SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	25/7463
Dok.nr:	26/3564
Arkiv:	GNR-19/10
	FA-L42
Saksbehandler:	Martine Strømsnes
Dato:	04.03.2026

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

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 024/26	Formannskapet	19.03.2026

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING

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.

Alternativt forslag til vedtak

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.

4. 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.

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

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

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

Formannskapet behandling - 19.03.2026 - PS-024/26

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Forslag til vedtak fra H, foreslått av Roar Wessel-Olsen, Høyre

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.

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.

<u>Forslag til vedtak fra AP, foreslått av Tove Mette Bjørkmo , Arbeiderpartiet</u>

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.

Habilitet:
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 024/26

Det er 8 representanter til stede under behandling og votering av saken.

Votering:
Ved alternativ votering mellom forslag til vedtak fra H og forslag til vedtak fra AP, ble forslag til vedtak fra H vedtatt med;
6 stemmer for (6 H)
2 stemmer mot (2 AP)

Formannskapet PS - 024/26 VEDTAK:

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.

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.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Saken gjelder mottatt rammesøknad for oppføring av bolig på gnr. 19, bnr. 10, samt etablering av ny avkjørsel fra fylkesvei 820 og adkomstvei til eiendommen. Søknaden inneholder to dispensasjoner. Oppføring av bolig og etablering av adkomstvei krever dispensasjon fra LNFR-formålet i kommuneplanens arealdel. Etablering av ny avkjørsel fra fylkesvei 820 krever dispensasjon fra reguleringsplan "Jennestad boligfelt". Saken krever jordlovsbehandling/omdisponering av dyrka jord, samt prinsipielle avklaringer knyttet til avløpshåndtering.

FAKTA I SAKEN
Om saken

Søknaden gjelder etablering av bolighus på gnr.19, bnr. 10, med tilhørende adkomstvei på gnr. 19, bnr. 6. Etableringen forutsetter at det blir gitt dispensasjon fra reguleringsplan for Jennestad boligfelt for opprettelse av ny avkjørsel, samt dispensasjon fra arealformålet LNFR i kommuneplanens arealdel for etablering av vei og bolighus. Saken har en omfattende historikk, som starter med et konsesjonsvedtak i Formannskapet i 2013, og i påfølgende år har særlig spørsmålet om adkomst har vært belyst og behandlet i Formannskapet flere ganger. Sortland kommune initierte et møte med Nordland fylkeskommune september 2025. Blant annet for å redegjøre mulige alternative løsninger, sakens kompleksitet og historikk.

Nordland fylkeskommune har, i etterkant av dette møtet, gitt tilbakemelding om at ny avkjørsel vil kunne aksepteres, og det er derfor sendt inn ny byggesøknad for tiltaket etter at opprinnelig søknad fra 2015 ble avvist i 2021.

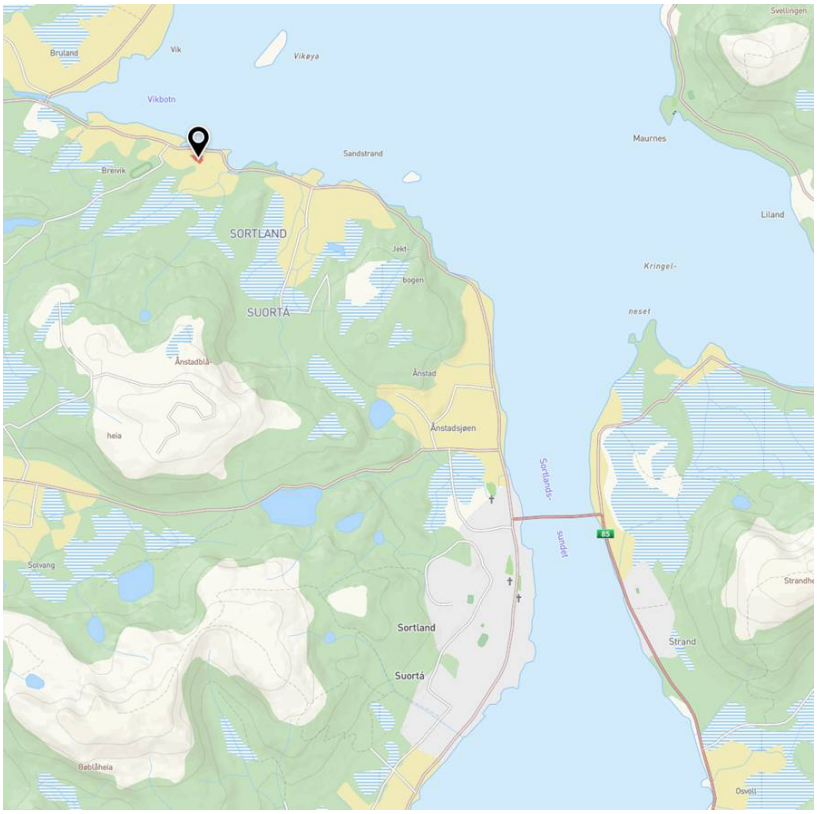
Det er i dette saksfremlegget gjort et valg om å legge frem hele sakskomplekset samlet. Bakgrunnen er et ønske om å sikre en helhetlig og samordnet behandling av tiltaket på tvers av aktuelle lovverk og fagområder.

Saken berører flere regelverk og forvaltningsområder som hver for seg krever selvstendig vurdering og vedtak. En samlet fremstilling gir bedre beslutningsgrunnlag og reduserer risikoen for at prosessen senere stopper opp som følge av manglende avklaringer / avslag etter annet regelverk.

Administrasjonen vurderer det som hensiktsmessig at formannskapet gis en helhetlig oversikt over alle faglige vurderinger og tillatelser som er nødvendige for å kunne realisere tiltaket i samme sak. Dette tydeliggjør både kompleksiteten i saken og de samlede forutsetningene for eventuell gjennomføring av tiltaket.

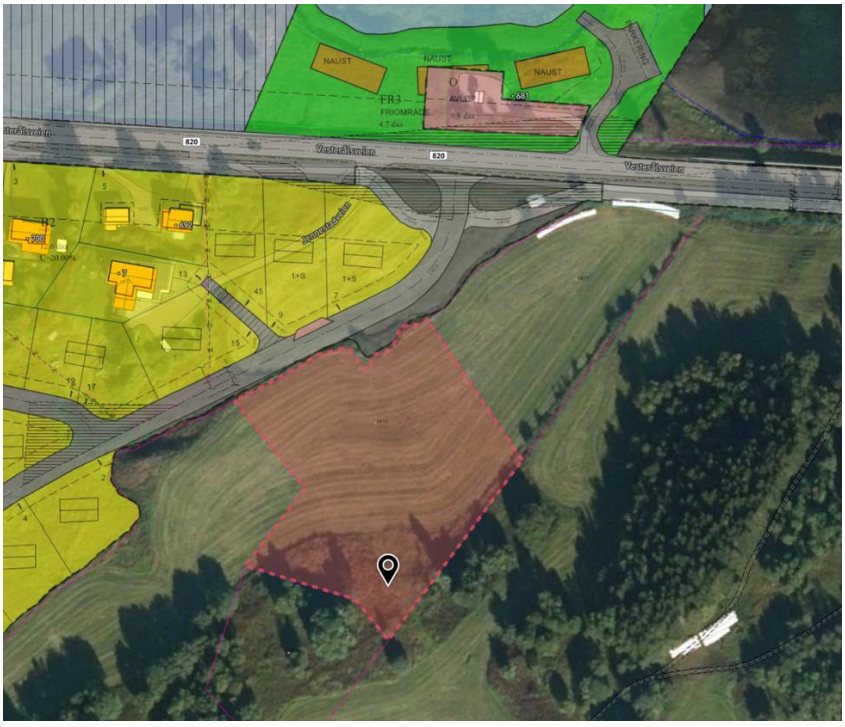
Saken inneholder følgende vurderinger:

- Vurdering etter jordloven
- Vurdering av dispensasjon fra LNFR-formål i kommuneplanens arealdel
- Vurdering av dispensasjon fra reguleringsplan for Jennestad boligfelt for ny avkjørsel
- Behandling av søknad om rammetillatelse, herunder avløpshåndtering, tilknytningsplikt og selvbyggeransvar



Oversiktskart, eiendommen vist med geotag

Plangrunnlag
Eiendommen gnr. 19, bnr. 10 er ikke regulert, men er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNFR-formål og ligger i hensynssone landbruk. Ønsket plassering av ny avkjørsel fra fylkesvei 820 inngår i reguleringsplan for Jennestad boligfelt. Planområdet er tilgrensende til eiendommen, men ikke den del av eiendommen som søkes bebygd.



Eiendommen markert, vist med reguleringsplankart. Eiendommen grenser til planområdet for Jennestad boligfelt. Det er kun den sørligste del av eiendommen, vist med geotag, som søkes bebygd. Regulert adkomstvei er ikke etablert.

Nabovarsling
Søknaden er nabovarslet, og det er ingen registrerte merknader til tiltaket.

Søkers begrunnelse for dispensasjon fra Jennestad boligfelt for avkjørsel

Søknaden er vedlagt saken i sin helhet, og gjengis her i korte trekk:

- Det har historisk sett vært en avkjørsel på omsøkt plassering, og denne ble sanert i forbindelse med etablering av gang- og sykkelveien.
- Avkjørselspunktet som nå omsøkes, er tidligere faglig vurdert av Statens vegvesen i forbindelse med planlagt fradeling fra gnr. 19 bnr. 6, som er tiltakshavers grenseliggende naboeiendom. Vegstandard, fartsnivå og siktforhold på strekningen er i dag de samme som da Statens vegvesen foretok sin vurdering i 2011. Den tidligere faglige vurderingen anses derfor fullt ut relevant for dagens situasjon
- Tiltaket gir adkomst til én eiendom og medfører svært begrenset trafikk
- Plassering av et nytt avkjørselspunkt her, fremfor å benytte eksisterende avkjørsel, eller regulert avkjørsel i Jennestad-planen, reduserer behovet for ny internvei over dyrka mark
- Ulempene vurderes som begrensede. Tiltaket har ingen presedensvirkning, da saken har flere særegne forhold knyttet til historisk adkomst, eiendomsstruktur og tidligere inngrep
- Landbruksfaglige vurderinger og tidligere høringsuttalelser konkluderer med at omsøkt løsning er den som i minst grad kommer i konflikt med dyrkamark og landbruksdrift. Alternativ adkomstløsning vil dele opp et større sammenhengende jordbruksareal og medføre større ulemper for drift. Omsøkt avkjørsel vurderes derfor som den mest skånsomme løsningen for landbruksinteressene.

Søkers begrunnelse for dispensasjon fra LNFR

Søknaden er vedlagt saken i sin helhet, og gjengis her i korte trekk:

Det er tidligere gitt konsesjon for erverv av eiendommen gjennom formannskapets vedtak FS-009/13 av 31.01.2013. I vedtaket ble det blant annet lagt til grunn at:

- landbrukets interesser ikke anses å bli vesentlig redusert
- planlagt plassering av bolig kun berører en liten del av eiendommen som ikke er egnet som dyrket mark
- søkers planer om kenneldrift faller inn under Landbruk pluss
- og at saken er så spesiell at tiltaket ikke antas å ha vesentlige konsekvenser for de hensyn den vedtatte arealplan skal ivareta. Disse vurderingene er direkte sammenfallende med de hensyn som skal vurderes ved dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2. Det foreligger ikke nye faktiske forhold i saken som tilsier en annen vurdering enn den formannskapet allerede har gjort.
- Eiendommen er delvis dyrket, og den delen som benyttes til jordbruksformål vil fortsatt bli slått og vedlikeholdt. Deler av eiendommen er i dag brukt til produksjon av grovfor. Tiltaket berører ikke fulldyrka eller overflatedyrka jord og medfører ingen ulemper for landbruksdrift. Det er planlagt mindre landbruksaktivitet på eiendommen i form av økologisk grønnsaksproduksjon, noen høner og bikuber. Søker har registrert produksjonsnummer i landbruket. Aktiviteten er tilpasset eiendommens størrelse og karakter og bidrar til aktiv bruk og skjøtsel av arealet. Planlagt kenneldrift faller innenfor tilleggsnæring som kan tillates i LNFR-område
- Tiltaket gjelder flytting av eksisterende bolig fra Øksnes til eiendommen, samt etablering av tilhørende infrastruktur. 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. Tiltaket er derfor ikke i konkurranse med omsetning av tomter i regulerte felt.
- Kenneldriften vil være svært begrenset i omfang og integrert i boligen. Det planlegges 1–2 egne hunder fast, eventuelt maksimalt 3. Avl vil skje sporadisk, anslagsvis ett kull hvert 2–4 år. Pass av hunder vil være i liten skala (1–2 hunder av gangen) i hjemmemiljø, ikke som større kennelvirksomhet. Dette innebærer ikke etablering av næringsanlegg, men en småskala tilleggsaktivitet. Kenneldrift er anerkjent som tilleggsnæring på landbrukseiendom etter Landbruk Pluss-veilederen. Formålet med tilleggsnæring er å styrke små og mellomstore landbrukseiendommer slik at de kan opprettholde drift og bosetting.

Høringsuttalelser

Søknaden har vært på høring hos Nordland fylkeskommune, Statsforvalteren i Nordland, Sametinget og Sortland, Øksnes og Lødingen Bondelag. Sistnevnte høringspart er med fordi dette er en retningslinje i kommuneplanens arealdel for tiltak som berører hensynssone landbruk. Det foreligger følgende uttalelser:

Sametinget

Ingen merknader.

Statsforvalteren i Nordland

Ingen uttalelse registrert pr. 04.03.2026.

Nordland fylkeskommune – veg

Uttalelsen er vedlagt saken i sin helhet, og under følger en kort oppsummering:

«Dette er ikke et ønskelig tiltak fra vår side, men med tanke på at andre alternativer har vært utredet uten hell så kan vi godta etablering av avkjørsel her.

- Dersom kommunen innvilger dispensasjonen, krever vi at det gjøres 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.

- Avslutningsvis poengterer vi at vi godkjenner etableringen av avkjørsel, grunnet manglende alternativer og sakens spesielle forhistorikk. Det er likevel ikke ønskelig fra fylkeskommunens side, med tanke på trafikksikkerhet, at avkjørselen etableres.

Nordland fylkeskommune – kulturminner

Ingen merknader.

Sortland, Øksnes og Lødingen bondelag

Uttalelsen, samt referat fra et innledende drøftingsmøte mellom Bondelaget og kommunen som ble avholdt 06.02.26, jf. retningslinje i arealplanen om tiltak i hensynssone landbruk, ligger vedlagt saken. Uttalelsen oppsummeres her i korte trekk:

-Bondelaget vurderer tiltaket – oppføring av bolighus med tilhørende adkomst – som klart negativt for landbruksdriften i området.

-Tiltaket fremstår etter bondelagets vurdering som åpenbart i strid med kommuneplanens arealformål og hensynssonens intensjoner. Tiltaket kan derfor ikke anses som forenlig med gjeldende planforutsetninger og vil svekke landbrukets utviklingsmuligheter i området.

-Det omsøkte tiltaket gjelder et bolighus som ikke oppfyller kriteriene for å kunne defineres som et våningshus etter gjeldende regelverk. Tiltakshaver har heller ikke dokumentert et driftsgrunnlag som gir grunnlag for bosetting som del av aktiv landbruksdrift.

-Kenneldrift, som tiltakshaver har vist til, er ikke å anse som Landbruk Pluss, og faller derfor heller ikke inn under formål som gir grunnlag for oppføring av bolig på landbrukseiendom.

-Tiltaket (både bolighus og adkomstvei) legger beslag på verdifull dyrket mark. Planlagt adkomstvei vil skape fragmentering av driftsarealer.

-Sortland, Øksnes og Lødingen bondelag anbefaler at tiltaket slik det foreligger ikke gis tillatelse.

VURDERINGER

Vurdering etter jordloven

Tabell fra vedlagt areal analyse hentet fra NIBIO's Gårdskart:

Markslag (AR5) 7 klasser TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	5.0	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	1.4	6.4
Produktiv skog *	0.0	0.0
Annet markslag	0.0	
Bebygd, samf., vann, bre	0.0	0.0
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	6.4	6.4

Arealrapporten fra NIBO viser at den aktuelle eiendommen er på 6.4 daa med jordbruksjord. Hvor 5 daa er fulldyrket, og resterende 1,4 daa er innmarksbeite. Som dyrka jord regnes fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite.

Området:

Det er god landbruksaktivitet i området, og all fulldyrka og overflatedyrka jord på og rundt eiendommen er i full drift. I kommuneplanens arealdel (2017- 2029) er området avsatt til LNFR- formål med hensynssone landbruk.

Tiltaket:

For å bygge bolighuset er det nødvendig å omdisponere areal til bolig, infiltrasjonsanlegg og adkomstvei skal benytte. Til sammen utgjør dette ca 2,8 daa. Bolighus og infiltrasjonsanlegg utgjør 2daa på gnr. 19, bnr. 10, og adkomstvei på gnr. 19, bnr. 6 utgjør 0,8 daa.



Figur 1: Beregning av berørt areal. Areal til infiltrasjonsanlegg er beregnet slik det er tegnet inn.

Lovgrunnlaget
Jordloven har til formål å legge forholdene til rette slik at arealressursene blir brukt på den måten som er mest gagnlig for samfunnet og de som har yrket sitt i landbruket, jf. § 1, 1.ledd.
Jordlovens § 1, 2.ledd angir at det ved avveining skal legges vekt på hensynet til bosetting, arbeid og driftsmessige gode løsninger. Videre tilsier jordlovens § 1, 3.ledd blant annet at en samfunnsgagnlig bruk innebærer at en tar hensyn til at ressursene skal disponeres ut fra framtidige generasjoners behov, og at en ved forvaltninga av arealressursene skal ta hensyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor.

§ 9.Bruk av dyrka og dyrkbar jord

«Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida.

Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Det skal òg takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon. Det kan krevjast lagt fram alternative løysingar.

Samtykke til omdisponering kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla lova skal fremja.

Dispensasjonen fell bort dersom arbeid for å nytta jorda til det aktuelle føremålet ikkje er sett igang innan tre år etter at vedtaket er gjort.

Departementet kan påby at ulovlege anlegg eller byggverk vert tekne bort."

Jordbruksproduksjon

Først må det vurderes om tiltaket kommer inn under begrepet jordbruksproduksjon.

Eiendommen gnr. 19, bnr. 10 er landbrukseiendom med 6,4 dekar dyrka jord, bestående av 5 daa fulldyrka jord (full pløyedybde) og 1,4 daa innmarksbeite. Eiendommen er så liten at det ikke er et selvstendig driftsgrunnlag som kan gi en produksjon med næringsmessig preg.

Produksjonsnummer, produksjon av grønnsaker i liten skala og begrenset husdyrhold kan ikke godkjennes som jordbruk som kvalifiserer til omdisponering av jordbruksjord. Å likestille hobby produksjoner med produsenter som driver vanlig jordbruksproduksjon vil gi en meget uheldig praksis som vil være katastrofalt for landbruket. For å kunne godkjenne en landbruksproduksjon som vanlig jordbruksproduksjon må grunnvilkår i § 2 i «forskrift om produksjonstilskudd og avløsertilskudd i jordbruket» være oppfylt. Det er et krav til at produksjonen har ett næringsmessig preg jf. Rundskriv 2026/3 punkt 2.3. Næringsmessig produksjon skiller seg fra hagebruk eller hobbyhold ved sitt profesjonelle og økonomiske formål. Dokumentasjonen som er fremlagt viser ikke at søker oppfyller kravene i Rundskriv 2026/3 til vanlig jordbruksproduksjon.

Videre må man for å kunne påberope seg tilleggsnæring drive vanlig landbruksproduksjon. Er ikke vilkårene for vanlig jordbruksproduksjon oppfylt, regnes næringen som ikke tilknyttet landbruk. Kennel kan i denne sammenheng derfor ikke regnes som tilleggsnæring, i og med at vurderingskriteriene i veilederen til «Garden som resurser» ikke oppfylles.

Jordloven § 9

Omsøkte eiendom/parsell består i sin helhet av fulldyrka jord. Arealet kan dermed ikke omdisponeres til formål som gjør at arealet ikke kan brukes til jordbruk i framtida, men det er i jordlovens § 9 åpnet for at det kan dispenseres fra denne regelen i særlige tilfeller. Det er i lovteksten listet opp følgende kriterier som spesielt skal vurderes:

- Godkjente planer etter plan- og bygningsloven
- Drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området
- Kulturlandskapet
- Eventuell samfunnsnytte av å gi tillatelse til omdisponering.

Godkjente planer etter plan- og bygningsloven

For omsøkte areal gjelder «Kommuneplanens arealdel 2017- 2029», der området er avsatt til LNFR-formål med hensynssone landbruk (H510_13). Sonen omfatter sårbare områder for fremtidig landbruksnæring i Sortland kommune. I hensynssone landbruk tillates ikke tiltak som kan være til hinder for formålet med hensynssonen. Dette innebærer at det
ikke tillatt å oppføre nye bygninger eller anlegg for andre formål enn landbruksdrift, herunder gårdstilkn ytta næringsvirksomhet. Det tillates ikke spredt utbygging av bolig eller fritidsbolig. For andre tiltak skal aktuelle myndighet og bondelaget høres, og hensyn til landbruket skal særlig vektlegges før tillatelse kan gis. Omsøkt omdisponering er dermed i strid med kommunens arealplanbestemmelser for området.

Drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området

Eiendommen består i sin helhet av jordbruksareal. Arealet er lett tilgjengelig, har god arrondering og er i dag i drift som leiejord. Eiendommen som det søkes omdisponering for er inneklemt av fulldyrket jord. Dersom det omdisponeres og bebygges, vil denne fragmenteringen påvirke driften av de dyrkede arealene som omgir eiendommen. Ett eksempel er at miljøvennlig spredning av husdyrgjødsel i fremtiden vil være krevende, da området ikke lengre kan arronderes og være åpent slik at det kan kjøres med rasjonelt kjøremønster med tilførselsslange. Det vil dermed være driftsmessige ulemper for landbruket med å godkjenne omdisponering som vil føre til arronderingstap og utfordringer for moderne maskinell drift.

Infiltrasjonsgrøfter er tegnet 90 grader i feil retning. Infiltrasjonsgrøfter skal bygges i terrengets høydekurver. Hvis grøftene legges på tvers av høydekurvene (nedoverbakke som i figur 1), vil vannet strømme for raskt til den ene enden, noe som fører til dårlig infiltrasjon og fare for oversvømmelse i enden av grøften. Kjøring over infiltrasjonsanlegg med traktor og tunge redskaper kan skade infiltrasjonsanlegg, og vil båndlegge ett areal som ikke kan kjøres på med normale landbruksredskaper.

Samfunnsgagn

Jordvern er en nasjonal interesse. 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, vedtatt juni 2023. Videre har Statsforvalteren i Nordland utarbeidet en strategisk plan for jordvern for perioden 2025-2028. Et av målene i planen er at tap av dyrka jord skal være mindre enn 100 dekar i snitt per år i Nordland.

Det spesifiseres i jordvernstrategien for Nordland: «Det er særlig viktig å beskytte arealer med dyrka jord av god kvalitet i områder med et godt lokalklima.»

Bosettingshensyn

I rundskriv fra departementet framgår det at bosettingshensyn kan være samfunnsnyttig i tilfeller der det er problemer med å opprettholde bosettingen i et område. Jennestad er imidlertid et så pass sentrumsnært område at bosettingshensyn etter administrasjonens vurdering ikke kan sies å være særlig grunn for å tillate omdisponering i denne saka. På strekningen Vikeide, Vik og Sortland sentrum har det jevnlig vært omsatt frittliggende boliger, slik at nedbygging av dyrka jord av hensyn til bosetting ikke kan vurderes samfunnsnyttig.

Administrasjonen vurderer at vilkårene for dispensasjon etter jordlova § 9 ikke er oppfylt. Omsøkt tiltak er i strid med kommuneplanens arealdel og innebærer omdisponering av 2,8 daa dyrka jord i et område med aktiv drift og gode arronderingsforhold. En omdisponering vil gi klare driftsmessige ulemper og redusere framtidige jordbruks-muligheter. Det foreligger heller ikke samfunnsnytte eller bosettingshensyn som kan anses som *særlege høve*. Dispensasjon fra jordlovens § 9 kan ikke gis uten at hensynene bak bestemmelsen, lovens formål og nasjonale/regionale interesser blir "vesentlig tilsidesatt".

Vurdering av dispensasjon fra LNFR-formål i kommuneplanens arealdel

Tilsidesettes hensynene bak LNFR-området ved å innvilge dispensasjon?

Hensynene bak LNFR-formålet er å sikre arealer for landbruk, natur, friluftsliv og reindrift. Det overordnete formålet med LNFR er å hindre spredt og uplanlagt utbygging i landbruks- og naturområder, og å sikre en langsiktig, bærekraftig arealforvaltning. For dette konkrete arealet er det særlig hensynet til landbruk som gjør seg gjeldende. Arealformålet skal sikre dyrket og dyrkbar mark, legge til rette for rasjonell og langsiktig landbruksdrift, hindre nedbygging og fragmentering av landbruksarealer og ivareta drifts- og miljøgrunnlager for landbrukseiendommer.

Tiltakshaver har i utgangspunktet argumentert for at tiltaket ikke krever dispensasjon fra LNFR, fordi boligen må anses som et våningshus tilknyttet gårdsdrift (grovforproduksjon med kennel som tilleggsnæring), og dermed er i samsvar med formålet. Kommunedirektøren er ikke enig i denne vurderingen, og har bedt tiltakshaver om å søke dispensasjon fra arealformålet. Vurderingene som fremkommer under jordlovsbehandlingen støtter dette. For at en bolig skal kunne anses som våningshus i LNFR-område, må den være nødvendig for, og ha en reell og funksjonell tilknytning til, en aktiv landbruksdrift av et visst omfang. Det må foreligge et driftsopplegg som gir et faktisk og dokumentert behov for fast bosetting på eiendommen som ledd i driften. Av jordlovsbehandlingen fremgår det at eiendommen er delvis dyrket og benyttes til grovforproduksjon. Denne produksjonen skjer allerede, og det er ikke dokumentert at den er av et slikt omfang at den forutsetter oppføring av våningshus på eiendommen. Mindre landbruksaktivitet i form av økologisk grønnsaksproduksjon, noen høner og bikuber fremstår som tilleggs- eller hobbypreget virksomhet, og gir etter kommunedirektørens vurdering ikke et selvstendig grunnlag for etablering av bolig i LNFR-område.

Søker argumenterer for at eiendommen skal benyttes i tråd med formålet, til produksjon av grovfor, og til kennelvirksomhet. 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. Det er derfor legitimt at søkeren stiller spørsmålet om hvor en bolig med slik tilhørende virksomhet kan etableres. Imidlertid skriver også søkeren at kenneldriften vil være «svært begrenset i omfang og integrert i boligen». I tillegg til egne hunder (1-3), vil pass av hunder vil være i liten skala (1–2 hunder av gangen) i hjemmemiljø, ikke som større kennelvirksomhet. Dette innebærer ikke etablering av næringsanlegg, men en småskala tilleggsaktivitet.

Tiltakshaver har rett i at kennel og dyrepensjonat er anerkjent som tilleggsnæring på landbrukseiendom etter veilederen «Garden som ressursgrunnlag» (som erstatter Landbruk pluss-veilederen fra 2005). Imidlertid er det flere vurderingskriterier nevnt i veilederen pkt. 1.1 som må være oppfylt for at tiltaket skal kunne inngå i LNFR-formålet:

- Tiltaket er knyttet til produksjon på garden eller det behovet garden har for varer og tjenester, eller det er nødvendig i forbindelse med annen næringsvirksomhet knyttet til jordbruk, skogbruk, reindrift, yrkesfiske eller lignende.
- Virksomheten er basert på og tilpasset gardens eget ressursgrunnlag, for eksempel bruk av fôr, planter, trær, blomster, frukt, grønnsaker og andre råvarer produsert på garden samt videreforedling og/eller salg av disse

I tillegg bør følgende kriterier vektlegges:

- Tiltakets virkninger for jord- og skogsdrift, reindrift eller annen primærnæring, herunder nedbygging av dyrka eller dyrkbar mark
- Tiltakets størrelse og volum i forhold til omgivelsene.
- Tiltakets virkninger for natur- og kulturlandskap, naturmangfold, friluftsliv, kulturminner, vannforvaltning, trafikk, naboer, estetikk og gardstun.
- Om virksomheten kan innpasses i eksisterende bygninger eller om det kreves nybygg.
- Om tiltaket ligger i press- eller fraflyttingsområder.
- Om tiltaket er i samsvar med hensynssoner og kommuneplanens mål eller strategier for utbyggings-mønster, tettstedsavgrensning, jordvern eller andre forhold.
- Tiltakets virkning når det gjelder støy, forurensning, drikkevann, visuelle eller estetiske forhold, mv.
- Om tiltaket er tenkt plassert i område utsatt for fare eller risiko, eller om tiltaket i seg selv kan utgjøre fare eller risiko.
- Om virksomheten faller inn under reglene om konsekvensutredning

For at et tiltak skal kunne anses som del av LNFR-formålet, må det være knyttet til og basert på eiendommens ressursgrunnlag, og det må vurderes opp mot blant annet tiltakets virkning for jordvern, driftsforhold, landskap og planens overordnede mål. I denne saken fremstår kenneldriften som en selvstendig, småskala virksomhet uten direkte sammenheng med grovforproduksjonen eller annet stedbundet ressursgrunnlag på eiendommen. Den er heller ikke av et slikt omfang at den kan anses som bærende næringsgrunnlag for eiendommen, slik det også fremkommer av jordlovsbehandlingen.

Spørsmålet er om en dispensasjon for oppføring av en bolig på eiendommen vil medføre at hensynene bak LNFR-formålet blir vesentlig tilsidesatt.

Høringsuttalelsen fra Bondelaget er tydelig på at tiltaket vurderes som klart negativt for landbruksdriften i området, og at det er i strid med kommuneplanens arealformål og hensynssone landbruk. Det pekes særlig på at tiltaket legger beslag på dyrket mark og vil bidra til fragmentering av driftsarealer gjennom etablering av adkomstvei.

Eiendommen er delvis dyrket, og adkomstvei samt boligtomt vil innebære nedbygging og oppdeling av areal som i dag inngår i landbruksdrift. Selv om omfanget isolert sett ikke er stort, er det nettopp slike inngrep LNFR-formålet skal motvirke, av hensyn til langsiktig jordvern og rasjonell drift. Også jordlovsbehandlingen legger til grunn at eiendommen har landbruksressurser som skal ivaretas.

Det er videre usikkerhet knyttet til adkomstveiens faktiske arealbeslag. Veien må dimensjoneres for transport av eksisterende bolig fra Øksnes kommune. Veien er ikke prosjektert, og det er derfor ikke dokumentert hvor stort inngrepet vil bli. Det må legges til grunn at en kjørbar adkomstvei med

tilstrekkelig bæreevne og kurvatur vil kreve et større areal enn det som fremgår av en enkel strek i kartvedlegg. Dette tilsier at inngrepet i landbruksarealet kan bli mer omfattende enn det som umiddelbart fremgår av søknaden.

At det historisk har gått en vei i området, kan ikke tillegges avgjørende vekt. Den tidligere veien var av en annen karakter og dimensjon, og kan ikke danne grunnlag for rettskrav på etablering av ny adkomstvei tilpasset transport og permanent boligformål.

Kommunen har forståelse for tiltakshavers ønske om å ta i bruk eiendommen det er gitt konsesjon til å erverve. Konsesjonsvedtaket innebærer imidlertid ikke en forhåndsgodkjenning av oppføring av bolig i strid med gjeldende arealformål. Spørsmålet om dispensasjon må vurderes selvstendig etter plan- og bygningsloven § 19-2.

Etter en samlet vurdering finner kommunedirektøren 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.

Fordeler og ulemper ved å dispensere

Det er noen fordeler ved å dispensere for tiltaket. Tiltakshaver har et sterkt ønske og engasjement for å bosette seg på eiendommen, og alternativene for tomt hvor det kan etableres bolighus med kennelvirksomhet, samt har en beliggenhet som legger til rette for flytting av en bolig fra Øksnes, er svært begrenset.

Ulemper ved å dispensere vurderes imidlertid å veie tyngre enn fordelene. Selv om bolighuset ikke skal etableres på dyrket mark, vil etablering av vei og oppføring av bolig føre til nedbygging og fragmentering av dyrket og dyrkbar mark, samt vanskeliggjøre driften. Å innvilge dispensasjon i en så tydelig konfliktfylt sak, hvor eiendommen også inngår i hensynssone landbruk, og som er tydelig frarådet av Bondelaget, innebærer en svekkelse av kommuneplanens arealstrategi, især knyttet til areal i hensynssonene for landbruk. Det er mange som har ønske om etablering av bolighus i landlige omgivelser for å drive hobbybasert småbruk, men uten at det foreligger et dokumentert driftsbehov. Det er uheldig dersom dette tillates på bekostning av næringsmessig landbruk.

Vurdering av dispensasjon fra reguleringsplan for Jennestad boligfelt for ny avkjørsel

Etablering av ny avkjørsel fra fv. 820 er avhengig av dispensasjon fra reguleringsplan for Jennestad boligfelt, siden aktuell del av fylkesveien inngår i denne planen. Reguleringsplanen er en kommunal plan, og det er kommunen som er vedtaksmyndighet for dispensasjon, mens Nordland fylkeskommune mottar saken på høring som vegeier.

Dispensasjon kan kun gis dersom vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, må ikke bli vesentlig tilsidesatt, og fordelene må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, er først og fremst trafikksikkerhet. Det er klar og ubestridt sammenheng mellom antall avkjørsler og ulykker. Kontrollert etablering av avkjørsler er avgjørende for å sikre sikt og god trafikkavvikling. Den aktuelle strekningen av fylkesvei 820 er etablert med gang- og sykkelvei, så hensynet til myke trafikanter gjør seg også gjeldende.

I dispensasjonsvurderingen er det naturlig for kommunen å vektlegge vegeiers innspill tungt. Høringsuttalelsen er gjengitt over, og det trekkes her frem at dersom kommunen kommer frem til at dispensasjon fra LNFR skal innvilges, kan vegeier godta at det etableres en ny avkjørsel, i mangel på andre alternativer.

Hensynene bak bestemmelsen vurderes ikke å bli *vesentlig* tilsidesatt, selv om etableringen isolert sett ikke er ønskelig. Trafikkøkningen er beskjeden, og knyttet til oppføringen av ett enkelt bolighus. Det er kun et godkjent alternativ dersom kommunen velger å innvilge dispensasjon i denne konkrete saken,

gitt sakens spesielle bakgrunn og historikk. Fordelen ved å innvilge dispensasjon, er at aktuelle alternativer vil i større grad komme i konflikt med dyrket mark, og landbruksdrift på nærliggende eiendommer.

Samlet sett vurderes det at vilkårene i plan- og bygningsloven er oppfylt, og at ny avkjørsel vil kunne tillates dersom Formannskapet kommer frem til at dispensasjon fra LNFR-formål kan innvilges.

Behandling av søknad om rammetillatelse

Det innstilles til avslag på jordlovsbehandlingen, samt på søknad om dispensasjon fra LNFR-formålet i kommuneplanens arealdel. Som følge av dette er det i utgangspunktet ikke grunnlag for å realitetsbehandle rammesøknaden.

Dersom formannskapet likevel skulle komme til et annet resultat i jordlovsbehandlingen og i spørsmålet om LNFR-dispensasjon, er det nedenfor redegjort for de prinsipielle vurderingene knyttet til rammesøknaden. Dette er gjort for at en eventuell rammetillatelse kan behandles og avgjøres i samme sak, jf. oppstilt alternativ til vedtak.

Vurdering av avløpshåndtering – mottatt søknad om utslipp

Planlagt bolig skal tilknyttes Jennestad vannverk (privat). Tiltakshaver har søkt om etablering av privat avløpsanlegg (slamavskiller) og tilhørende utslippstillatelse. Søknaden er sendt inn som en del av byggesøknaden, og har vært på intern høring hos SK Naturforvaltning//Forurensning, som er den fagenheten som behandler utslippssøknader.

Det er gitt følgende uttalelse: «*Eier av avløpsanlegget må ta kontakt med et foretak med tilstrekkelig kompetanse til å søke for seg. Det må gjøres vurderinger for å avklare grunnforhold og eventuell risiko for forurensing, avstand til brønner, badeplasser, brukerinteresser, arealplaner, resipient (sjø, ferskvann, elv, stedegne masser) og lignende. Valg av løsning er avhengig av disse forholdene, samt nærhet til sjøen, vassdrag, jordkvalitet, topografi mm*.»

Denne uttalelsen er forelagt tiltakshaver, som har kommet med tilbakemelding som hun ønsker tas med i saksfremlegget. Tilbakemeldingen vedlegges («Samlet merknad – til bruk i politisk behandling 10. mars»), og kan oppsummeres kort med følgende:

-I 2015 ble det søkt om avløp til sjø, etter veiledning fra kommunens saksbehandler. I senere dialog med kommunen har det blitt signalisert at infiltrasjonsanlegg kan være en mer aktuell og ønsket løsning. På denne bakgrunn er det gjennomført uavhengige grunnundersøkelser, herunder kornfordelingsanalyse, som dokumenterer at grunnen er egnet for infiltrasjon. Slike undersøkelser er kostnadskrevende, og tiltakshaver viser til at hun allerede har pådratt seg betydelige utgifter for å sikre at saken kan vurderes på et korrekt og faglig forsvarlig grunnlag.

- *Tiltakshaver ønsker å vite hvilken hjemmel kommunen har for å kreve ansvarlig foretak som søker.*
- *Avløpsløsningen er en forutsetning for gjennomførbarhet av det tiltaket det søkes dispensasjon for, og må derfor vurderes samlet som en del av dispensasjonssaken.*

Kommunedirektøren støtter tiltakshavers vurdering om at å sikre avløpsløsning for boligen er en forutsetning for gjennomførbarhet, og at valg av løsning utvilsomt bør være tilstrekkelig avklart ved at det gis rammetillatelse. Behandling av utslippstillatelse kan gjøres ved søknad om igangsetting, men at eiendommen sikres forsvarlig avløpshåndtering, og hvilken løsning dette skal være, må avklares ved søknad om rammetillatelse. Formannskapet bes derfor ta stilling til om et eventuelt boligtiltak (dersom Formannskapet skulle innvilge dispensasjon og rammetillatelse for dette), kan gis fritak fra tilknytningsplikten og etableres med privat avløpsanlegg.

Vurdering av tilknytningsplikten, jf. pbl. § 27-2 annet ledd

Etter plan- og bygningsloven § 27-2 andre ledd skal bygning knyttes til offentlig avløpsledning når slik ledning går over eiendommen, i veg som støter til den, eller over *nærliggende areal*. Kommunen kan

likevel godkjenne annen ordning dersom tilknytning *etter kommunens skjønn* vil være forbundet med *uforholdsmessig stor kostnad eller særlige hensyn* tilsier det.

I denne saken ligger det kommunal avløpsledning i såkalt «nærliggende areal», på nedsiden av fv. 820, om lag 160 meter fra omsøkt byggeområde. En tilknytning vil forutsette etablering av ledning over landbruksareal og gjennom fylkesveien. Dette vil medføre terrenginngrep, herunder graving over dyrket mark, og vil kunne bidra til oppdeling og ulemper for landbruksdriften. Tiltaket må også antas å innebære ikke-ubetydelige kostnader for tiltakshaver, blant annet knyttet til graving, istandsetting av landbruksareal og boring gjennom fylkesveien.

Det er kjent at det foreligger kapasitetsutfordringer på det kommunale avløpsnettet i området. Kommunalteknikk har opplyst at kapasitet ikke vurderes før det foreligger en konkret søknad om tilknytning. Det er dermed ikke dokumentert at det faktisk er tilgjengelig kapasitet for tilkobling. Dette er et moment som etter kommunedirektørens vurdering kan inngå i vurderingen av om særlige hensyn foreligger.

Tiltakshaver har søkt om utslippstillatelse for privat avløpsløsning, og har fått gjennomført uavhengige grunnundersøkelser for planlagt utslippspunkt. Begrunnelsen er dels de praktiske og økonomiske konsekvensene ved fremføring av kommunal ledning, og dels usikkerhet knyttet til kapasitet på det kommunale nettet. Det opplyses også at naboeiendommer i området er tilknyttet private avløpsanlegg.

Det er kommunen som skal gjøre en skjønnsmessig vurdering av om vilkårene for å gi fritak fra tilknytningsplikten er oppfylt. Dette er om tilknytning vil være tilknyttet en «uforholdsmessig stor kostnad» eller om «særlig hensyn» gjør seg gjeldende.

Utgangspunktet og hovedregelen er at tilknytningsplikten gjelder, og terskelen for fritak skal ikke være lav. I saken gjør det seg imidlertid gjeldende både økonomiske hensyn og andre særlige hensyn.

- Fritak fra tilknytningsplikt gjør at man unngår omfattende graving og terrenginngrep i landbruksareal.
- Tilknytningsplikt vil medføre ikke-ubetydelige kostnader gjennom 160 m ny ledning som må føres gjennom fylkesvei.
- Man unngår ytterligere belastning på et kommunalt avløpsnett med kjente kapasitetsutfordringer.
- Gir en løsning som er i tråd med eksisterende praksis i nærområdet (private anlegg).

Forutsetningen er at det gis utslippstillatelse og at privat avløpsanlegg prosjekteres og etableres i samsvar med gjeldende krav, slik at hensynet til forurensning og miljø ivaretas. Dette ivaretas av SK Naturforvaltning, og utslippstillatelse må være gitt før en eventuell igangsettingstillatelse.

Kommunedirektøren legger etter dette til grunn at det kan gis fritak fra tilknytningsplikten etter plan- og bygningsloven § 27-2 andre ledd i denne konkrete saken, dersom Formannskapet skulle innvilge dispensasjon fra LNFR og rammetillatelse for omsøkt tiltak.

Vurdering av søknad om personlig ansvarsrett som selvbygger
Tiltakshaver har søkt om personlig ansvarsrett som selvbygger for funksjonen og ansvarsområdet «ansvarlig søker». Ifølge SAK10 § 6-8 er det anledning til å søke om ansvarsrett som selvbygger ved oppføring av egen bolig eller fritidsbolig i tiltaksklasse 1. Søker viser til relevant kompetanse gjennom tidligere levert byggesøknad, selvbyggerkurs og tidligere erfaring med oppføring av hytte. Alle øvrige funksjoner og ansvarsområder vil bli ansvarsbelagt med ansvarlige foretak.

Saken er kompleks, og vil innebære en del ansvarsretter, samsvarserklæringer og dokumentasjonskrav frem til ferdigattest. Tiltakshaver har imidlertid arbeidet med sitt eget sakskompleks i svært mange år, og har en sterk egeninteresse i å få saken avklart og opplyst.

Tiltakshaver vil gjennom selvbyggeransvaret være offentligrettslig ansvarlig overfor kommunen i rollen som søker, og inneha koordineringsarbeidet og dokumentasjonsplikten som fremgår av SAK10 § 12-10. Dersom tiltakshaver ikke overholder disse pliktene, vil ansvarsretten kunne trekkes tilbake.

Dersom Formannskapet innvilger dispensasjon og rammetillatelse, finner Kommunedirektøren at personlig ansvarsrett som selvbygger for funksjonen og ansvarsområdet ansvarlig søker kan innvilges.

PERSONALMESSIGE FORHOLD

Den foreliggende saken har over tid medført en omfattende og vedvarende ressursbruk i administrasjonen. Saken har vært gjenstand for gjentatte vurderinger etter ulike regelverk, involvert flere fagområder og eksterne instanser, og generert betydelig saksbehandling knyttet til avklaringer, klager og supplerende dokumentasjon. Bakgrunnen for sakens langvarige karakter er at det i 2013 ble gitt konsesjon til erverv av eiendommen. Konsesjonsvedtaket har av tiltakshaver blitt oppfattet som en bekreftelse på at ønsket bruk av eiendommen ville kunne realiseres. Det har i ettertid vist seg at sentrale forutsetninger for slik bruk – blant annet knyttet til plangrunnlag og avkjørsel – ikke var avklart på vedtakstidspunktet og senere viste seg svært vanskelig å få avklart, slik også dette saksfremlegget illustrerer.

Dette har skapt en situasjon der det over tid har vært et misforhold mellom de forventninger vedtaket ga opphav til og de rettslige og faktiske muligheter som foreligger. For tiltakshaver har dette vært en krevende prosess. For kommunen har det medført en ikke ubetydelig ressursbruk over flere år.

Administrasjonen vil på generelt grunnlag fremheve betydningen av at vedtak innenfor ett regelverk sees i sammenheng med øvrige rettslige rammer som gjelder for eiendommen. Der slike sammenhenger ikke er tilstrekkelig avklart, kan det oppstå forventninger som senere viser seg vanskelig å innfri. Dette kan igjen føre til langvarige prosesser og økt belastning både for søker og for kommunens saksbehandlingskapasitet. Saken illustrerer derfor viktigheten av helhetlige vurderinger og tydelig kommunikasjon om hvilke avklaringer som faktisk følger av et vedtak, og hvilke som må behandles etter annet regelverk.

MERKNAD FRA KOMMUNEDIREKTØREN

Søker fikk innvilget konsesjon i 2013. Kommunedirektøren mener det er forståelig at det positive konsesjonsvedtaket skapte en berettiget forventning hos tiltakshaver om at tiltaket ville kunne gjennomføres.

Saken har over en periode på 13 år vært behandlet etter flere regelverk og i ulike prosesser. Samspillet mellom disse regelverkene har gjort sakskomplekset krevende og bidratt til at tidligere avklaringer ikke har gitt en samlet og endelig løsning. Dette har medført at tiltakshaver 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.

Dette saksfremlegget er utarbeidet for å sikre en helhetlig og samordnet behandling av alle relevante forhold. Administrasjonen har i vurderingen lagt vekt på summen av de ulike hensynene saken berører. Dette omfatter både de rettslige og faglige rammene som gjelder i dag, og hensynet til tiltakshaver som over tid har innrettet seg etter tidligere politiske signaler og vedtak.

Saksfremstillingen redegjør for grunnlaget for kommunedirektørens innstilling, samt et alternativt forslag til vedtak. Formålet er å legge til rette for at saken nå kan få en samlet og endelig avklaring, uten behov for ytterligere behandling etter aktuelle sektorlover.

Etter en helhetsvurdering anbefaler kommunedirektøren, under tvil, at det fattes negativt vedtak. Administrasjonen har samtidig utarbeidet et alternativt forslag til vedtak dersom formannskapet, etter sin vurdering, ønsker å imøtekomme tiltakshavers søknad.

Vedlegg:

Uttalelse fra Statsforvalter disp. gnr_bnr 19_10 _ (mottatt etter at saken ble ferdigstilt administrativt)

Høringsuttalelse – Tiltak
ref møte med BL 060226 rev
Fylkeskommunens uttalelse - dispensasjon fra reguleringsplan for etablering av avkjørsel - gnr. 19 bnr. 10 i Sortland kommune
Krav til avkjørsel, hovedveg, 60 kmt
Kulturminnefaglig uttalelse - Dispensasjon for etablering av vei og bolig - Gnr. 19, bnr. 10 - Sortland kommune
Anmodning om plan-, landbruk- og kulturminnefaglige uttalelser til søknad om etablering av vei og bolig - gbnr. 19/10, Jennestad - Suorttá souhkan / Sortland kommune
Søknad om dispensasjon fra LNF2-formål
E-postmelding
Dispensasjon avkjørsel
Situasjonsplan med avløp
Vedlegg 1 - Situasjonsplan med avløp
Vedlegg 2 - Erklæring om rettighet i fast eiendom
Vedlegg 3 - Høringsuttalelse fra Statens vegvesen
Vedlegg 4 - Bekreftelse Nordland fylkeskommune og leder gang og sykkelveiforeningen på Jennestad
Vedlegg 5 - Oppsummering av avklaringer på søkers undersøkelser
Vedlegg 6 - Høringssvar fra fylkesmannen
Vedlegg 7 - Landbruksfaglig vurdering av adkomst
Vedlegg 8 - Kart holdningsklasser
Vedlegg 9 - Rammeplan for avkjørsler og byggegrenser langs fylkesveg i Nordland 2021
E-postmelding
Søknad om tillatelse til tiltak
Bekreftelse på mulighet for vanntilkobling til våningshus
Erklæring om rettighet i fast eiendom
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon
Kvittering for nabovarsel
Nabovarsel
Situasjonsplan vedlegg D
Vedlegg E
Nabovarsel - beskrivelse av tiltak
Situasjonsplan vedlegg D
Tegning hus
Plantegning
Plantegning 1.etasje i dag
Plantegning 2
Søknad om personlig ansvarsrett som selvbygger av egen bolig eller fritidsbolig
Vedlegg til søknad om ansvarsrett der foretaket ikke har sentral godkjenning
Egenerklæring for selvbygger
Boligspesifikasjon i Matrikkelen
Søknad om unntak fra TEK17 etter pbl. § 31-4 flytting av eksisterende bolig
Søknad om byggetillatelse
Generell leveransebeskrivelse Økohus
Verdi- og lånetakst
Redegjørelse for grunnforhold og vurdering av kvikkleire
Bilder fra eiendommen
Labresultater Prosjekt 250962
Løsmasser - Nasjonal løsmassedatabase
Løsmasser - Nasjonal løsmassedatabase 2
Kart 2 - Jennestad
Kart 1 - Jennestad
Labresultater Prosjekt 250962 2
Del 3 av 3 til byggesøknad eiendom 19/10

Hovedetasje
Hovedetasjen
Kjeller leilighet
Målsatt tegning ny
Selvbyggersertifikat
situasjonsplan med avløp
E-postmelding
Del 2 av 3 til byggesøknad eiendom 19/10
E-postmelding
Del 1 av 3 til byggesøknad eiendom 19/10
E-postmelding
kommentar høringsuttalelse og byggesøknad oppsummering
E-postmelding - 25_7463 Jennestad merknad høringsuttalelse