet 176 meter lang og 5 meter bredde på adkomstvei over gnr. 19, bnr. 6. Søkers beregning er at adkomstveien utgjør 0,88 daa.

Beregning for gnr. 19, bnr. 10: Kommunen må beregne areal ut fra innsendte opplysninger, og må beregne ut fra søkers innsendte situasjonsplan. Situasjonsplanen er ikke detaljert målsatt, slik at arealberegning er gjort i NIBIO' gårdskart. Sammenlikning av situasjonsplan og arealberegning er vist i figur under:

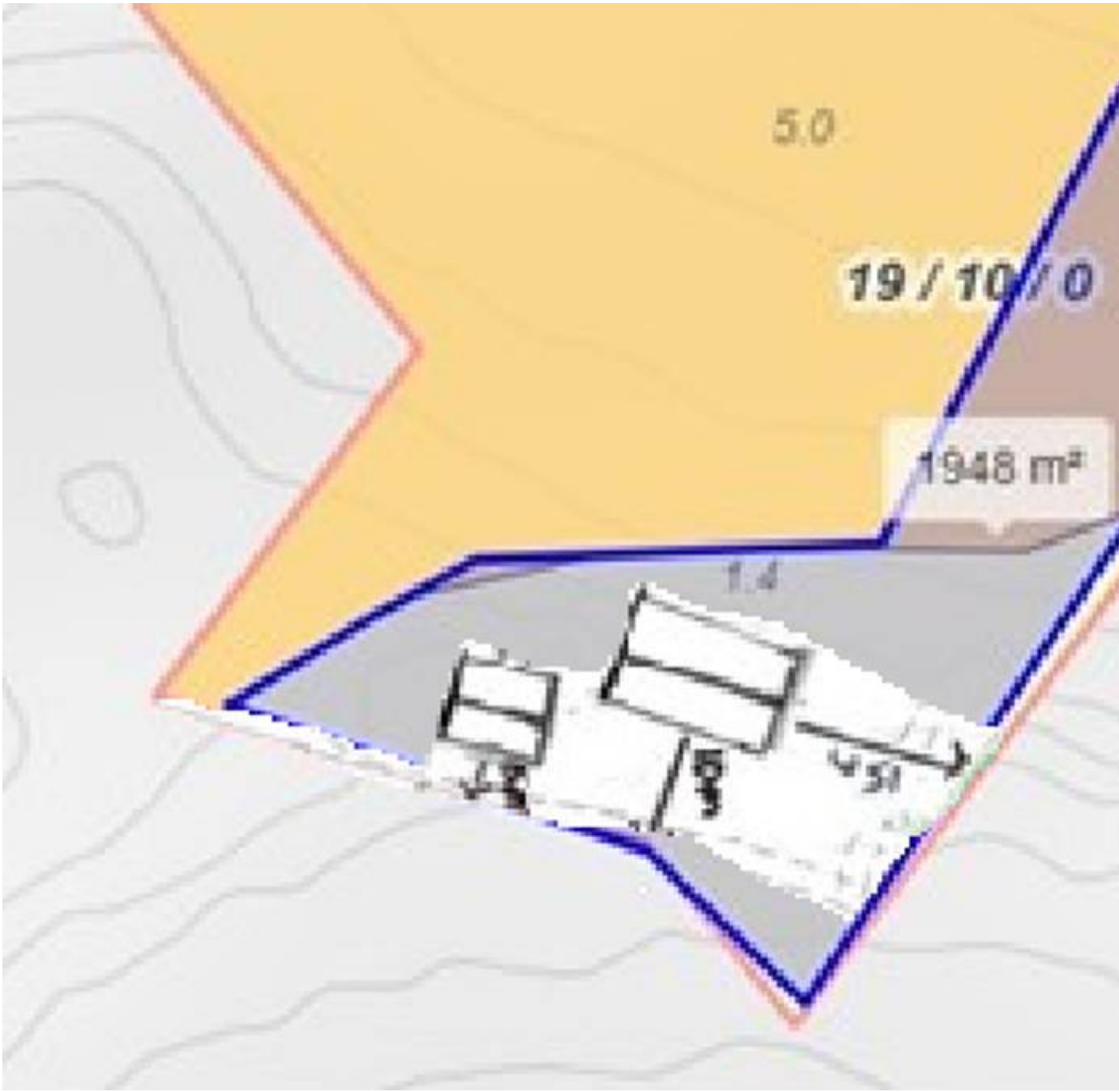


Ved å overlappe innsendt situasjonskart med estimat, ser vi at det med arrondering hensyntatt stemmer ganske godt:



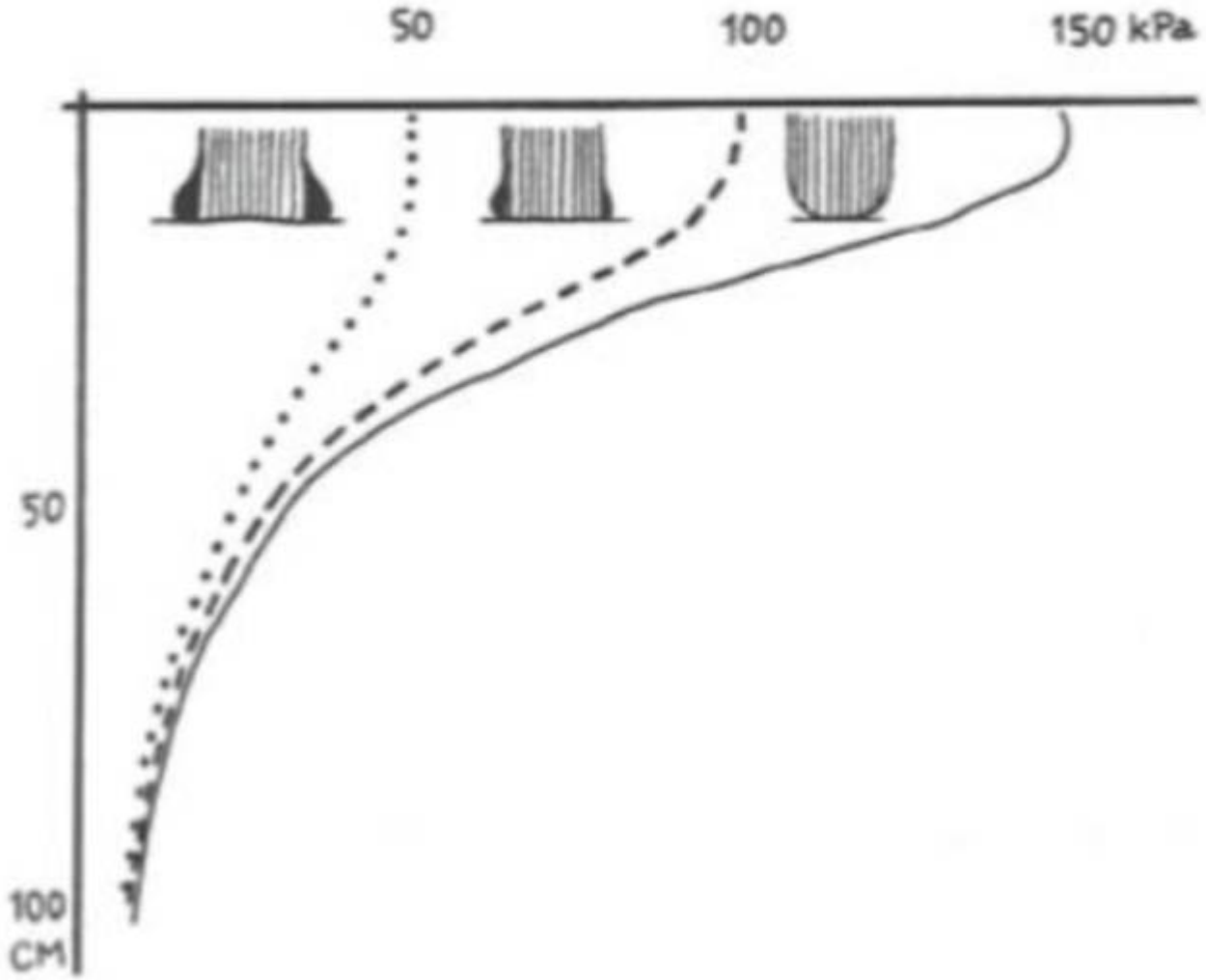
Beregning av areal på innmarksbeite:

Søker oppgir bare bygningers fotavtrykk i sine beregninger. Kommunen har i sin vurdering sett på plassering av bygninger i arealet. Her kommer det tydelig frem i figuren under at etter at uteområde rundt bygninger er etabler, er det ikke gjenstående beiteareal som kan benyttes i rasjonell drift. Det er derfor nødvendig å omdisponere all innmarksbeite på eiendom gnr. 19, bnr. 10.



Infiltrasjonsanlegg

Infiltrasjonsanlegg i dyrka jord kan ikke kjøres over av traktorer. En normal landbrukstraktor har vekt som ligger midt mellom ytterpunktene på 4-9 tonn, og i tillegg kommer påmonterte redskaper. Illustrasjonen fra Helgeland NLR under viser at den dype jordpakkingen påvirkes i liten grad av lufttrykk og dekkbredde, og har direkte sammenheng med vekt.



På grunn av dyp jordpakking vil infiltrasjonsanlegg i dyrka jord bli kjørt i stykker av landbruksmaskiner. Der hvor traktorer passerer vil infiltrasjonsrør bli forsenket, og skape vannlåser. Dette vil gå ut over infiltrasjonsanlegget, slik at det ikke vil fungere slik det skal. Våt jord slik som det vil være rundt og under infiltrasjonsrørene har lav friksjons, og har større risiko for jordpakking.

I beregning av areal for infiltrasjonsanlegg er inneklemte arealer som ikke kan høstes på grunn av arrondering og sikkerhetssone rundt infiltrasjonsanlegg tatt med. Innvilges omdisponering til infiltrasjonsanlegg er dette nødvendig for å ivareta funksjonen og miljøhensyn.

Det understrekes at kommunen må gjøre sine arealberegninger ut fra søkers innsendte tegninger og dokumenter. En annen orientering av infiltrasjonsanlegg vil også har stor innvirkning på bruk av dyrka jord, og vil har vesentlig negativ innvirkning på arrondering.

Sortland kommune v/Naturforvaltning har vurdert at infiltrasjonsanlegg ikke skal etableres i dyrka jord, da dette ikke er i tråd med jordlovens §§ 1 og 9. Kommunen har de siste 3 år mottatt fra Statsforvalter i snitt ca. 1 200 000 kr per år som er tildelt til dreneringstiltak. Det er derfor sterkt frarådet å tilføre vann til dyrkede arealer, når det i kommunen er utfordringer med vassjuk jord og store dreneringsbehov.

Adkomstveien

Om veien er en tinglyst rettighet eller ikke har ingen betydning for jordlovsbehandlingen. Opparbeidelsen av adkomstveien for at den skal tåle transport av huset som skal flyttes og slamtømming av renseanlegg, er ett nytt tiltak som må jordlovsbehandles. Det er kommunedirektørens vurdering at en eksisterende traktorvei ikke i sin nåværende utførelse og bredde kan adkomstvei til en bolig, som skal tåle tungtransport i forbindelse med byggefase og slamtømming,

Våningshus eller bolig
Når det gjelder spørsmålet om tiltaket skal behandles som en søknad om en bolig eller et våningshus, så holder kommunedirektøren fast ved sin vurdering om av tiltaket regnes som bolighus. Det presiseres at kennel godkjennes som tilleggsnæring i landbruket, men eiendommen har ikke arealgrunnlag for næringsmessig jordbruksproduksjon, og det kan dermed ikke bygge våningshus til stedbundet næring. Kennel og grovforproduksjon er alene ikke nok til å oppføre våningshus.

Vurdering av om det foreligger fordelsovervekt

Både Bondelaget og Statsforvalteren viser i sin klage til at vilkårene for å innvilge dispensasjon ikke er oppfylt. Det vises til at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra (hovedsakelig LNFR-formålet), blir vesentlig tilsidesatt ved at det innvilges dispensasjon, samt at det ikke overvekt av fordeler ved å dispensere. Tiltakshaver på sin side, hevder at fordelene ikke er vektlagt tungt nok, og at det foreligger flere samfunnsmessige fordeler, ikke utelukkende personlige, og at disse bør vektlegges. Dette gjelder blant annet at bosetting i landbruksområder er et uttrykt politisk mål, at tiltakshaver er leder for raseklubben for blodhund i Norge, og at avlsarbeid på bevaringsverdige raser er anerkjent som en del av landbrukssektoren.

Kommunedirektøren vurderer at disse fordelene ikke er av en slik karakter eller tyngde at de oppveier ulempene tiltaket medfører. Det er særlig lagt vekt på at kennelvirksomheten fremstår som en tilleggsnæring, og ikke som et selvstendig landbruksgrunnlag knyttet til eiendommen, heller ikke dersom man legger til aktiviteter knyttet til avl og oppdrett. Tiltaket er derfor ikke nødvendig for å opprettholde stedbunden næring eller ordinær landbruksdrift i området.

Videre vurderer kommunedirektøren at de anførte fordelene i stor grad knytter seg til tiltakshavers personlige ønsker og bruk av eiendommen, og i mindre grad til allmenne eller tungtveiende samfunnsmessige hensyn, de såkalte areal- og ressursdisponeringshensynene. Selv om hensynet til bosetting i landbruksområder er et relevant moment, kan dette etter kommunedirektørens vurdering ikke alene tillegges avgjørende vekt i en dispensasjonssak hvor tiltaket samtidig kommer i konflikt med viktige hensyn bak LNFR-formålet.

Kommunedirektøren opprettholder derfor vurderingen av at det ikke foreligger en klar overvekt av fordeler ved å dispensere, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd.

Vurdering av øvrige forhold, som hensynet til likebehandling

Tiltakshaver har i sitt tilsvar til klagebehandlingen vist til likebehandlingsprinsippet, og særlig til en sak hvor det ble innvilget dispensasjon fra LNFR for oppføring av en enebolig på gnr. 19, bnr. 54 (arkivsak 19/810). Kommunedirektøren vurderer imidlertid at sakene ikke er direkte sammenlignbare.

I saken på gnr. 19, bnr. 54 ble det blant annet lagt vekt på at tomten lå midt i et eksisterende boligområde, at arealet var lite egnet til landbruksformål, at det ikke forelå nabomerknader eller innsigelser fra sektormyndigheter, samt at tomten tidligere var fradelt til boligformål.

Kommunedirektøren viser videre til at det ikke kan utledes noen generell rett til dispensasjon ut fra enkeltstående tidligere vedtak. Likebehandlingsprinsippet innebærer ikke at tidligere dispensasjoner automatisk skaper bindende presedens for senere saker. Tvert imot må kommunen foreta en selvstendig vurdering etter vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 i hver enkelt sak.

Den berettigede forventningen som tiltakshaver ble gitt ved konsesjonsvedtaket, at eiendommen grenser til reguleringsplanen for Jennestad boligfelt og at det er brukt store ressurser på saken, både fra tiltakshavers og det offentliges side, er allerede vurdert i førstegangsbehandlingen, og kan ikke tillegges tungtveiende vekt. Det foreligger ikke nye opplysninger i forbindelse med klagebehandlingen som endrer dette synet.

KONKLUSJON
Samlet sett finner ikke kommunedirektøren at det er tilført saken nye opplysninger som gir grunn til å vurdere søknaden annerledes enn det som ble gjort av kommunedirektøren under førstegangsbehandlingen. Det er kommunedirektørens vurdering at vilkårene for å dispensere ikke er oppfylt, og at klagene fra Sortland, Øksnes og Lødingen bondelag og Statsforvalteren i Nordland bør tas til følge.

Dersom klagene tas til følge og vedtaket omgjøres, anses dette som et nytt enkeltvedtak som kan påklages av sakens parter og andre med rettslig klageinteresse.

Dersom Formannskapet opprettholder sitt vedtak om å innvilge dispensasjon og gi rammetillatelse til tiltaket, vil saken bli sendt til Statsforvalteren i Nordland, som deretter sender saken til Digitaliserings- og forvaltningsdepartementet for oppnevning av settestatsforvalter for endelig behandling av saken.

Vedlegg:
Tilsvar til klager på formannskapets vedtak
Vedlegg 1a -Søknad om dispensasjon fra LNF-formål
Vedlegg 1b - Søknad om omdisponering jordlova §9
Vedlegg 2a - Kart
Vedlegg 2b - Situasjonsplan med avløp
Vedlegg 3 Tinglysning vei
Vedlegg 4a - E-post 17032026 korreksjon av arealgrunnlag
Vedlegg 4b - Følgebrev omdisponering
Vedlegg 5 - Konsesjonsvedtak FS-009 -13 31012013
Vedlegg 6 - Notat naturforvaltning 12022016
Vedlegg 7 - Brev Fylkesmannen Nordland 02052018
Klage på vedtak - Dispensasjon - Sortland 19/10 - Jennestad - etablering av bolig, kenneldrift og adkomstvei
Klage på vedtak
Gnr. 19, bnr. 10 - behandling av rammesøknad, herunder søknad om dispensasjon fra LNFR-formål for etablering av bolig og adkomstvei, samt dispensasjon fra reguleringsplan Jennestad boligfelt for etablering av avkjørsel