SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	25/2373
Dok.nr:	26/29890
Arkiv:	FA-L33
	GNR-14/39
Saksbehandler:	Martine Strømsnes
Dato:	27.09.2026

Gnr. 14, bnr. 39 - søknad om dispensasjon fra LNFR for fradeling av bebygd tomt til boligformål, Elvenesveien 25

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 097/26	Formannskapet	15.10.2026

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING
Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 19-2, 20-1 m) og 20-4 d) innvilges søknad om dispensasjon fra LNFR-formålet delvis, og det gis tillatelse til opprettelse av ny grunneiendom (bebygd tomt, Elvenesveien 25) fra gnr. 14, bnr. 39 til boligformål.

Dispensasjonsvilkår:
1. Tomten skal ikke overstige 1 daa.
2. Dyrket mark skal ikke inngå i den nye grunneiendommen.
3. Oppmålingsforretning må være gjennomført innen 3 år fra vedtaksdato, jf. pbl. § 21-9 fjerde ledd. Kartverkets skjema for rekvisisjon av oppmålingsforretning må benyttes.

Nye opplysninger

Formannskapet behandling - 15.10.2026 - PS-097/26

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Votering:

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt

Formannskapet PS - 097/26 VEDTAK:
Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 19-2, 20-1 m) og 20-4 d) innvilges søknad om dispensasjon fra LNFR-formålet delvis, og det gis tillatelse til opprettelse av ny grunneiendom (bebygd tomt, Elvenesveien 25) fra gnr. 14, bnr. 39 til boligformål.

Dispensasjonsvilkår:
1. Tomten skal ikke overstige 1 daa.

2. Dyrket mark skal ikke inngå i den nye grunneiendommen.
3. Oppmålingsforretning må være gjennomført innen 3 år fra vedtaksdato, jf. pbl. § 21-9 fjerde ledd. Kartverkets skjema for rekvisisjon av oppmålingsforretning må benyttes.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Søknaden gjelder opprettelse av en ny grunneiendom til boligformål. Tomten som søkes fradelt er bebygd med et våningshus og ligger i et LNFR-område. Fradelingen er derfor avhengig av dispensasjon fra LNFR-formålet.

FAKTA I SAKEN
Søknaden gjelder opprettelse av ny grunneiendom, opprinnelig omsøkt på ca. 2 daa, fra eiendom gnr. 14, bnr. 39 til uendret bruk. Eiendommen gnr. 14, bnr. 39 er et gårdsbruk i aktiv drift. På eiendommen er det i dag to våningshus (Elvenesveien 25 og 27), og det ønskes å fradele ett våningshus med tomt, slik at det ved fremtidig generasjonsskifte på gården bare er ett bolighus, og en overkommelig salgssum på gården for neste generasjon. I søknaden er det beskrevet at parsellen som ønskes fradelt har 0,8 daa dyrka jord. Arealet er i dag brukt til grønnsaksåker, og er tiltenkt samme bruk fremover. Det ønskes også avsatt areal nord-vest for bolig til mulig fremtidig garasje. Dyrket areal vil fremdeles ha driveplikt, og dyrka jord kan ikke brukes til annet uten at det er gitt samtykke etter jordlova § 9.



Fig.1 Oversiktsfoto over tomten og området. Geotag er plassert på huset som ønskes fradelt resten av bruket.

Vann og avløp:
Eiendommen er bebygd med et våningshus, og boligen forutsettes å være tilknyttet lovlig vannforsyning og bortledning av avløpsvann. Opprettelse av ny grunneiendom medfører ingen endringer knyttet til vann og avløp. Tiltakshaver er selv ansvarlig for å avklare eventuelle privatrettslige rettigheter som bør tinglyses knyttet til plassering av ledninger og annen teknisk infrastruktur.

Adkomst:
Eiendommen anses for å være sikret lovlig adkomst i samsvar med pbl. § 27-4, jfr. privatrettslig avtale med gnr. 14 bnr. 39 om veirett, datert 31.03.2025. Det tilrådes at denne veiretten tinglyses på eiendommen.

Nabovarsling:
Det er foretatt nabovarsling i samsvar med pbl. §§ 19-1 og 21-3 uten registrerte nabomerknader.

Gjeldende plangrunnlag
Eiendommen omfattes av og ligger i et område som er avsatt til LNFR-formål gjennom Kommuneplanens arealdel 2017-2029, vedtatt 02.11.2017.

Hensynssone landbruk H510_12:
Eiendommen inngår i hensynssone landbruk. Søknaden har vært til jordlovsbehandling hos kommunens landbruksavdeling, som konkluderer med at *«Delingen vil føre til en driftsmessig god løsning. Bolighuset har adkomst via to veier, hvor den ene veien deles med gårdsbruket på gnr. 14, bnr. 39. Dette gir den fradelte parsellen mulighet til å ha en adkomst som er helt uforstyrret av landbruksaktivitet, og heller ikke forstyrre landbruksaktivitet på gårdens adkomstvei. Delingen vil heller ikke føre til miljømessige ulemper for landbruket i området*», samt at det fremdeles gjelder en driveplikt av dyrket mark og at det derfor ikke er behov for samtykke til omdisponering etter jordloven § 9.

Høringsuttalelser
Søknaden har vært på høring hos Statsforvalteren i Nordland. Uttalelsen gjengis her i sin helhet:
Saken gjelder søknad om dispensasjon fra LNFR-formålet i kommuneplanens arealdel, vedtatt 02.11.2017. Omsøkt tiltak er også innenfor hensynssone landbruk. Innenfor LNFR-formålet er det ikke tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som inngår direkte som ledd i stedbunden næring. Søknaden er begrunnet med å fradele en tomt med våningshus til boligformål. Omsøkt tiltak berører 1 daa fulldyrka jord. Dersom kommunen velger å innvilge søknaden, anbefaler vi at tomta reduseres slik at dyrka jord ikke omdisponeres til boligformål. Små enheter kan øke risikoen for at jorda kommer ut av drift. I tillegg kan det bli vanskelig for kommunen å følge opp driveplikta på små bruk. Bevaring av dyrka jord er en nasjonal interesse. Av hensyn til beredskap og mulighetene for matproduksjon, er det nødvendig å ta vare på jordressursene over hele landet og sikre at jorda holdes i drift. Omdisponering av dyrka jord skal reduseres og arealplanlegginga skal bidra til å nå målet om redusert omdisponering av matjord i tråd med ny jordvernstrategi fra 2023. Statsforvalteren i Nordland har fulgt opp de nasjonale føringene i strategisk plan for jordvern i Nordland 2025-2028, vedtatt 08.01.2025. I denne har vi satt klare føringer om å begrense omdisponering av jordbruksressurser med mål om at tap av dyrka jord skal være under 100 daa per år. En bit for bit nedbygging av jordressursene er en av de store utfordringene når det gjelder å begrense nedbygginga av landbrukets produksjonsarealer.

VURDERING

Innledning
Det er søkt om dispensasjon fra LNFR-formålet i kommuneplanens arealdel for fradelingen.

Søkers begrunnelse, kort oppsummert
Fradelingen har som formål å gjøre det enklere og mindre kostnadskrevende for den av barna som ønsker å overta gårdsbruket i fremtiden. Gårdsbruket har i dag to våningshus. Ønsker å fradele ca. 2 daa, som inkluderer 0,8 daa dyrka jord. Arealet er i dag brukt til grønnsaksåker, og er tiltenkt samme bruk fremover.

Vilkårene for å kunne innvilge dispensasjon
Etter pbl. § 19-2 andre ledd kan dispensasjon 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.

Dispensasjon fra LNFR-formålet
Hensynet bak LNFR-formålet er blant annet å sikre arealer for landbruk, herunder jord- og skogbruksressurser, og å hindre at arealer som er viktige for landbruksdriften tas i bruk til annen utbygging. I denne saken er det særlig hensynet til jordressursene og å unngå en gradvis fragmentering av landbruksarealene som gjør seg gjeldende.

Det er søkt om å fradele en parsell på om lag 2 daa til boligformål. Den omsøkte parsellen omfatter om lag 0,8 daa fulldyrka jord, som i dag benyttes til grønnsaksåker og etter det opplyste er tenkt benyttet på samme måte også fremover.

SK Landbruk har i forbindelse med jordlovsbehandlingen vurdert at delingen vil gi en driftsmessig god løsning. Det er blant annet lagt vekt på at bolighuset har adkomst via to veier, hvorav den ene deles med gårdsbruket på gnr. 14, bnr. 39, og at den fradelte parsellen dermed kan få en adkomst som i mindre grad kommer i konflikt med landbruksaktiviteten. SK Landbruk har videre vurdert at delingen ikke vil medføre miljømessige ulemper for landbruket i området. Det er samtidig lagt til grunn at det fortsatt gjelder driveplikt for den dyrkede marka, og at det derfor ikke er behov for samtykke til omdisponering etter jordloven § 9.

Statsforvalteren i Nordland har imidlertid i sin høringsuttalelse pekt på at den omsøkte fradelingen berører om lag 1 daa fulldyrka jord. Statsforvalteren anbefaler at dersom kommunen velger å innvilge søknaden, bør tomta reduseres slik at dyrka jord ikke omdisponeres til boligformål. Det er særlig vist til at små enheter kan øke risikoen for at jord kommer ut av drift, og at det kan bli vanskeligere å følge opp driveplikten på små bruk. Statsforvalteren fremhever videre at bevaring av dyrka jord er en nasjonal interesse, og at en bit-for-bit-nedbygging av jordressursene er en utfordring for landbrukets produksjonsarealer.

Kommunen legger betydelig vekt på disse hensynene. Selv om arealet i dag benyttes til grønnsaksåker og søkeren opplyser at arealet også er tenkt brukt til dette fremover, vil en fradeling til en selvstendig boligeiendom innebære at dyrka jord legges til en boligtomt. Dette kan på sikt innebære en økt risiko for at arealet tas i bruk til boligrelaterte formål og dermed ikke lenger inngår som en del av landbruksarealet. En fradeling på om lag 2 daa vil etter kommunens vurdering derfor innebære et større inngrep i hensynene bak LNFR-formålet enn en fradeling som avgrenses til areal som ikke omfatter dyrka jord.

Kommunen finner på denne bakgrunn at hensynene bak LNFR-formålet ikke blir vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjonen begrenses slik at dyrka jord ikke inngår i den fradelte parsellen. En fradeling av inntil 1 daa, avgrenset mot det fulldyrka arealet, vil etter kommunens vurdering i større grad ivareta hensynet til jordressursene og samtidig kunne oppfylle formålet med søknaden.

Når det gjelder fordelene og ulempene ved dispensasjonen, er det fra søkers side vist til at fradelingen skal gjøre det enklere og mindre kostnadskrevende for ett av barna å overta gårdsbruket i fremtiden. Det er videre vist til at gårdsbruket i dag har to våningshus. Fradelingen vil kunne gi en tydeligere eiendoms- og bruksstruktur og legge til rette for at bolighuset kan disponeres som en egen boligeiendom. Dette er relevante fordeler ved tiltaket. Fordelene må imidlertid vurderes opp mot ulempene ved at LNFR-areal tas ut av landbruksformålet og fradeles til boligformål. Den største ulempen ved den omsøkte fradelingen er at den også omfatter fulldyrka jord. Selv om jorda fortsatt er i bruk som grønnsaksåker, vil fradeling til boligformål innebære at arealet ikke lenger inngår som en del av landbrukseiendommen. Dette kan bidra til ytterligere fragmentering av landbruksarealene og øke risikoen for at dyrka jord over tid tas ut av drift.

Kommunen finner derfor at fordelene ved å fradele den omsøkte parsellen på om lag 2 daa ikke er klart større enn ulempene. Vilkårene for å gi dispensasjon etter pbl. § 19-2 er dermed ikke oppfylt for den omsøkte størrelsen. Kommunen vurderer imidlertid at hensynene bak LNFR-formålet og hensynet til jordressursene i tilstrekkelig grad kan ivaretas dersom fradelingen begrenses til om lag 1 daa, slik at fulldyrka jord ikke inngår i den nye boligeiendommen. En slik avgrensning er også i tråd med anbefalingen fra Statsforvalteren i Nordland.

For en fradeling begrenset til om lag 1 daa, uten fulldyrka jord, vurderer kommunen at hensynene bak LNFR-formålet ikke blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å legge til rette for en selvstendig boligeiendom knyttet til eksisterende våningshus, og dermed legge til rette for den fremtidige eiendoms- og driftsløsningen som søknaden bygger på, vurderes samtidig å være klart større enn ulempene ved en slik begrenset fradeling.

Vilkårene etter pbl. § 19-2 andre ledd vurderes dermed å være oppfylt for en fradeling av inntil 1 daa, forutsatt at den fradelte parsellen avgrenses slik at fulldyrka jord ikke inngår.

Personalmessige forhold
Ikke vurdert som relevant.

Medvirkning fra Eldreråd, Råd for personer med funksjonsnedsettelse, Ungdomsråd
Ikke vurdert som relevant.

Økonomiske forhold
Ikke vurdert som relevant.

Folkehelse
Ikke vurdert som relevant.

Klima-, miljø- og naturforhold
Vurdert i saksfremlegget.

KONKLUSJON
Kommunen finner etter dette at det ikke er grunnlag for å gi dispensasjon til den omsøkte fradelingen på om lag 2 daa. Det gis imidlertid dispensasjon fra LNFR-formålet for fradeling av inntil 1 daa til boligformål, forutsatt at den fradelte parsellen avgrenses slik at fulldyrka jord ikke inngår. Dispensasjonen innebærer dermed en begrensning av den omsøkte fradelingen for å ivareta hensynet til dyrka jord og landbrukets produksjonsarealer, i tråd med Statsforvalterens høringsuttalelse.

Vedlegg:
Uttalelse - Dispensasjon - Sortland 14/39 - Elvenesveien 25 - opprettelse av ny grunneiendom