ENOKSEN | STEIRO
Advokatfirma M.N.A

Advokat/Siviløkonom Oddmund Enoksen (H)
oddmund@enoksensteiro.no

Advokat Frank Steiro
frank@enoksensteiro.no

Advokat Stian Auglend
stian@enoksensteiro.no

Advokat Rune Nielsen
rune@enoksensteiro.no

Advokat Sandra Tønne
sandra@enoksensteiro.no

Advokatfullmektig Trygve Sverdrupsen
trygve@enoksensteiro.no

Til Sortland kommune v/
kommunedirektøren

Vår ref.:	Deres ref.:	Ansvarlig advokat:	Dato:
52710/6554		Oddmund Enoksen	18. oktober 2023

Klage på avslag – dispensasjonssøknad Steinbruddet Invest AS

1. *Innledning*

Sortland formannskap gjorde 28. september 2023 følgende vedtak i sak 76/23:

«I medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 avslår Formannskapet søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 6.1 i reguleringsplan for Steinbruddet, Sortland sentrum, vedtatt 28.04.2011, for terrengtilpasning mot/i friluftsområde på eiendommene gnr. 15, bnr. 36 og bnr. 1691, Gårdsalléen 4 F.

Formannskapet ber kommunedirektøren vurdere aktuelle og relevante ulovlighetsoppfølging av ulovlige tiltak gjennomført av Steinbruddet Invest AS i avsatt friområde vedtatt i reguleringsbestemmelsene for Steinbruddet. Dette legges fram til formannskapet til endelig avklaring innen utgangen av 2023.»

Vedtaket påklages med dette. Det bes om at formannskapet ved sin behandling av klagen som underinstans tar klagen til følge og innvilger søknaden om dispensasjon. Dersom dette ikke skjer, bes det om at klagen blir oversendt klageinstansen, Statsforvalteren i Nordland.

Første avsnitt i formannskapets vedtak er identisk med innstillinga fra kommunedirektøren. Andre avsnitt ble vedtatt etter forslag fra Christoffer Ellingsen Rødt. Vedtaket ble gjort med 6 mot 3 stemmer. Mindretallet stemte for et forslag fra Einar Mårstad, Høyre, om å innvilge dispensasjonssøknaden.

2. Kommunedirektørens saksframlegg

Ettersom første avsnitt i vedtaket er i samsvar med kommunedirektørens innstilling, er det hensiktsmessig å knytte noen kommentarer til saksframlegget fra kommunedirektøren da det er her begrunnelsen for å avslå søknaden framkommer.

2.1. Nye søknader

I avsnittet med overskrifta «Kort beskrivelse av saken» vises det til at dispensasjonssøknad fra Asplan Viak ble mottatt av kommunen den 10. mars 2022 og at ny søknad for samme forhold ble innsendt av meg den 10. februar 2023.

Kommunedirektøren unnlater her å opplyse om hva som var bakgrunnen for den siste søknaden. Det var kommunen sjøl som ba om at det måtte sendes inn en ny søknad. Kommunen ba ikke bare om at det måtte sendes inn ny dispensasjonssøknad. Det ble også bedt om at det måtte sendes inn en ny rammesøknad. Slik rammesøknad ble også sendt kommunen den 10. februar 2023. Det var over 3 år siden opprinnelig rammesøknad ble sendt inn og 2,5 år siden den søknaden ble innvilga av kommunen.

Kommunens begrunnelse for anmodninga om nye søknader var at kommunen ikke hadde kontroll på tidligere mottatte dokumenter i saka.

2.2. Ansvarlig søker

I avsnittet «Fakta i saken" vises det til at jeg har opptrådt som ansvarlig søker i saka uten at noen av partene har sendt inn formelt skjema med melding om ansvarsrett.

Ansvarlig søker for tiltaket har vært og er fortsatt Klausengruppen AS. Det er ikke til hinder for at tiltakshaver lar seg bistå av advokat i saka.

Den opprinnelige dispensasjonssøknaden ble som allerede nevnt sendt av Asplan Viak i mars 2022. Det kom ingen innvendinger fra kommunen mot dette sjøl om Asplan Viak ikke hadde søkt om å bli registrert som ansvarlig søker. Hvorfor kommunen nå prøver å gjøre et poeng av dette i relasjon til min involvering i saka, er vanskelig å forstå.

2.3.Tidspunkt for rammetillatelse

Rammetillatelse ble ikke innvilga 16. mars 2020 som angitt under «Fakta i saken». Slik tillatelse ble først innvilga den 2. juli 2022. Jeg har påpekt tidligere at kommunen opererer med feil dato, Men det ser ikke ut til å ha nådd inn hos kommunen.

2.4.Forholdet til mineralloven

Under «Fakta i saken» vises det til at kommunen mottok henvendelser fra innbyggere om at det drives steinbrudd og knuseverk på eiendommen uten at det foreligger driftskonsesjon etter mineralloven.

Jeg påpekte i mitt brev til formannskapet og kommunedirektøren av 29. mars d.å. at tomtearbeidene ikke krevde noen driftskonsesjon etter mineralloven. Dette er også kommunen

innforstått med. Da kommunen innvilga igangsettingstillatelse for vesentlige terrenginngrep (IG1) den 29. oktober 2020, ble det uttalt følgende i vedtaket:

«Bygningsmyndigheten finner det ikke nødvendig å innhente uttalelse eller tillatelse fra Direktoratet for mineralforvaltning etter pbl. § 21-5, da mineralloven ikke gjelder for uttak som hovedsakelig er en del av tomteopparbeidelse i forbindelse med tilrettelegging av utbyggingsområde, jf. mineralloven § 3. Driftskonsesjon kreves heller ikke ved deponering av overskuddsmasser for senere bearbeiding og salg.»

Hvorfor kommunen nesten 3 år seinere likevel velger å formidle innbyggeres feilaktige oppfatning av gjeldende regelverk uten å gjøre oppmerksom på dette, er det vanskelig å skjønne. For Steinbruddet Invest AS framstår det som et forsøk på å formidle ei forestilling om at tiltakshaver skal ha opptrådt i strid med gjeldende regler.

2.5. *Hvor stor del av friluftsområdet er berørt?*

Under avsnittet «Dispensasjonsvurdering» vises det til at ca. 2.500 m2 av et totalt areal på 4.000 m2 avsatt til friluftsområde er blitt berørt.

Det blir sterkt misvisende å kun medta den delen av friluftsområdet som ligger *innenfor* reguleringsplanens grenser. I planbeskrivelsen som lå til grunn for gjeldende reguleringsplan (2012) er det i punkt 4.6 Friluftsområde angitt følgende:

«Vest for steinbruddområdet strekker seg et større friluftsområde. Det er i dag adkomst (sti) til området fra krysset Solveien/Vesterveien. Planforslaget legger opp til at denne adkomsten skal ivaretas gjennom området regulert til uteoppholdsareal og videre mellom etablert boligbebyggelse og ny blokkbebyggelse til arealene i vest.»

Når det brukes betegnelsen «større friluftsområde», er det ingen tvil om at man ser heile friluftsområdet under ett og ikke bare de 4 dekarene som ligger innenfor grensa til reguleringsplanen. Videre framgår det at man var opptatt av å sikre atkomst fra reguleringsplanområdet og til friluftsområdet.

Det framgår ingenting som tyder på at man var opptatt av å hindre at noen del av de 4 dekarene kunne bli berørt i forbindelse med boligbygginga. Plangrensene i reguleringsplanen fra 2012 fulgte i hovedsak plangrensene fra den gamle reguleringsplanen fra 1989. Mot friluftsområdet i vest var det sammenfall mellom eiendomsgrensene og reguleringsgrensa.

Det totale friluftsområdet bak steinbruddet er på ca. 87.000 m2. De 4 dekarene av området som ligger innenfor grensene til reguleringsplanen, utgjør kun. 4,5 % av heile friluftsområdet. Og av denne andelen er det så ca. 2,5 dekar som er berørt. Det utgjør 2,8 % av det totale friluftsområdet.

Jeg kan vanskelig se at det er grunnlag for å kunne hevde at berøring av 2,8 % av et samla friluftsområde representerer et så stort inngrep at det i seg sjøl skulle stenge for å innvilge dispensasjonssøknaden. Omfanget er så marginalt at det ligger i kjerneområdet for å kunne dispensere.

Dette forsterkes ytterligere ved at området som er berørt, ligger heilt ute på kanten av stuffen til steinbruddet. Det var forut for utbygginga ikke en eineste innbygger som utøvde noe friluftsliv på kanten av det stupet som stuffen representerte.

Det blir derfor forfeila når kommunedirektøren prøver å gjøre et stort poeng av at det berørte området ikke lenger er tilgjengelig eller har noen verdi for allmenheten. I virkeligheten er det faktisk omvendt: Med den terrengbehandling som har skjedd, er det berørte området blitt meir tilgjengelig og sikkert å bevege seg i om noen skulle ha ønske om det.

3. *Ikke nødvendig med dispensasjon*

For ordens skyld påpeikes at Steinbruddet Invest AS fortsatt gjør gjeldende at den terrengtilpasning som har skjedd, ikke er i strid med reguleringsplanen. Det er følgelig ikke nødvendig med noen dispensasjon.

Reguleringsbestemmelsens § 6.1, slik denne er formulert, åpner for at også terrenget innenfor arealet avsatt til friluftsformål kan bearbeides. Bestemmelsen angir at dette området skal ***benyttes*** til friluftsformål. Deretter er det angitt at vegetasjon i området «i størst mulig grad skal tas vare på.» Det tilsier at planen åpner for at også arealet innenfor friluftsområdet kan bearbeides.

At terrenget innenfor friluftsområdet er «trappet ned», innebærer ikke at arealet er tatt i bruk til et annet formål enn friluftsområde. Gitt beliggenheten av denne delen av friluftsområdet på kanten av stuffen til det gamle steinbruddet, var det i utgangspunktet svært begrensa hvilket friluftsliv det var mulig å utøve her. Denne muligheten har ikke blitt begrensa ytterligere gjennom den foretatte terrengtilpasninga. Det er snarere tvert imot.

4. *Vilkåra for dispensasjon er oppfylt*

Det anføres at vilkåra for å innvilge dispensasjon er oppfylt.

Dispensasjon vil ikke føre til at hensynet bak reguleringsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Hensynet i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse vil heller ikke bli vesentlig tilsidesatt ved dispensasjonen. Verken nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt om det dispenseres. Fordelene ved å innvilge dispensasjon er klart større enn ulempene.

Reguleringsplanen fra 2011 var tilpassa et konkret boligprosjekt som det dengang var planlagt å realisere. Det var langt på veg tale om «skreddersøm». Det er nå tale om å gjennomføre et nytt boligprosjekt som er forskjellig fra det prosjektet som danna grunnlag for reguleringsplanen.

Det er 12 år siden reguleringsplanen ble vedtatt.

Begge disse forhold tilsier at det vil være grunnlag for å innta en noe mindre rigid holdning til reguleringsplanen enn om det hadde vært tale om en mer generell plan av nyere dato.

At terrenget innenfor friluftsområdet er «trappet ned», innebærer ikke at arealet er tatt i bruk til et anna formål enn friluftsområde. Den foretatte terrengtilpasning har gitt lavere høyde på fjellskjæringene. Det representerer en klar fordel så vel sikkerhetsmessig som estetisk.

Det anses også som en fordel at tilgjengeligheten til det samlede friluftsområdet bak bebyggelsen har blitt bedre som følge av terrengtilpasningen.

Når det gjelder bakgrunnen for at friluftsområdet ble berørt under utsprengninga av tomta, er det redegjort detaljert for dette i punkt 2.3 i dispensasjonssøknaden fra 10. februar 2023. Fra dette punktet gjengis følgende:

«For gjennomføring av sprengningsarbeidene som inngikk i opparbeidinga av tomta, var det nødvendig å berøre en del av friluftsområdet som inngår i reguleringsplanen. I forbindelse med arbeidene ble det utarbeida et bergteknisk notat av SWECO, et notat som kommunen fikk oversendt den 12. januar 2022. Arbeidene er gjennomført i samsvar med anbefalingene i dette notatet, herunder anbefalinger av hva som var nødvendig av hensyn til sikkerhet og beskaffenheten til massene som skulle sprenges.

For å kunne sprenge ut stuffen i steinbruddet måtte maskiner og øvrig utstyr stå bak stuffen. Det måtte dermed lages en veg opp til langs heile stuffen.

Stuffhøyden måtte i tillegg senkes gjennom avtrapping. Dette var heilt nødvendig på grunn av den store høydeforskjellen mellom øvre kant av steinbruddet og nivået for boligene.»

Fra kommunens side er det spekulert i at Steinbruddet Invest AS har berørt friluftsområdet for å kunne ta ut meire masser som man så kunne tjene penger på ved salg av de ekstra massene. Dette har ingenting med virkeligheten å gjøre. Kostnadene forbundet med den gjennomførte terrengtilpasninga i friluftsområdet overstiger mange ganger beløpet som de ekstra massene kan innbringe ved et salg av massene.

Jeg kan vanskelig å se at de gjennomførte arbeider har medført noen reelle ulemper. I den utstrekning man skulle anse de gjennomførte arbeidene for å ha innskrenket det tilgjengelige friluftsområdet, er det grunn til gjenta at det samla friluftsområdet har en størrelse på ca. 87 dekar mens det berørte arealet kun er på ca. 2,5 dekar. Friluftsområdet som ikke er berørt, er mer enn tilstrekkelig til å ivareta behovet for friluftsareal.

Noen ulemper forbundet med å innvilge dispensasjonen foreligger ikke.

Når alle vilkår for å innvilge dispensasjon etter dette er til stede, vil det også være riktig at kommunen innvilger dispensasjon.

5. *Ulovlighetsoppfølging*

Når det gjelder andre avsnitt i formannskapets vedtak, presiseres for ordens skyld at også denne delen av vedtaket påklages.

Premisset for denne delen av vedtaket synes å være at Steinbruddet Invest AS har gjort seg skyldig i et ulovlig tiltak innenfor friluftsområdet. Steinbruddet Invest AS har ikke utført noe ulovlige tiltak. Som det allerede er redegjort for, er Steinbruddet Invest AS sin prinsipale anførsel at den gjennomført terrrengtilpasninga ikke er i strid med reguleringsplanen.

For det tilfelle at reguleringsplanen ikke er fulgt, er det grunn til å minne om at kommunen allerede har gjennomført ulovlighetsoppfølging. Dette skjedde i juli 2022 da kommunen ga pålegg om øyeblikkelig stans i arbeidene.
Dette vedtaket er som kjent påklaga av Steinbruddet Invest AS. Klagen er ennå ikke behandla av kommunen som underinstans og den er følgelig heller ikke oversendt Statsforvalteren i Nordland som klageinstans. Vedtaket er ennå ikke oppheva av kommunen.

Det hadde faktisk vært en idé at formannskapet i Sortland hadde sørga for å be om at denne klagen ble behandla i stedet for å vedta at kommunen skal vurdere å foreta ytterligere ulovlighetsoppfølging.

6. *Avslutning*

Jeg ber om at klagen blir undergitt snarlig behandling. I den forbindelse finner jeg grunn til å minne om at dispensasjon opprinnelig ble omsøkt den 11. mars 2022. Kommunens ekstremt lange saksbehandlingstid tilsier at behandlinga av klagen blir påskynda slik at den kan bli behandla av formannskapet seinest innen utløpet av november 2023.

Med vennlig hilsen

Oddmund Enoksen
Advokat