SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	26/3013
Dok.nr:	26/32507
Arkiv:	GNR-14/407
Saksbehandler:	Stian Paulsen
Dato:	27.10.2026

Gnr. 14, bnr. 407 - Behandling av dispensasjon fra LNFR-formål for etablering av ny enebolig

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 107/26	Formannskapet	29.10.2026

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING
Formannskapet vedtar å innvilge søknad om dispensasjon fra arealformålet LNFR for oppføring av enebolig og redskapshus, jf. planbestemmelse § 5.1 nr. 1, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2.

Dispensasjonsvilkår:

1. Som avbøtende tiltak skal eventuell matjord som berøres av tiltaket, tas vare på og flyttes til et egnet areal for videre jordbruksproduksjon. Matjorda skal håndteres på en måte som ivaretar jordas kvalitet og produksjonsevne, og flyttingen skal gjennomføres på en faglig forsvarlig måte. Matjorda skal ikke blandes med underliggende masser eller disponeres slik at den går tapt som dyrkingsressurs.

Nye opplysninger

Formannskapet behandling - 29.10.2026 - PS-107/26

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Votering:
Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Formannskapet PS - 107/26 VEDTAK:
Formannskapet vedtar å innvilge søknad om dispensasjon fra arealformålet LNFR for oppføring av enebolig og redskapshus, jf. planbestemmelse § 5.1 nr. 1, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2.

Dispensasjonsvilkår:

1. Som avbøtende tiltak skal eventuell matjord som berøres av tiltaket, tas vare på og flyttes til et egnet areal for videre jordbruksproduksjon. Matjorda skal håndteres på en måte som ivaretar jordas kvalitet og produksjonsevne, og flyttingen skal gjennomføres på en faglig forsvarlig måte.

Matjorda skal ikke blandes med underliggende masser eller disponeres slik at den går tapt som dyrkingsressurs.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Saken gjelder dispensasjon fra arealformålet LNFR, jf. planbestemmelse § 5.1, for oppføring av ny enebolig og redskapshus.

Behandling av byggesaken gjøres av administrasjonen dersom dispensasjonen blir innvilget.

FAKTA I SAKEN
Tiltaket gjelder oppføring av enebolig og redskapshus, på eiendom gnr. 14, bnr. 407.

Av søknaden fremgår det at tiltaket skal inneholde alle nødvendige bofunksjoner, samt et redskapshus. Eksisterende redskapshus er planlagt flyttet til en annen eiendom. Det skal deretter oppføres et nytt redskapshus med samme plassering og tilsvarende grunnflate som det eksisterende. På tomten stod det tidligere en gammel fjøs, som nå er revet.

Det omsøkte tiltaket omfatter en enebolig med et bebygd areal (BYA) på 266,77 m², et frittstående redskapshus med BYA på 86 m² samt parkeringsareal med BYA på 18 m². Totalt bebygd areal på eiendommen blir 370,77 m² BYA. Eiendommen har et areal oppgitt tomteareal på 3 500 m², og tiltaket påvirker dermed ikke eiendommens samlede grad av utnytting i nevneverdig grad.

Situasjonskart:



Over vises innsendt situasjonskart som viser tiltakets plassering på eiendommen.

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

I tillegg ligger eiendommen i hensynssone landbruk (H510_12), som omfatter sårbare områder for fremtidig landbruksnæring i Sortland kommune. Tiltaket ligger på skogsmark som er dyrkbar.

LNFR-formål:
I LNFR-områder tillates ikke oppføring av nye bygg til andre formål enn landbruksdrift, jf. planbestemmelse § 5.1 nr. 1.

Aktsomhetsområde for marin leire:
Det er i byggesaken utarbeidet en geoteknisk undersøkelse for eiendommen da denne ligger innenfor et område registrert under marin grense. Det er gjennomført en vurdering av områdestabilitet iht. NVEs veileder for kvikkleireskred på eiendommen gnr/bnr. 14/407 i Sortland kommune. Rapporten konkluderer med at:

«Basert på terrenganalyse, grunnforhold, påvist berg i dagen og tilgjengelige kartdata, vurderes området å ikke ligge i aktsomhetsområde for marin leire iht. NVEs veileder. Det foreligger ingen historiske hendelser eller andre risikoforhold i nærområdet. Området anses derfor som stabilt mht. kvikkleire- og områdeskred, og det vurderes ikke som nødvendig å gjennomføre ytterligere undersøkelser i henhold til NVEs retningslinjer.»

Utslippstillatelse:
Det foreligger utslippstillatelse for sanitært avløpsvann, gitt av kommunens forurensningsmyndighet den 21.08.2026.

Nabovarsling:
Tiltakshaver har foretatt nabovarsling i samsvar med pbl. § 19-1, og det er ingen merknader mot tiltaket.

Uttalelser fra andre myndigheter:
Saken har vært sendt til relevante myndigheter for uttalelse. Administrasjonen har mottatt høringsuttalelser fra Landbruksmyndigheten i Sortland kommune, Bondelaget (det er tiltakshaver som har sendt inn dokumentasjonen), Nordland Fylkeskommune og Statsforvalteren i Nordland innen fristen. Nedenfor er uttalelsene gjengitt i kortform.

Statsforvalteren i Nordland:
Det aktuelle arealet er i kommuneplanens arealdel avsatt som LNFR-formål, der det ikke er tillatt å oppføre nye bygninger eller anlegg for andre formål enn landbruksdrift. Arealet omfattes også av hensynssone landbruk, som omfatter sårbare områder for fremtidig landbruksnæring i Sortland kommune. I hensynssone landbruk tillates ikke tiltak som kan være til hinder for formålet med hensynssonen. 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.

Kommunens foreløpige vurdering er at dispensasjon kan gis. Statsforvalteren forutsetter at kommunen vurderer konsekvensene av en praksis der det gis en dispensasjon for tiltak i områder som er viktige for landbruksnæring, der det er behov for avbøtende tiltak som flytting av matjord og flytting av eksisterende bebyggelse. Kommunen bør etter vår oppfatning være forsiktig med å legge for stor vekt på at det aktuelle arealet i dag ikke er i aktiv landbruksdrift.

Etablering av boligbebyggelse kan også innebære ulemper for landbruksvirksomheten, noe som må vurderes i saken.

Nordland Fylkeskommune:
Søknaden er sjekket mot fylkeskommunens arkiver, og later ikke til å være i konflikt med kjente, automatisk fredete kulturminner.

Bondelaget:
Ifølge gårdskartet til NIBIO består eiendommen av 1,1 daa fulldyrket areal. Bondelaget er positiv til at matjorda fra det fulldyrkete arealet blir flyttet til grensen mot 14/67, slik at marka til bonden som driver 14/67 kan høste disse områdene som en helhet. Dette vil bidra til å ivareta landbruksinteressene og være

formålstjenlig for den aktive bonden. Bondelaget legger til grunn at det blir inngått en avtale om bruks- og adkomstrett til det fulldyrkete arealet.

Landbruksmyndigheten:
Eiendommen gnr. 14. bnr. 407 ble fradelt til boligformål i 2017, og det ble i 2018 gitt dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for boligbebyggelse på tomta.

Den aktuelle saken gjelder dermed et areal som over tid har vært forutsatt benyttet til boligformål. Eiendommen omfatter i dag et mindre areal registrert som fulldyrka jord. I forbindelse med tiltaket er det utarbeidet matjordplan som beskriver håndtering og flytting av matjord på eiendommen. Matjordplanen legger opp til at om lag 475,6 m² fulldyrka jord som berøres av utbyggingen tas vare på og disponeres på andre deler av eiendommen. Samtidig ryddes og opparbeides tidligere bebygd areal til dyrkbart formål. Det fremgår av matjordplanen at det etter gjennomført tiltak vil være et større samlet dyrkbart areal tilgjengelig enn i dagens situasjon. Landbruksmyndigheten vurderer at det aktuelle jordbruksarealet har begrenset driftsmessig verdi. Arealet framstår i dag som ute av drift, matjorda ligger lagret i haug og er ikke i en tilstand som muliggjør ordinær jordbruksdrift uten vesentlig opparbeiding. Arealet har en arrondering som gjør rasjonell landbruksdrift krevende. Det er også usikkert om arealet i sin nåværende tilstand oppfyller kriteriene for fulldyrka jord etter AR5-definisjonen. Samtidig vurderes matjordressursen som viktig å ta vare på, og dette ivaretas gjennom den fremlagte matjordplanen.

Etter en samlet vurdering mener landbruksmyndigheten at matjordplanen gir en bedre utnyttelse og sikring av matjordressursen enn dagens situasjon. Tiltaket medfører ikke et netto tap av matjordressurser, men bidrar tvert imot til at et større areal kan disponeres som dyrkbar jord etter tiltakets gjennomføring. Dette styrker den langsiktige beredskapsmessige verdien av jordressursene på eiendommen. På denne bakgrunn har landbruksmyndigheten ingen vesentlige innvendinger til omsøkte tiltak, forutsatt at matjordplanen gjennomføres som beskrevet og at matjorda håndteres og tilbakeføres i samsvar med planen.

DISPENSASJON:
Tiltakshaver søker om dispensasjon fra planbestemmelse § 5.1 nr. 1. Denne bestemmelsen fastsetter at det ikke er tillatt å føre opp nye bygninger til andre formål enn landbruksdrift. Oppføring av tiltaket vil medføre at det foreligger en ny enebolig og redskapshus, med tilhørende parkeringsareal uten landbruksformål og tiltaket rammes således av forbudet. Spørsmålet i det videre er om det skal dispenseres fra dette formålet med hjemmel i pbl. § 19-2 andre ledd.

Etter pbl. § 19-2 (2) skal det ikke gis dispensasjon «dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering». Begge vilkår må være oppfylt for at forvaltningen skal ha rettslig adgang til å gi dispensasjon.

Vurderingstemaet er om hensynene bak bestemmelsene eller formålet blir vesentlig tilsidesatt, dersom det innvilges dispensasjon. Kommunens målsetting med forbudet er å skjerme disse områdene mot utbygging, for å bevare sammenhengende jordbruksarealer og randsoner, og å ivareta det helhetlige kulturlandskapet. I planbeskrivelsen til kommuneplanen fremkommer det at viktige LNFR-arealer skal sikres, og at dette gjelder spesielt dyrka mark. Mindre viktige arealer kan vurderes til utbyggingsformål.

Det andre vurderingstemaet er om fordelen ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Søker viser til at omsøkte tomt i dag ikke er i aktiv landbruksdrift. Tiltaket berører kun om lag 476 m² fulldyrka jord, mens øvrige arealer består av annet markslag samt et tidligere bebygd område med eksisterende grunnmur. Redskapshuset er planlagt oppført på denne grunnmuren, og medfører således ikke ytterligere nedbygging eller beslag av dyrkbar jord utover det som allerede er påvirket. Tiltakshaver ønsker med oppføring av redskapshuset å drive med smådyrhold samt dyrke en del av opparbeidet mark med bl.a. jordbær, poteter ol.

Matjorda fra arealet som berøres av tiltaket vil bli tatt vare på og benyttet til opparbeiding av om lag 1 039 m² ny fulldyrka jord. Tiltaket vil derfor ikke medføre noen netto reduksjon av jordbruksressursene på eiendommen. Tvert imot vil det samlede arealet med fulldyrka mark øke betydelig som følge av tiltaket.

Tiltaket berører ikke registrerte naturverdier, viktige friluftsinteresser eller allmennhetens ferdselsmuligheter. Etableringen av redskapshuset vil samtidig bidra til en mer hensiktsmessig adkomst til omkringliggende jordbruksarealer og legge til rette for småskala landbruksdrift, herunder dyrking og mindre dyrehold.

Eiendommen ligger i et område preget av eksisterende bolig- og gårdsbebyggelse, og tiltaket vil fremstå som en naturlig videreføring og fortetting av den etablerte bebyggelsesstrukturen. På denne bakgrunn vurderes fordelene ved tiltaket som klart større enn de eventuelle ulempene. Hensynene bak gjeldende planbestemmelser og jordvernhensynet blir ikke vesentlig tilsidesatt, og vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 anses derfor oppfylt.

Administrasjonen har vurdert saken og finner at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon vurderes som klart større enn ulempene. Administrasjonen anbefaler derfor at dispensasjon innvilges.

KONKLUSJON
Med bakgrunn i vurderingen ovenfor anses vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd for å være oppfylt. Kommunedirektøren anbefaler etter dette at søknad om dispensasjonen fra arealformålet LNFR innvilges, jf. planbestemmelse § 5.1 nr. 1.

Det er imidlertid ingen som har krav på å få en dispensasjon, selv om vilkårene er oppfylt. Det er dermed opp til politisk skjønn å vurdere om dispensasjon skal gis eller ikke. Hvis dispensasjonen avslås, må dette begrunnes særskilt.

Vedlegg:
Tegning snitt
Tegning plan 2.etasje
Tegning ny fasade
Tegning ny fasade
Tegning plan 1.etasje
Terrengprofil
Terrengprofil
Situasjonsplan
Terrengprofil
Tegning plan redskapshus
Rapport matjordplan
Følgebrev
Søknad om dispensasjon
Gårdskart
Situasjonsplan
Nabovarsel
Kvittering for sendt nabovarsel
Tilleggsinformasjontilsknadomdispensasjon
2_KORR_UttalelseVedtakAnnenOffentligMyndighet_Uttalelse fra bondelaget i Sortland
Uttalelse - Dispensasjon - Sortland 14/407 - Steiro - oppføring av enebolig og redskapsbod
Kulturminnefaglig uttalelse - Dispensasjonssøknad - Gnr. 14, bnr. 407 - Sortland