ADVOKATENE
ENOKSEN & STEIRO AS

Advokat/siviløkonom Oddmund Enoksen (H)
Advokat Frank Steiro
Advokat Stian Auglend
Advokat Rune Nielsen
Advokatfullmektig Sandra Tønne

M.N.A

Kanstad Trelast AS
(ingve.kanstad@kanstad-trelast.no)

Vår ref.:	Deres ref:	Ansvarlig adv.:	
50890/6239		Frank Steiro	13. mars 2023

Merknader til søknad om dispensasjon gnr 13 bnr 81 og 84 i Sortland

Jeg viser til søknad om dispensasjon samt mottatte merknader fra Yvonne Pedersen datert 01.02.2023 og Harald Hokland signert 11.02.2023. Jeg vil kort kommentere de mottatte merknadene.

Det vises flere ganger til avgjørelse fra jordskifteretten i våre kommentarer. For enkelhets skyld vedlegges derfor:

1. Jordskifterettens avgjørelse, og
2. Jordskiftekartet,

…for at det skal være enklere for ansvarlig søker og kommunen å sette seg inn i de faktiske forhold og få oversikt.

For enkelhets skyld kommenteres merknadene løpende slik de er fremsatt.

Kommentarer fra Yvonne Pedersen

Merknader fra Pedersen:

1. *«Hvis di mener det er noe galt med NIBIOS kart må de kreve at kommunen går over arealet på nytt for å gjøre en vurdering av markslagene der. det er 8,2 Mål med registrert innmarksbeite på 13/81 (de 9,1 målene med annet markslag ser vi ikke på noe som problem å kunne få dyrkamark av).»*

- Det er ikke tvilsomt at det er de faktiske forhold som skal legges til grunn ved vurdering av om søknad om dispensasjon skal innvilges. Hvorvidt det omsøkte arealet er registrert som det ene eller det andre i NIBIOS kart er uten betydning. Dette vil avdekkes ved en befaring slik det er foreslått i søknaden. Det bemerkes uansett at det fremgår av situasjonsplan vedlagt søknaden at arealet hvor boligtomten er plassert i søknaden er registrert som «Myr uten skog» på NIBIOS kart og innvilgelse vil således uansett ikke påvirke innmarksbeite, produktiv skog eller annet dyrkbart areal. Videre bemerkes at Pedersen selv på naboeiendommen etter det samme kartet har 13,4 mål registrert som «Myr uten skog» som har ligget brakk, og ligger brakk uten at Pedersen har iverksatt noe arbeider for å gi grunnlag for dyrking av mark.

2. *Det er 1,6 mål med registrert innmarksbeite på 84. i tillegg har jorda forandret seg på grunn av langvarig beitebruk. Alt av areal på eiendommene er godt egnet til beitebruk og oppdyrking slik vi ser det. Vi anser at ingen av vilkårene for dispensasjon fra NLFR-formålet er oppfylt.*

- Bnr 84 berøres ikke av søknaden. Det er ikke korrekt at arealet har vært benyttet til langvarig beitebruk. Pedersen har sågar i tvist med søker, hardnakket hevdet at hun har holdt egne dyr på bnr 4, og ikke på bnr 81/bnr 84. Selv om påstanden er faktisk feil, er det på det rene at eventuell utnyttelse ikke påvirkes av søknaden eller at arealet er eid av søker, og ikke Pedersen.

3. *Eiendommene GNR 13 BNR 81 og 84 ligger i et LNFR område. Fordeler med å la eindommen forbli et LNFR område er at den har inntil nylig blitt benyttet som beiteareal for storfe,sau og hest.*

- Samme kommentar som over. Søknaden berører ikke dyrkbart areal. Pedersen synes nå å erkjenne at hun har tatt seg til rette på eiendommene.

4. *Vi, eier av eiendom GNR 13 BNR 4 trenger denne eiendommen slik den er til beiteområde for våre husdyr.*

- Påstanden er faktisk feil. Pedersen har selv betydelige arealer som hun vil fortsette å ha tilgjengelig, også ved en innvilgelse av søknaden, som ligger brakk og har ligget brakk i lang tid.

5. *Pr i dag er det ingen adkomstvei til disse eiendommene GNR 13 BNR 81 og 84, kun en tiltenkt fremtidig vei. Ved anlegg av eventuell vei opp til disse eiendommene vil det medføre hindring av beiting av husdyr, samt tilkomst til eksisterende dyrket mark. Den tiltenkte planlagte vei ihht grunnboka GNR 13 skal den fremtidige veien være bare 5 meter bred inklusive grøfter. Dette innebærer at store kjøretøyer, brannbil etc vil ha vansker med adkomst langs denne veien. Det blir ikke avstått ekstra grunn gitt fra beitemråde og dyrket mark fra eiendom GNR 13 BNR4 for utvidelse av bredde til den tiltenkte planlagte vei opp til eiendomene GNR 13 BNR 81 og 84. (2 x grøfter minst 1,5 mtr. Veien blir da 2 mtr). Traktorer har også bredder på nesten 2,5 mtr. GNR 13 BNR 4 har behov for den marka som er til beite samt grasproduksjon. Pluss at hele stien oppover den tiltenkte veien er buveien til utmarka for våre husdyr, noe vi også er 100% avhengig av å ha. Gjelder også vår nabo/kollega som driver med sau.*

- Påstanden om adkomstvei er faktisk feil. Veien er opparbeidet, og Pedersen bruker selv veien når hun tar seg til rette på søkers eiendom. Veien har tidligere vært adkomstvei til bolighus på bnr 84. Retten til vei fremgår av avgjørelse fra jordskifteretten, og Pedersens bekymringer vedrørende bæring er selvfølgelig hensyntatt i planlagt renovering av vei. Det samme gjelder veibredden. At Pedersen kan ha tatt seg til rette og innsnevret veibredden mer enn det som fremgår av jordskifterettens avgjørelse har ingen relevans for søknaden. Søker vil selvfølgelig respektere de rettigheter Pedersen har til bruk av veien, og søknaden vil kun forbedre og forenkle Pedersens rettmessige bruk av veien.

6. *GNR 13 BNR 81 og 84 er det beste landbruksområdet til dette område med tilknytting eiendom GNR 13.BNR 4. Ved benyttelse til boligformål GNR 13 BNR 81 og 84 vil forringe landbruket i distriktet.*

- Samme kommentar som over. Søknaden påvirker ikke dyrkbar jord. Innvilgelse av søknaden vil forbedre adkomsten til utmark og dyrkbar jord.

7. *GNR 13 BNR 81 og 84 har vært benyttet som beiteområde til husdyr fra 1960, og kanskje før den tid også frem til 2021 der gårdseiere krevde eiendommene inngjerdet. Inngjerdingen medfører at eiendommenes krav til driveplikt ikke oppfylles.*

- Påstanden er ikke korrekt. Uansett påvirker ikke søknaden dyrkbar jord. Annet areal enn byggetomten vil få uendret status og ikke påvirkes av innvilget søknad.

8. *GNR 13 BNR 81 og 84 er på et LNFR område. Bygging av bolig samt anlegg av vei til disse eiendommene har i nesten 2 år vært en pågående sak. Endte i forliksrådet. I brev fra Jenshagens advokat har det vært gitt tydelig beskjed om å fjerne alt av husdyr som beitet på disse eindommene, samt fjerning av gjerder og porter tilknyttet innmarksbeite. Gjerde og port plassert på eiendom GNR 13 BNR 4 og 64.*

- Det stemmer at søker og Pedersen er i tvist hvor søker har gjort gjeldende at Pedersen har tatt seg til rette på søkers eiendom. Selv etter avholdt oppmålingsforretning, har den urettmessige bruken fortsatt. Det er korrekt at søker har krevd at Pedersen skal fjerne sine eiendeler fra søkers eiendom. Pedersen synes nå å erkjenne at hun urettmessig har tatt seg til rette på søkers eiendom. Innvilgelse av søknaden vil ikke endre status på øvrige arealer enn byggetomten. Merknaden er ikke relevant for saken.

9. *Historien forteller hvordan eiendommen GNR 13 BNR 81 oppstod. I de harde krigsår 1940 var det dårlig råd. Da min bestefar Olaf Johansen var innehaver av eiendom GNR 13 BNR 4 måtte låne penger av sin svigersønn Halvdan Iversen. De bodde for tiden i hovedhuset på eiendom GNR 13 BNR 4 sammen med resten av familien. Halvdan arbeidet som fisker og tjente gode penger. Da tilbakebetalingen skulle skje krevde Halvdan Iversen at det skulle utskille en eiendom på eiendom GNR 13 BNR 4, som da ble gjort. Iversen bygde seg bolig på denne eiendommen. 1957 krevde Iversen at de måtte få seg en tomt lenger ned på eiendom GNR 13 BNR 4 på grunn av at det var vanskelig og komme seg til eiendommen grunnet mangel på vei. Ny eiendom GNR 13 BNR 165 ble utlagt. Huset som var bygd på eiendom GNR 13 BNR 81 ble på slept/flyttet ned på telen. Siden da har det ikke vært noen aktivitet på eiendommene GNR 13 BNR 81 og 84. Til eiendommene GNR 13 BNR 81 og 84 ble det også tinglyst en gjerdeplikt av utmarksgjerde, halvparten hver mellom disse eiendommene og eiendom GNR 13 BNR 4. Gjerdeplikten har aldri vært praktisert fra eier til eiendommmene GNR 13 BNR 81 og 84. Det er der vi som eier av eiendom 13/4 som har utført.*

- Merknaden er ikke relevant for saken. Påstandene vedrørende gjerdeplikt er faktisk feil.

10. *Vi eiere av eiendom GNR 13 BNR 4 har stort behov for eiendom GNR 13 BNR 81 og 84 i landbrukssammenheng. Ønske om nydyrking og grasproduksjon. Kan bli en sammenhengende landbrukseiendom helt opp til utmarken.*

- Samme kommentar som over. Annet areal enn byggetomten vil ikke påvirkes av innvilget søknad. Byggetomten er ikke dyrkbart areal. Pedersens rettigheter og plikter vil ikke påvirkes negativt av innvilget søknad. Hun vil tvert imot vederlagsfritt få en bedre adkomst til egne arealer ettersom søker vil ta kostnader med oppgradering av vei alene. Pedersen har god tilgang til egne arealer som hun ikke har dyrket, men kan dyrke dersom hun ønsker det.

11. *Vi har nettopp (2020) bygd en stall med plass til 8 hester, vi er igang med å starte opdrett av kaldblodstravere og har lagt ned mange timer med avls arbeid på det, vii driver også med ammekyr og har stort behov for det dyrkbare arelet som det er mulig og kan skaffe. Vi har fått leid arealet til naboeiendommen GNR 13 BNR 64 for oppdyrking av areal og til beiting. GNR 13 BNR 81 og 84 pluss dette området på GNR 13 BNR 64 er di eneste områdene som er ledig for oss og som vi kan benytte til oppdyrking og beiting, siden alt annet er i bruk av allerede eksisterende bønder.*

- Innvilget søknad vil ikke påvirke Pedersens tilgang på dyrkbart areal. Tilgangen vil være den samme som før.

12. *Om planene til Jenshagen går igjennom hos kommunen, vil det medføre at vi må legge ned eller flytte gårsdriften til Hadsel, hestene og ammekyrne må selges/avlives eller flyttes til Hadsel kommune og vi står igjen med en ny stall og lån på den som var helt forgjeves.*

- Påstanden er udokumentert og uriktig. Innvilget søknad vil ikke påvirke Pedersens tilgang på dyrkbart areal. Tilgangen vil være den samme som før.

13. *Di har gitt oss beskjed om at det aldri skal noe hester på den tiltenkte veien, og dette er vår adkomst til utmark. Med di truslene, kravene Jenshagen har stilt oss ser vi ikke noe lyst på at de skal bygge å bo her. Di har hatt en veldig aggressiv fremtoning noe som forteller oss at det blir svært umulig å drive noe gårdsdrift rundt dem uten konflikter. Denne gårdsdriften er hele grunnen til at det bor folk her på 13/4 og det blir kjempe trist å avikle.*

- Påstanden er faktisk feil, og irrelevant for saken. Søker har hjemlet og fremmet krav om at Pedersen ikke skal drive hestesport på adkomstveien som Pedersen mener ikke er en vei. Søker har aldri fremmet noen former for trusler. Søker har krevd tilgang til egen tomt, og hjemlet kravet. At Pedersen opplever det som truende eller aggressiv adferd, er uten betydning for saken. Påstand om at det blir *svært umulig* å drive gårdsplikt er faktisk feil og taler for seg selv. Innvilget søknad påvirker ikke muligheten til gårdsdrift. Det skulle være unødvendig å nevne, men det formodes at det er enighet om at det er grunnlag for å reagere når naboen tar seg til rette på eiendommen din, og nekter å fjerne egne eiendeler over en periode på flere år.

14. Vi ønsker å få kjøpe 13/81 og 84 tilbake for å få den tilbake til hovedbruket 13/4. Vi ønsker å kunne dyrke opp det som kan dyrkes (plan på dette kan sendes om det trenges). Da vil vi ivareta arealt som det formålet det er tenkt til LNFR.

- Eiendommene bnr 81 og 84 er ikke til salgs. Innvilget søknad påvirker ikke Pedersens tilgang til dyrket mark, og merknaden er ikke relevant for søknaden.

15. En annen sak er at siden det gikk så langt med krav om fjerning av husdyrene som beitet på eiendom GNR 13 BNR 81 og 84, endte i forliksrådet er at det blir et kjempedårlig naboforhold med eier av denne eiendommen.

- Det er korrekt at det er et anstrengt forhold mellom partene. Det skyldes at Pedersen har tatt seg til rette på søkers eiendom. Det har ingen relevans for saken.

16. Vi er også bekymret og det er helt utenkelig for oss med den voldsomt økende aktivitet som opprusting av vei, bygging av tiltenkt vei og bygging av hus vil medføre. Vi har små barn i nabolaget, vi har føll, vi har kyr som kalver og det trenges fred og ro rundt dem.

- Adkomst til ett bolighus i samsvar med avgjørelse fra jordskifteretten medfører ingen økning i aktivitet ut over de rettigheter til adkomst som allerede foreligger.

17. Kommer det så langt at de får tillatelse til å bygge bolig på denne eiendommen GNR 13 BNR 81 og det bygges vei (tinglyst veirett), må vi GNR 13 BNR 4 ha veirett til evig tid, dette selv om at eier av GNR 13 BNR 81 og 84 sier de skal ta kostnaden for veibyggingen. Planlagt vei blir over myr og sump område. Og eventuelle hendelser og skader som oppstår skal vi være uten noe form for ansvar og kostnadspliktige. Blir denne veien bygget skal vi, eiendom GNR 13 BNR 4 ha veirett, og kan ferdes på denne vei med hva det skulle være uten noen innvirkninger.

- Innvilget søknad påvirker ikke de rettigheter som allerede foreligger. Pedersens eiendom har allerede rett til bruk av vei. Det er korrekt at søker har erklært at de vil ta kostnadene med oppgradering av veistandard. Fremtidige kostnader til vedlikehold av vei er regulert i veiloven og følger nytteprinsippet. Øvrige krav er uhjemlet.

18. Vi mistenker at hvis di får tilatelse til å bygge hus i første omgang, i neste omgang må di bygge et kunst atelier, dette vil medføre enda mer trafikk.

- Mistanken har ingen relevans for saken. Veien vil ikke brukes ut over rett til bruk.

19. Hvis kommunen velger å gi dem godkjenning for dette kommer vi til å anke saken til statsforvalteren.

- Lovnad om anke/klage har ingen relevans for saken.

20. Vi håper at kommunen og statsforvalteren vil ta hensyn til ulempene det vil medføre å gi dispensasjon til å bygge i LNFR området, og at det å ta vare på landbruket står like sterkt som det står skrevet at det skal gjøre i disse områdene. I og med at

man ikke har for mye ledig dyrkbar jord rundt oss og at landskapet (utmark) holder på å gro igjen, og at man trenger di beitedyra som man kan få. Ønsker også at det skal ta hensyn til at vi har behov for en del uteareal for både hest og storfe hele året.

- Vilkårene for innvilget søknad fremgår av og er gjennomgått i søknaden. Det er på det rene at hensynene bak adgangen til å innvilge søknad må og skal ivaretas. Det kommer ingenting nytt i merknaden ut over de allerede gjennomgåtte merknadene.

Kommentarer fra Harald Hokland

1. *Er veldig opptatt av at naturen skal bevares, ønsker således at det skal være et område for landbruk, pr i dag er det et LNFR- område det vil si at jeg vil ha dyr som beiter, og marker som høstes. Dette vil forsvinne hvis det blir gitt en dispensasjon.*

- Påstanden er feil. Hoklands tilgang til dyrkbar jord påvirkes ikke av innvilget søknad.

2. *Noe av det som er grunnleggende for at jeg valgte å bo her, er at det er landlig beliggenhet med lite trafikk rundt husdørene.*

- Dette vil fortsette også etter en innvilget søknad. Innvilget søknad vil ikke påvirke trafikken rundt dørene negativt i forhold til de rettigheter som allerede foreligger.

3. *Det har vært beiteområder i flere generasjoner i disse områdene.*

- Dette stemmer, og beiteområder vil ikke påvirkes av innvilget søknad.

4. *En fremtidig vei opp til en eventuelt ny bolig vil medføre inngrep på min eiendom. Som blant annet trefelling, og graving på dyrka mark og beiteområde, det vil medføre stor trafikk over min eiendom og dette vil jeg ikke ha noe av.*

- Innvilget søknad vil ikke medføre noen inngrep på Hoklands eiendom ut over de rettigheter som allerede foreligger. Søker har allerede veirett, og forfekter ingen rett til å bruke veien mer enn foreliggende rett.

5. *Jeg grenser til bønder på begge sider og trives veldig med det, derfor er det viktig for meg at dette arealet skal fortsette å forbli et LNFR-område.*

- Områdets regulering vil ikke påvirkes av innvilget søknad. Det vil fortsatt være LNFR-område.

6. *Den veien som allerede eksisterer fra FV82 opp til eiendom 13/106 vil ikke tåle belastningen den blir utsatt for ved bygging av en vei videre oppover til eiendommene 13/81 og 84, og slettes ikke bolig.*

- Påstanden er feil. Kostnadene med oppgradering av vei tas uansett av søker.

7. *Stiller spørsmål til hvem som blir stilt ansvarlig til slutt hvis veien kollapser når betongbiler med mer skal oppover der, og hvem skal dekke kostnadene dette medfører. Per dags dato har jeg sti opp til utmarka som jeg benytter.*

- Søker har og tar ansvaret for oppgradering av vei, og naturligvis kostnadene med eventuelle skader som måtte forårsakes av søker.

8. *Når det gjelder eventuelt bygg som skal oppføres, hvor er det tenkt å lede bla. avløpsvann/drenering?*

- Søker har naturligvis risikoen for godkjenning av vei, vann og avløp.

9. *Det nevnes også enklere tilgang til Sortlandsmarka. Dette vil også medføre en stor trafikk forbi våre husdører som vi overhode ikke vil ha. Vi kommer ikke opp til Sortlandsmarka fra våre eiendommer heller.*

- Invilget søknad påvirker ikke noen av naboenes rettigheter til adkomst til sine eiendommer eller utmark.

Med vennlig hilsen
ADVOKATENE ENOKSEN & STEIRO AS

Frank Steiro
advokat
frank@enoksensteiro.no
Mobil 416 83732