Anne Robertsen
Vesterålsveien 532
8416 Sortland

Sortland, 4. mai 2026

Sortland – Suortá kommune
v/ Postmottak
Postboks 117, 8401 Sortland

TILSVAR TIL KLAGER PÅ FORMANNSKAPETS VEDTAK

Sak 25/7463 – PS 024/26 – Gnr. 19 bnr. 10, Jennestad

Klager fra Statsforvalteren i Nordland (ref. 2026/1355) og Sortland, Øksnes og Lødingen Bondelag

1. Innledning

Undertegnede viser til mottatte klager fra Statsforvalteren i Nordland, datert 17.04.2026 (ref. 2026/1355), og fra Sortland, Øksnes og Lødingen Bondelag, datert 16.04.2026. Det gis med dette tilsvar til begge klagene.
Formannskapets vedtak PS 024/26 av 19.03.2026 er rettmessig og bygger på en helhetlig og konkret vurdering av sakens særlige bakgrunn og omstendigheter. Klagene bør ikke tas til følge, og saken bør ikke omgjøres.

Det presiseres innledningsvis at tiltaket gjelder oppføring av **våningshus** på en aktiv landbrukseiendom – ikke ordinær boligbygging. Et våningshus på en landbrukseiendom er en nødvendig driftsforutsetning for aktiv og langsiktig bruk av eiendommen, og inngår i landbruksbegrepet etter Landbruksdirektoratets veileder «Garden som ressurs». Klagene omtaler tiltaket gjennomgående som «boligbygging», noe som gir et misvisende bilde av tiltakets karakter og formål.

Tilsvaret er strukturert rundt fire hovedpunkter: (1) vesentlig feil faktagrunnlag i klagene, (2) adkomstveiens rettslige forankring, (3) formannskapets konkrete vurdering av fordelsovervekt, og (4) berettiget forventning basert på tidligere vedtak. Når **korrekt faktum legges til grunn**, endres vurderingsgrunnlaget vesentlig sammenlignet med det klagene bygger på.

2. Vesentlig feil faktagrunnlag i klagene

Begge klagene legger til grunn at tiltaket medfører omdisponering av **ca. 2,8 dekar dyrka jord på eiendommen gnr. 19 bnr. 10**. Dette er feil, og avviket er så stort at det har direkte og avgjørende betydning for jordvernvurderingen.

2.1 Korrekt arealbeslag – dokumentert i søknaden

Det omsøkte og dokumenterte arealbeslaget på egen eiendom (gnr. 19 bnr. 10) utgjør:

- Våningshus: ca. 120 m²
- Infiltrasjonsgrøfter: ca. 50 m²
- Parkering inkl. planlagt garasjeareal: ca. 60 m²
- Intern adkomst (15 m × 4 m): ca. 60 m²

Totalt arealbeslag på gnr. 19 bnr. 10: ca. 290 m² = 0,29 dekar

Av dette berører kun ca. 0,05 dekar (50 m²) fulldyrka jord. Resterende 0,24 dekar berører innmarksbeite. Dette utgjør ca. 1 % av eiendommens fulldyrka areal.

2.2 Infiltrasjonsanlegget er ikke permanent nedbygging

Infiltrasjonsgrøftene etableres med full tilbakeføring av matjord. Overflaten vil fortsatt kunne benyttes til slått og beite. Det skjer dermed ikke et permanent tap av produksjonsareal – tvert imot er dette et reversibelt tiltak som ikke reduserer jordas produksjonsevne.
Saksbehandlers kritikk av grøftenes vinkel i figuren er ikke relevant for arealvurderingen. Endelig plassering og retning fastlegges av fagkyndig entreprenør etter terrengforhold og tekniske krav, og påvirker ikke det totale arealbeslaget.

2.3 Klagenes arealberegning er ikke dokumentert

Verken Statsforvalterens klage eller Bondelagets klage forklarer hvordan 2,8 dekar er beregnet for gnr. 19 bnr. 10. Det er heller ikke forklart hvordan 2 dekar er fremkommet for bolighus og infiltrasjonsanlegg alene, slik kommunedirektørens innstilling la til grunn. **En slik udokumentert arealberegning kan ikke legges til grunn for å tilsidesette et politisk vedtak.**
Korrekt sammenstilling av begge eiendommene er:

- Gnr. 19 bnr. 10 (søkers eiendom): 0,29 dekar
- Gnr. 19 bnr. 6 (adkomstvei, tinglyst servitutt): 0,88 dekar
- Totalt: ca. 1,17 dekar – ikke 2,8 dekar

Jordvernhensynet må vurderes ut fra disse korrekte tallene. Konklusjonen om at hensynet til jordvern «vesentlig tilsidesettes» bygger følgelig på et feil grunnlag.

2.4 Søker påpekte arealfeilen skriftlig to dager før vedtaket – uten svar

Søker sendte **17. mars 2026** – to dager før formannskapets møte 19. mars – skriftlig korreksjon per e-post til samtlige formannskapsmedlemmer og til kommunens postmottak. I e-posten ble følgende presisert:

- At arealoppgaven i saksfremlegget ikke samsvarte med det som var søkt om
- At tiltaket på egen eiendom utgjør ca. 0,29 dekar av totalt 6,4 dekar, hvorav kun ca. 0,05 dekar berører fulldyrka jord
- At infiltrasjonsgrøftene etableres med tilbakeføring av matjord og at arealet fortsatt kan benyttes til slått eller beite
- At det er steinsatte grøfter over alle eiendommene på Jennestad som det allerede kjøres over, og at infiltrasjonsgrøftene ikke vil være til hinder for landbruksdriften
- At tiltaket ikke innebærer at fulldyrka jord tas permanent ut av drift

Verken kommunens administrasjon, formannskapsmedlemmene eller postmottaket besvarte denne henvendelsen. **Likevel ble vedtaket fattet to dager senere, uten at saksgrunnlaget ble korrigert.**

Dette innebærer at kommunen og samtlige formannskapsmedlemmer var dokumentert kjent med at arealgrunnlaget i saksfremlegget var feil før vedtaket ble fattet. Klagerne – Statsforvalteren og Bondelaget – har i sine klager bygget videre på det samme feilaktige arealgrunnlaget, uten at dette er blitt korrigert i saksgangen.

Søker har e-postdokumentasjon på utsendelsen av 17. mars 2026 og vedlegget med korrekte arealoppgaver. *Dette vedlegges saken som dokumentasjon.*

3. Adkomstveien er en eksisterende tinglyst rettighet

Adkomstveien over gnr. 19 bnr. 6 er ikke etablering av et nytt inngrep i dyrka mark, men realisering av en tinglyst og rettsvernert reell servitutt, tinglyst 6. januar 2015. Veiretten

fremgår av skjøte og jordskiftekart, og det foreligger ingen rettslig beslutning om opphevelse.
Formannskapets vedtak er dessuten i tråd med konklusjoner fra to uavhengige faglige vurderinger:

- Kommunens fagavdeling naturforvaltning, notat datert 12.02.2016: «Sett ut fra landbrukshensyn er alternativ 1 klart å foretrekke. Eksisterende veger kan benyttes, og jordbruksareal vil ikke bli berørt.»
- Fylkesmannen i Nordland, brev datert 02.05.2018: «Vår landbruksfaglige anbefaling er at omsøkt avkjørsel fra riksvei 820 bør velges. Eksisterende traktorvei tilsier at et inngrep ikke vil medføre større endringer i forbindelse med veiutbygging.»

Selve veitraseen følger en eksisterende traktorvei. Inngrepet fragmenterer ikke dyrka mark og medfører ikke nye driftsmessige barrierer. Arronderingen opprettholdes.

Adkomstveiens arealbeslag på 0,88 dekar utgjør **ca. 0,04 % av gnr. 19 bnr. 6s totale areal** på 2 395 dekar, og ca. 1,95 % av eiendommens samlede dyrka areal på 45,2 dekar. Dette er et svært begrenset inngrep i totalperspektiv.

4. Formannskapets vurdering av fordelsovervekt etter pbl. § 19-2

Statsforvalteren anfører at formannskapet ikke tilstrekkelig har vurdert og dokumentert at «fordelene er klart større enn ulempene», jf. pbl. § 19-2. Undertegnede vil utdype denne vurderingen.

4.1 Ulempene er minimale

Når korrekt arealbeslag legges til grunn (0,29 dekar på søkers eiendom, herav 0,05 dekar fulldyrka jord), er de faktiske ulempene for landbruket svært begrensede:

- Ingen permanent nedbygging av fulldyrka jord
- Arronderingen på begge eiendommene opprettholdes
- Adkomstvei følger eksisterende trasé anbefalt av fagmyndigheter
- Resterende jordbruksareal kan fortsatt drives rasjonelt

4.2 Fordelene er konkrete og ikke bare private

Statsforvalteren anfører at fordelene i hovedsak er av privat karakter. Denne vurderingen er for snever. Fordelene ved tiltaket har også en samfunnsmessig dimensjon:

- Våningshuset er nødvendig for drift og tilstedeværelse på eiendommen – uten bosetning vil aktiv drift av en så liten eiendom ikke være praktisk gjennomførbar
- Grovfôrproduksjonen på eiendommen videreføres og styrkes ved at eier kan bo og arbeide på eiendommen
- Bosetting i landbruksområder er et uttrykt politisk mål, og departementet har i rundskriv åpnet for at dette kan vektlegges
- Realisering av en tinglyst veirett fra 2015 er ikke etablering av ny arealbruk, men oppfyllelse av en eksisterende rettslig rettighet
- Kennelvirksomheten er småskala, stedsbunden og knyttet til eiendommens ressurser – tidligere politisk vurdert som Landbruk pluss

Sivilombudets uttalelse i SOM-2018-4760, som Statsforvalteren viser til, understreker at det er *«areal- og ressursdisponeringshensyn»* som kan vektlegges. Bosetting på og aktiv drift av en landbrukseiendom er nettopp slike hensyn.

4.3 Det finnes ingen reelle alternativer – kommunen bekrefter dette selv

Statsforvalteren og Bondelaget antyder implisitt at søker burde ha valgt en annen løsning enn å bygge på dyrka mark. Det avgjørende her er at kommunens eget saksfremlegg til formannskapet bekrefter at dette ikke er et reelt alternativ – med kommunens egne ord: **Om kennel i boligfelt** skriver kommunen i saksfremlegget: «Kommunen støtter seg til vurderingen fra søker om at kenneldrift ikke er forenlig med en tomt avsatt til boligformål, da dette fort vil kunne føre til interessekonflikter grunnet støy, etablering av gjerder, samt at kennelen er mer plasskrevende enn hva man kan forvente av en alminnelig boligtomt.» Dette er kommunens egne ord – ikke søkers påstand.

Om tomtetilgang skriver kommunen: «Det finnes i praksis ingen tilgjengelige tomter i regulerte boligområder i nærområdet som kan benyttes til flytting av eksisterende bolig. Tomter i nærliggende boligfelt er klausulbelagt med krav om kjøp av bolig fra tomteselger, og er dermed ikke reelle alternativer.»

Om huset som skal flyttes bekrefter kommunen at tiltaket gjelder «flytting av eksisterende bolig fra Øksnes til eiendommen», og at dette er en forutsetning som begrenser hvilke alternativet som er tilgjengelige.

Når kommunen selv bekrefter at boligfelt ikke er et reelt alternativ verken på grunn av kennel, tomtetilgang eller husflytting, faller klagernes implisitte alternativargument bort. **Gnr. 19 bnr. 10 er dokumentert som den eneste reelt tilgjengelige eiendommen for søkers samlede virksomhet.**

4.4 En sammenhengende linje av offentlige faglige anbefalinger – inkludert landbrukssjefen

Anbefalingen fra kommunens daværende landbrukssjef om denne eiendommen må sees i sammenheng med den samlede historikken av offentlige faglige anbefalinger som har lagt grunnlaget for søkers innrettelse:

- Kommunens daværende landbrukssjef anbefalte eiendommen gnr. 19 bnr. 10 i direkte dialog med søker – dette var utgangspunktet for konsesjonssøknaden i 2013
- Formannskapet innvilget konsesjon i 2013 (FS-009/13) og la til grunn at landbrukets interesser ikke ville bli vesentlig redusert, at kenneldrift faller inn under Landbruk pluss, og at planlagt plassering av bolig kun berører en liten del av eiendommen som ikke er egnet som dyrket mark
- Kommunens fagavdeling naturforvaltning, notat 12.02.2016: «Sett ut fra landbrukshensyn er alternativ 1 klart å foretrekke. Eksisterende veger kan benyttes, og jordbruksareal vil ikke bli berørt»
- Fylkesmannen i Nordland, 02.05.2018: «Vår landbruksfaglige anbefaling er at omsøkt avkjørsel fra riksvei 820 bør velges. Eksisterende traktorvei tilsier at et inngrep ikke vil medføre større endringer»
- Nordland fylkeskommune aksepterte i 2025 ny avkjørsel – noe som muliggjorde innsending av ny byggesøknad

Dette er en sammenhengende linje over 13 år hvor søker konsekvent har fulgt offentlige myndigheters anbefalinger og innrettet seg etter disse. Kommunedirektøren erkjenner dette selv i saksfremlegget: *«Kommunedirektøren mener det er forståelig at det positive konsesjonsvedtaket skapte en berettiget forventning hos tiltakshaver om at tiltaket ville kunne gjennomføres.»* Dette er en direkte innrømmelse fra kommunens egen administrasjon.

4.5 Kommunedirektøren anbefalte avslag «under tvil»

Et moment av stor betydning er at kommunedirektøren i saksfremlegget eksplisitt skriver at avslag anbefales **«under tvil»**. Dette er uvanlig og vesentlig. Det innebærer at kommunens egen administrasjon vurderte saken som tvilsom, og at det alternativt vedtaket som formannskapet faktisk valgte, ble utarbeidet av administrasjonen selv som et reelt alternativ.

Når kommunedirektøren selv er i tvil, er det vanskelig å hevde at formannskapets skjønn – som valgte det alternative vedtaket med 6 mot 2 stemmer – var utenfor lovens rammer eller åpenbart uforholdsmessig. Dispensasjonsvurderingen etter pbl. § 19-2 er et skjønnsspørsmål, og formannskapets konklusjon er innenfor det handlingsrommet loven gir kommunen.

4.6 Ingen nabomerknader – og ingen merknader fra Sametinget

Søknaden ble nabovarslet på ordinær måte. Det kom ingen registrerte merknader til tiltaket fra naboer. Dette er et selvstendig argument av betydning: naboene, som kjenner området best og har mest å tape på eventuelle driftsmessige ulemper og fragmentering, hadde ingen innvendinger.

Sametinget hadde heller ingen merknader. Tiltaket reiser dermed heller ingen kulturminnerettslige problemer.

At verken naboer eller Sametinget hadde innvendinger, svekker argumentet om at tiltaket vil ha vesentlige negative konsekvenser for omgivelsene.

4.7 Statsforvalterens høringsuttalelse kom inn etter at saken var ferdigstilt administrativt

Det fremgår av vedleggslisten i saksfremlegget at Statsforvalterens uttalelse til dispensasjonssøknaden ble mottatt etter at saken var ferdigstilt administrativt. Statsforvalteren rakk dermed ikke å avgi høringsuttalelse innenfor den ordinære høringsfristen, men klager på vedtaket i etterkant.

Dette er et prosessuelt moment som klageinstansen bør hensynta: Statsforvalterens klage bygger delvis på jordvernhensyn som burde ha vært fremmet i høringsrunden. At Statsforvalteren selv ikke overholdt høringsfristen, kan ikke brukes til å svekke et vedtak som ble fattet på det saksgrunnlaget som forelå.

4.8 Formannskapet har foretatt en konkret helhetsvurdering

Formannskapet fattet sitt vedtak med 6 mot 2 stemmer etter en konkret helhetsvurdering. Det vises i vedtaket eksplisitt til:

- Faglig anbefaling om veitrasé fra kommunens naturforvaltning (2016) og Fylkesmannen (2018)
- At inngrepet ikke fragmenterer dyrka mark, men følger eksisterende traktorvei
- At tiltaket følger opp en berettiget forventning fra konsesjonsbehandlingen i 2013
- At søker skal drive grovfôrproduksjon i tråd med landbruksformålet
- At våningshuset ikke planlegges bygget på dyrka mark, men på innmarksbeite

Dette er en konkret og saklig begrunnet interesseavveining som er innenfor rammen av det kommunale selvstyret i dispensasjonssaker.

5. Berettiget forventning – konsesjonsvedtaket

Formannskapet innvilget konsesjon for kjøp av eiendommen i 2013. Det fremgår av saksgrunnlaget at:

«Dersom konsesjon innvilges må dette oppfattes som en føring for at det må innvilges dispensasjon fra arealplanen når det kommer en byggesak på eiendommen.»

Dette er administrasjonens egne ord fra konsesjonssaksutredningen i 2013. Det betyr at kommunens egen administrasjon allerede i 2013 la til grunn at konsesjon ville gi en direkte føring for dispensasjon i byggesaken. **Søker har innrettet seg etter nettopp denne forutsetningen i over 13 år.**

I selve konsesjonsvedtaket ble det lagt til grunn at:

- Landbrukets interesser ikke ville bli vesentlig redusert
- Plasseringen av våningshuset kun utgjør en liten del av eiendommen
- Tiltaket ikke ville ha vesentlige negative konsekvenser

Søker har i over ti år innrettet seg etter disse forutsetningene. Etter konsesjonsvedtaket har byggesaken vært gjennom flere behandlingsrunder, og det er brukt betydelige ressurser på å tilpasse søknaden til myndighetenes anvisninger. Det er i denne perioden bl.a. fått på plass avkjørsel fra fylkesveien.

Det vil fremstå som klart urimelig og i strid med alminnelige forvaltningsrettslige prinsipper om forutsigbarhet dersom søker, etter over ti år og etter å ha innrettet seg etter konsesjonsvedtaket, ikke skal kunne realisere tiltaket. **Dette hensynet er et selvstendig argument for at formannskapets vedtak bør opprettholdes.**

6. Likebehandlingsprinsippet – sammenlignbare saker

Etter alminnelige forvaltningsrettslige prinsipper skal like saker behandles likt, med mindre det foreligger en saklig og konkret begrunnelse for forskjellsbehandling.

6.1 Gnr. 19 bnr. 54 – bolig i LNF-område uten krav om omdisponering

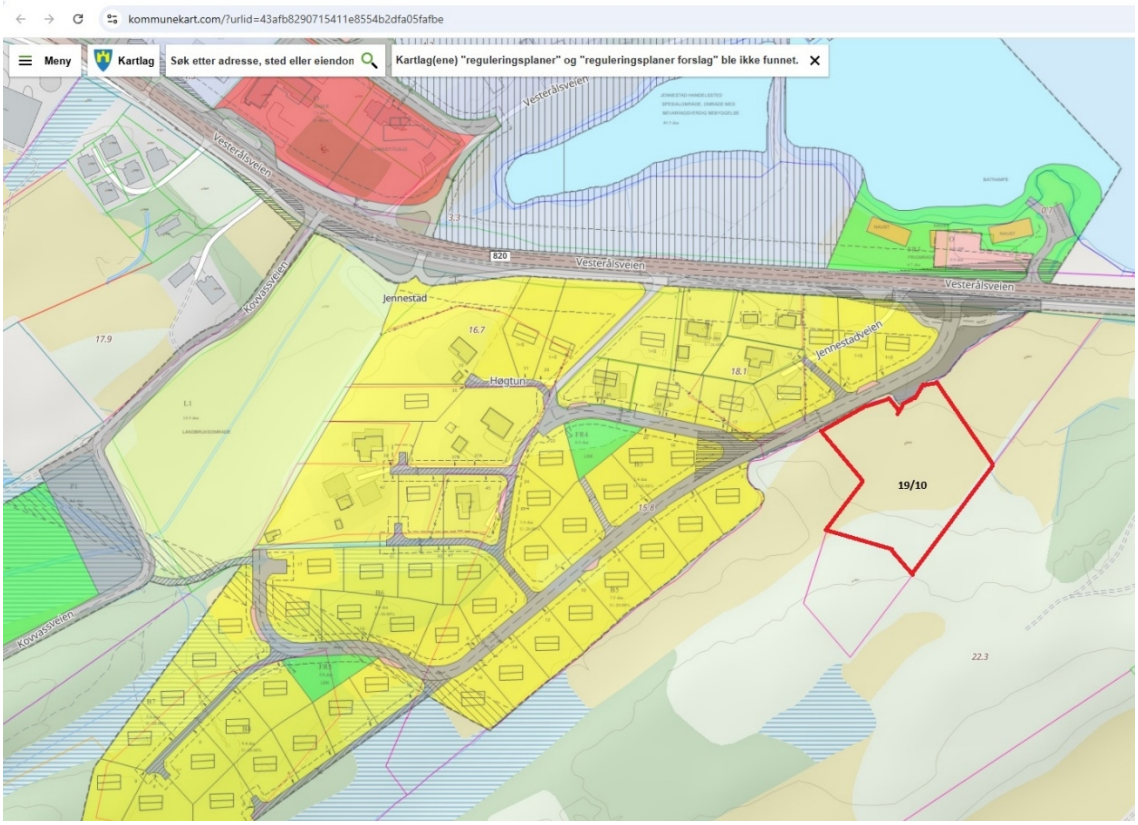
Det vises til at gnr. 19 bnr. 54 i Jennestad-området i 2019/2020 fikk tillatelse til oppføring av bolig i LNF-område på areal som på det tidspunktet ble benyttet som beite. Etter det opplyste ble det ikke stilt krav om omdisponering etter jordlova § 9 før tiltaket ble iverksatt.

Foreliggende sak gjelder et **vesentlig mindre arealbeslag** (0,29 dekar mot det som ble tillatt på gnr. 19 bnr. 54), og tiltaket er direkte knyttet til aktiv landbruksdrift og realisering av en tinglyst adkomstrett. Dersom det i denne saken stilles strengere krav enn i den sammenlignbare saken på gnr. 19 bnr. 54, bes det om at dette begrunnes konkret og saklig av klageinstansen.

Søker er kjent med at Statsforvalteren og Bondelaget ikke nødvendigvis var inne i behandlingen av gnr. 19 bnr. 54. Det er likevel kommunens plikt å sikre likebehandling innenfor sitt område, og klageinstansen bør hensynta dette i sin vurdering.

6.2 Eiendommen grenser direkte til regulert boligfelt

Et forhold som verken Statsforvalteren eller Bondelaget har vektlagt, men som er av betydning for jordvernvurderingen, er at gnr. 19 bnr. 10 grenser direkte mot et areal som er regulert til boligformål i kommuneplanen.



Dette har flere konsekvenser for vurderingen:

- Tiltaket representerer ikke «spredt boligbygging i et ellers urørt landbrukslandskap», slik Statsforvalteren antyder. Eiendommen ligger i umiddelbar tilknytning til et område kommunen selv har avsatt til boligformål.
- Kommunen har gjennom sin reguleringsplan allerede signalisert at boligbygging i dette området ikke er fremmed eller uventet – det regulerte boligfeltet er naboeiendommen.
- Dyrka mark som grenser direkte mot et regulert boligfelt har en annen langsiktig verneverdi i jordvernsammenheng enn sammenhengende landbruksarealer i åpent kulturlandskap langt fra eksisterende bebyggelse og regulerte områder.
- Presedensfaren som Statsforvalteren er opptatt av er vesentlig redusert når situasjonen er særegen: en liten landbrukseiendom med tinglyst adkomstrett, beliggende inntil et regulert boligfelt, med en eier som aktivt driver eiendommen.

Dette er etter søkers syn et relevant moment i vurderingen av om hensynene bak LNFR-formålet blir «vesentlig tilsidesatt», og bør hensyntas av klageinstansen.

6.3 Jordvern i perspektiv – hva er et proporsjonalt inngrep?

Statsforvalteren viser til at målet for Nordland er at tap av dyrka jord skal være mindre enn 100 dekar i snitt per år. Det er et mål undertegnede støtter. Men det er nettopp i dette perspektivet at saken bør vurderes:

- Det omsøkte tiltaket på søkers eiendom utgjør 0,29 dekar – tilsvarende 0,29 % av det årlige målet for hele Nordland
- Av dette berører kun 0,05 dekar fulldyrka jord – og dette uten permanent tap, siden infiltrasjonsgrøftene tilbakeføres med matjord
- Adkomstveien på 0,88 dekar følger eksisterende traktorvei og er anbefalt av fagmyndigheter som det alternativet som i minst grad berører dyrka mark

Jordvernstrategien er ment å stanse storskala nedbygging av matjord til utbyggingsformål – boligfelt, næringsbygg, samferdselsanlegg og lignende. Det er lite forholdsmessig å anvende den samme strategien med full tyngde mot en aktiv landbrukseier som søker om å oppføre et våningshus på sin egen landbrukseiendom, med et samlet arealbeslag som tilsvarer ca. en tredjedel av et fotballmål fulldyrka jord – og uten permanent tap av produksjonsevne.

Hensynet til jordvern er viktig og legitimt. Men jordvernhensynet må avveies mot andre hensyn – bosetting, aktiv landbruksdrift og forutsigbarhet for den enkelte. Formannskapet har foretatt nettopp en slik avveining, og konkludert med at **fordelene er større enn ulempene i denne konkrete saken**. Dette er innenfor rammen av det kommunale skjønnet etter pbl. § 19-2.

7. Kennelvirksomhetens samfunnsmessige forankring

Statsforvalteren anfører at fordelen ved tiltaket i all vesentlighet er av privat karakter. Undertegnede vil presisere at den planlagte kennelvirksomheten har en klar samfunnsmessig funksjon som går utover det private.
Søker er leder av raseklubben for blodhund i Norge og arbeider aktivt med opplæring av ettersøksekvipasjer for skadeskutt vilt. Denne virksomheten er:

- Direkte knyttet til viltforvaltning og forsvarlig jaktutøvelse – en offentlig regulert og samfunnsnyttig aktivitet
- Nødvendig for å ivareta dyrevelferd ved ettersøk av skadet vilt etter jakt
- Stedsbunden til eiendommen og dens naturressurser – virksomheten kan ikke utøves løsrevet fra eiendommen
- Anerkjent som en del av landbrukssektoren gjennom avlsarbeid på bevaringsverdige raser

Landbruksdirektoratets veileder «Garden som ressurs» angir at mindre kennel/dyrepensjonat kan inngå i landbruksbegrepet når anlegget er tilpasset brukets størrelse og driftsform. **Formannskapet har i tidligere konsesjonsbehandling politisk vurdert denne virksomheten som del av Landbruk pluss.** Dette er en vurdering som skal tillegges vekt.

Virksomheten er smallskala, integrert i eiendommens drift og har en funksjon innen offentlig viltforvaltning som gjør at den ikke kan avvises som et rent privat gode. Dette er areal- og ressursdisponeringshensyn i lovens forstand, jf. Sivilombudets uttalelse i SOM-2018-4760.

8. Rettslig grunnlag – krav til konkret vurdering

Det følger av rettspraksis og forvaltningsrettslige prinsipper at vurderinger etter jordlova § 9 og plan- og bygningsloven § 19-2 skal være konkrete og basert på korrekt faktagrunnlag. Tre kilder er særlig relevante for denne saken.

8.1 HR-2020-2472-A – dispensasjonsvurderingen må bygge på korrekte faktiske forhold

I HR-2020-2472-A presiserer Høyesterett at dispensasjonsvurderingen må ta utgangspunkt i de faktiske forhold i den konkrete saken, og at generelle hensyn ikke kan tillegges avgjørende vekt uten en konkret vurdering av tiltakets faktiske konsekvenser. Dommen understreker at vurderingen må bygge på et riktig og oppdatert faktagrunnlag.

Dette er direkte relevant her: Statsforvalterens klage bygger på et arealgrunnlag som er dokumentert feil. Når vurderingen av jordvern og fordelsovervekt tar utgangspunkt i 2,8 dekar i stedet for 1,17 dekar totalt – herav 0,29 dekar på søkers eiendom – er ikke vilkåret om konkret og faktabasert vurdering oppfylt. **En dispensasjonsvurdering som bygger på feil faktagrunnlag kan ikke opprettholdes.**

8.2 SOM-2019-1315 – generelle prinsipper er ikke tilstrekkelig

Sivilombudets uttalelse i SOM-2019-1315 slår fast at forvaltningen ikke kan begrunne avslag eller klager utelukkende med generelle prinsipper. Det må foretas en konkret og individuell vurdering av tiltakets faktiske virkninger. Manglende konkretisering og utilstrekkelig vurdering av relevante momenter kan utgjøre en saksbehandlingsfeil.

Statsforvalterens klage fremstår i det vesentlige som en generell anvendelse av jordvernhensyn, uten tilstrekkelig konkret vurdering av dette tiltakets faktiske omfang og konsekvenser. Det vises i klagen til nasjonale mål og strategier, men det foretas ingen konkret analyse av hva 0,29 dekar på søkers eiendom – herav 0,05 dekar fulldyrka jord uten permanent tap – faktisk betyr for landbruket i området. Dette er i strid med de krav Sivilombudet oppstiller.

8.3 Strategisk plan for jordvern i Nordland 2025–2028 – aktiv drift er et mål

Statsforvalteren viser selv til Strategisk plan for jordvern i Nordland 2025–2028 som grunnlag for sin klage. Det er da relevant å påpeke at strategien ikke bare handler om å hindre omdisponering – den handler like mye om å sikre at jordbruksarealene holdes i aktiv drift.
Av strategien fremgår det at:

- Bosetting og aktive jordbruksmiljø er en forutsetning for å opprettholde produksjonsevnen på lang sikt
- Vurderingen av tiltak må baseres på konkret omfang, herunder størrelse og påvirkning på sammenhengende jordbruksareal
- Strategien retter seg særlig mot systematisk og større nedbygging av jordbruksareal – ikke enkeltstående tiltak av svært begrenset omfang med direkte tilknytning til aktiv drift
- Jordvern ikke er absolutt, men må balanseres mot øvrige samfunnshensyn, herunder bosetting og næringsutvikling i landbruksområder

Søkers tiltak legger til rette for nettopp det strategien fremhever som viktig: bosetting på og aktiv drift av en landbrukseiendom, videreføring av grovfôrproduksjon og langsiktig forvaltning av arealressursene. **Å bruke jordvernstrategien som argument mot dette tiltaket er derfor ikke i tråd med strategiens egne mål og intensjoner.**

Strategien forutsetter videre at det ikke foreligger reelle alternative plasseringer som ikke berører jordbruksareal – noe som heller ikke er tilfellet her, da eiendommen i sin helhet består av jordbruksareal og det ikke finnes alternativer som unngår dette.

9. Øvrige momenter av betydning for settestatsforvalterens vurdering

9.1 Søkers dokumenterte ressursbruk og investeringer

Søker har gjennom 13 år investert betydelige ressurser i god tro basert på offentlige myndigheters anbefalinger og vedtak. Dette inkluderer blant annet:

- Kjøp av eiendommen gnr. 19 bnr. 10 med konsesjon i 2013, basert på anbefalingen fra kommunens landbrukssjef og formannskapets konsesjonsvedtak
- Uavhengige grunnundersøkelser og kornfordelingsanalyse for å dokumentere at grunnen er egnet for infiltrasjon – kostnadskrevende undersøkelser gjennomført på kommunens oppfordring
- Utredning av multiple adkomstløsninger over mange år, inkludert møte mellom kommunen og Nordland fylkeskommune i september 2025
- Betydelig saksbehandlingsarbeid, dokumentasjon og søknadsarbeid over 13 år
- Kommunen har selv frafalt saksbehandlingsgebyr grunnet «sakens spesielle bakgrunn og historikk» – noe som i seg selv er en anerkjennelse av at prosessen har vært urimelig belastende

Kommunedirektøren erkjenner i saksfremlegget at søker «har måttet forholde seg til en langvarig og sammensatt saksbehandling som har vært motstridende til det positive konsesjonsvedtaket og de politiske signalene som ble gitt om saken.» **Å nå omgjøre formannskapets vedtak til gunst for klagerne vil påføre søker et tap som ikke står i rimelig forhold til de jordvernhensyn som faktisk gjør seg gjeldende ved et arealbeslag på 0,05 dekar fulldyrka jord.**

9.2 Vedtaket har ingen presedensvirkning

Klagerne er bekymret for at vedtaket skaper presedens for tilsvarende saker. Denne bekymringen er ikke berettiget, av følgende grunner:

- Saksfremlegget til formannskapet slår selv fast at «tiltaket har ingen presedensvirkning, da saken har flere særegne forhold knyttet til historisk adkomst, eiendomsstruktur og tidligere inngrep»
- Saken er særegen ved at eiendommen ble kjøpt med konsesjon basert på en politisk vurdering om at tiltaket var forenlig med landbruksformålet
- Tinglyst servitutt fra 2015 for adkomstvei er et rettslig særforhold som ikke vil foreligge i sammenlignbare saker
- 13 år med aktiv saksbehandling og dokumentert innrettelse etter offentlige myndigheters anbefalinger er en situasjon som sjelden vil gjenta seg
- Eiendommens beliggenhet direkte inntil et regulert boligfelt er et geografisk særforhold

En settestatsforvalter som opprettholder formannskapets vedtak vil ikke åpne for generell boligbygging på dyrka mark. Vedtaket vil kun gjelde denne eiendommen, med denne historikken og disse særlige forholdene. **Presedensargumentet kan ikke tillegges avgjørende vekt i en sak med så særegne omstendigheter.**

9.3 Konsekvensene av å omgjøre vedtaket er uforholdsmessige

Settestatsforvalteren bes vurdere de faktiske konsekvensene av en eventuell omgjøring av formannskapets vedtak:

- Søker sitter med en eiendom hun ikke kan bruke til det formålet konsesjonen ble gitt for, og som hun har innrettet seg etter i 13 år

- Et hus som er planlagt flyttet til eiendommen fra Øksnes vil ikke ha noe sted å plasseres – det finnes som dokumentert ingen reelle alternativer
- Søkers investeringer i grunnundersøkelser, søknadsarbeid og utredninger over 13 år vil være uten verdi
- Eiendommen vil fortsatt bestå av dyrka jord som leies ut til andre – men uten mulighet for den aktive driften og bosettingen som jordvernstrategien selv fremhever som et mål
- Grovfôrproduksjon, kennelvirksomhet og viltforvaltningsarbeid som er landbrukspolitisk ønskelig vil ikke kunne realiseres på eiendommen

Proporsjonalitetsprinsippet i forvaltningsretten tilsier at inngrepets tyngde må stå i rimelig forhold til det hensynet som begrunner det. **Her vil omgjøring av vedtaket ramme søker uforholdsmessig hardt, sett opp mot det begrensede jordvernhensynet som faktisk gjør seg gjeldende ved et arealbeslag på 0,05 dekar fulldyrka jord uten permanent tap av produksjonsevne.**

10. Konklusjon og påstand

På bakgrunn av ovenstående anmodes kommunen om å opprettholde formannskapets vedtak PS 024/26 og oversende saken til settestatsforvalter for endelig behandling, med følgende begrunnelse:

- Klagene bygger på vesentlig feil arealgrunnlag (2,8 dekar vs. faktisk 1,17 dekar totalt, herav 0,29 dekar på søkers eiendom)
- Jordvernhensynet er ikke vesentlig tilsidesatt når korrekt areal legges til grunn – 0,05 dekar fulldyrka jord berøres, uten permanent tap
- Adkomstveien er realisering av en tinglyst rettighet fra 2015, ikke et nytt inngrep, og følger fagmyndighetenes anbefalte trasé
- Formannskapet har foretatt en konkret og saklig begrunnet helhetsvurdering i tråd med pbl. § 19-2, under kommunedirektørens egne «under tvil»-forbehold
- Statsforvalterens tre alternative boligområder er dokumentert ikke reelt tilgjengelige – ingen av alternativene tillater kennel, husflytting eller har tilgjengelige tomter
- Kennelvirksomheten har en samfunnsmessig funksjon innen viltforvaltning og er politisk vurdert som Landbruk pluss
- Likebehandlingsprinsippet tilsier at søker ikke skal møte strengere krav enn gnr. 19 bnr. 54 i en sammenlignbar sak
- Søker har en berettiget forventning om å kunne realisere tiltaket, basert på konsesjonsvedtaket fra 2013 og over 13 års innrettelse etter myndighetenes egne anbefalinger
- Omgjøring av vedtaket vil ramme søker uforholdsmessig hardt sett opp mot det faktiske jordvernhensynet på 0,05 dekar fulldyrka jord uten permanent tap av produksjonsevne

Det anmodes om at kommunen ved oversendelse til settestatsforvalter vedlegger dette tilsvaret i sin helhet, slik at settestatsforvalteren får et fullstendig bilde av sakens faktiske og rettslige grunnlag. *Søker forbeholder seg retten til å supplere tilsvaret med ytterligere dokumentasjon dersom det skulle bli nødvendig.*

Med vennlig hilsen

Anne Robertsen
Gnr. 19 bnr. 10, Jennestad

Vedlegg:

- E-post av 17.03.2026 med korreksjon av arealgrunnlag, sendt til alle formannskapsmedlemmer og kommunens postmottak
- Søknad om omdisponering etter jordlova § 9 med arealberegning (0,29 dekar)
- Kart og målsatt tegning for gnr. 19 bnr. 10
- Tinglyst servitutt gnr. 19 bnr. 6, datert 6. januar 2015
- Konsesjonsvedtak FS-009/13 fra formannskapet, datert 31.01.2013
- Notat fra kommunens fagavdeling naturforvaltning, 12.02.2016
- Brev fra Fylkesmannen i Nordland, 02.05.2018