Statsforvalteren i Nordland

Vår dato: 17.04.2026
Vår ref: 2026/1355
Deres dato:
Deres ref:

Sortland kommune
Postboks 117
8401 Sortland

Saksbehandler, innvalgstelefon
Anne Isabelle Utsi, 75547855

Klage på vedtak - Dispensasjon - Sortland 19/10 - Jennestad - etablering av bolig, kenneldrift og adkomstvei

Viser til deres underretning om dispensasjon datert 27.03.2026.

Klage
Statsforvalteren klager på vedtak fattet av Sortland kommune 19.03.2026, sak 024/26. Vedtaket er i strid med arealformålet. Statsforvalteren mener hensynet til jordvern blir vesentlig tilsidesatt med dette vedtaket. Vi vurderer at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt.

Sakens bakgrunn
Eier av eiendommen gnr/bnr 19/10 har søkt om dispensasjon fra LNFR-formålet i kommuneplanens arealdel for bygging av bolig og småskala kenneldrift på gnr/bnr 19/10 og atkomstvei på gnr/bnr 19/6.

Aktuelt areal er i kommuneplanens arealdel 2017-2029, vedtatt 02.11.2017, avsatt til LNFR-areal og hensynssone landbruk. Innenfor dette området er det ikke tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som inngår direkte som ledd i stedbunden næring. Innenfor hensynsonen omfattes sårbare områder for fremtidig landbruksnæring i Sortland kommune.

Eiendommen gnr/bnr 19/10 er ubebygd og består kun av jordbruksareal (5 daa fulldyrka jord og 1,4 daa innmarksbeite). Omsøkte tiltak er midt i et område med større, sammenhengende jordbruksarealer i drift. Omsøkte tiltak vil ifølge kommunen omdisponere 2,8 daa dyrka jord på eiendommen. Eiendommen har ikke atkomstvei, vann eller avløp, og det er ca. 100 meter til nærmeste vei. Omsøkt atkomstvei vil gå over fulldyrka jord på naboeiendommen. Kommunen opplyser at det går en gammel traktorvei der.

Statsforvalteren frarådet Sortland kommune å gi dispensasjon til omsøkte tiltak av hensyn til jordvern i brev datert 06.03.2026.

Kommunedirektørens innstilling var å avslå søknaden om dispensasjon. Administrasjonens vurdering var at tiltaket vil innebære nedbygging og fragmentering av landbruksareal og legge til rette for spredt boligbygging i LNFR-område uten at det foreligger et dokumentert landbruksbehov. Hensynene bak LNFR-formålet, særlig jordvern og hensynet til rasjonell og langsiktig landbruksdrift, vil dermed bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. Administrasjon viser også til at det lokale bondelaget ikke anbefaler at tiltaket gis tillatelse.

Formannskapet innvilget dispensasjon 19.03.2026, sak 024/26:

> *«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 LNFRformålet 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.

Begrunnelse:
Vedtaket følger opp tilrådning fra kommunens fagavdeling – naturforvaltning jf. notat datert 12.02.16. «Sett ut fra landbrukshensyn er alternativ 1 klart å foretrekke. Eksisterende veger kan benyttes, og jordbruksareal vil ikke bli berørt». I oversendelse fra Sortland kommune til

Fylkesmannen i Nordland av 28. mars 2018 om oppføring av våningshus og etablering av adkomstvei til eiendommen gnr 19 og bnr 10 Jennestad i Sortland kommune sier kommunen; «Omsøkt avkjørsel fra rv 820 er frarådet av Statenes Vegvesen på grunn av trafikksikkerhetshensyn. Dette ville likevel vært den best løsningen ut fra et landbruksfaglig perspektiv, da adkomstveien i sin helhet vil være på eksisterende traktorvei.

Vedtaket er også i tråd med tilrådning gitt av Fylkesmannen i Nordland datert 02.05.18.I denne står det at; «Vi anbefaler at avkjørselspunkt med gul farge velges. Denne løsningen vil komme i minst konflikt med dyrkamarka i området. Videre at «Vår landbruksfaglige anbefaling er at omsøkt avkjørsel fra riksvei 820 bør velges. Denne løsningen vil etter vår vurdering være det mest hensiktsmessige for landbruksinteressene selv om veien vil være lengre enn det andre alternativet. Eksisterende traktorvei tilsier at et inngrep ikke vil medføre større endringer i forbindelse med veiutbygging til eiendommen.»

Etter en helhetlig vurdering er vi kommet til at Valgt alternativ er det beste alternativet med hensyn til landbruksdriften i området – dette i tråd med vurderingen gitt fra Fylkesmannen og kommunen selv i 2018.

Selve inngrepet vurderes å ikke fragmentere dyrka mark, men legges i samme trase som tidligere traktorvei

Vedtaket følger opp en berettiget forventning om å realisere tiltaket jf. intensjonen med tidligere behandling av konsesjonssøknad i 2013. (konsesjon om kjøp av eiendom).

Det legges også vekt på at søker skal drive med grovforproduksjon på eiendommen som er i tråd med landbruksformålet og hensynet bak arealplan. Huset planlegges ikke bygget dyrka mark, og det vil være tidligere traktorvei som i hovedsak opparbeides som adkomstvei.

Formannskapet har vurdert helheten i saken og etter en samlet vurdering er vi kommet til at i valgte løsning er fordelene større enn ulempene.»

Vedtaket ble fattet med 6 stemmer mot 2.

Begrunnelse for klagen

Vilkårene for å gi dispensasjon

Dispensasjon kan ifølge plan- og bygningslovens (pbl) § 19-2 andre ledd ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Begge vilkårene må altså være oppfylt for at kommunen skal ha anledning til å gi dispensasjon (kumulative vilkår).

Dispensasjon skal være en streng unntaksregel. Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra gjør seg gjeldende med styrke, vil det normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon. Vi viser til lovens forarbeider: Ot.prp. nr. 32 (2007-2008), i merknadene til §

19-2. Terskelen for å gi dispensasjon fra vedtatte planer skal være høy. Dette bekreftes i lovens ovennevnte forarbeider, hvor det framgår at det ikke skal være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Jordvern
Jordvern er en nasjonal interesse og vi mener vedtaket vil vesentlig tilsidesette dette hensynet. Regjeringa forventer at kommunene bidrar til å styrke jordvernet og at arealforvaltninga bidrar til å nå målet om redusert omdisponering av matjord i tråd med den nye jordvernstrategien som ble vedtatt juni 2023. Statsforvalteren i Nordland har utarbeidet strategisk plan for jordvern 2025-2028. Et av målene i planen er at tap av dyrka jord skal være mindre enn 100 dekar i snitt per år for Nordland i perioden.

Hensynet bak LNFR-formålet i kommuneplanen blir etter vår oppfatning tilsidesatt ved bygging av bolig og kennel på dyrka jord. Det har i kommuneplanens arealdel ikke vært intensjonen å tillate boligbygging i dette området. Vi legger til grunn at LNFR-formålet, og hensynssonen for landbruk, i kommuneplanen ble valgt etter en helhetlig vurdering av arealbruken. Ut fra dette har kommunen konkludert med at det av hensyn til primærnæringene og allmenne hensyn ikke skal være tillatt med andre tiltak her enn de som inngår direkte som ledd i stedbunden næring.

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 vi ser det, ikke være av slik karakter at de overstiger ulempene for landbruket.

Konklusjon
Formannskapet i Sortland kommune har gitt dispensasjon fra LNFR-formålet i kommuneplanens arealdel uten at det framgår av vedtaket at vilkårene for å gi dispensasjon i pbl § 19-2 er tilstrekkelig vurdert eller oppfylt.

Oppfølging av klagen
Kommunen må foreta forberedende klagebehandling i henhold til forvaltningsloven § 33.

Dersom kommunen ikke tar klagen til følge, må sakens dokumenter sendes hit. Saken vil i så fall bli oversendt Digitaliserings- og forvaltningsdepartementet for oppnevning av settestatsforvalter.

Med hilsen

Katrine Erikstad (e.f.)
avdelingsdirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent