SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	23/1271
Dok.nr:	23/7552
Arkiv:	GNR-41/23, GNR-41/55, Historisk-22/2872, FA-V90
Saksbehandler:	Marina Gjertsen Pettersen
Dato:	20.04.2023

Gnr. 41, bnr. 23 og 55 - Politisk vedtak- Omdisponering av fulldyrket jord

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
041/23	Formannskapet	27.04.2023

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING
Sortland formannskap avslår søknad om omdisponering av 1,5 dyrka mark på gnr. 41, bnr. 23 og 55, jf. jordlova § 9.

Formannskapet - 041/23

FS - behandling:

Alternativt forslag fra SP, AP., foreslått av Karl-Erling Nordlund, Senterpartiet
Formannskapet sender saka tilbake til kommunedirektøren.
Nye opplysninger som er fremkommet bes innarbeidet i saken.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling falt enstemmig.

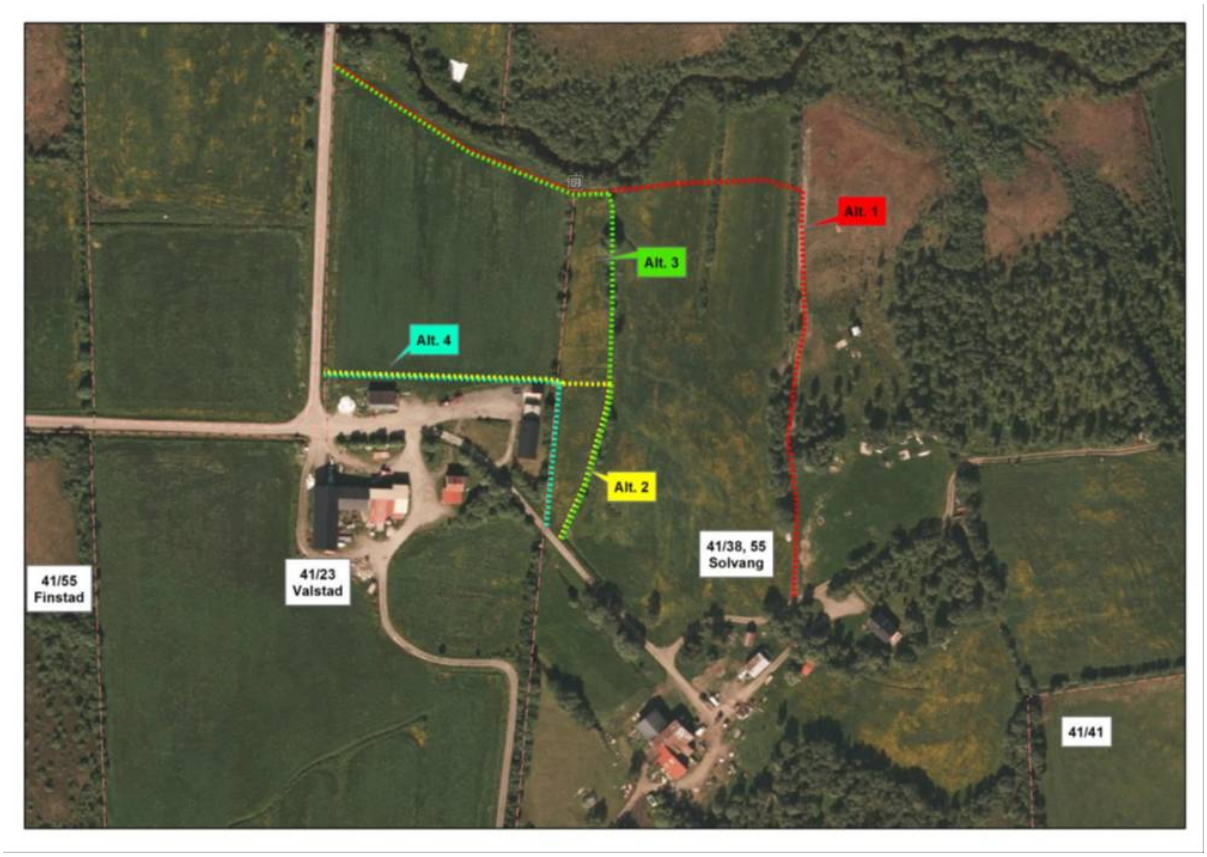
Alternativt forslag (tilbakesendelsesforslag) fra SP, AP enstemmig vedtatt.

FS - vedtak:

Formannskapet sender saka tilbake til kommunedirektøren.
Nye opplysninger som er fremkommet bes innarbeidet i saken.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Saken gjelder flytting (omskiping) av veirett til gården Solvang i Holmstaddalen (gnr. 41, bnr. 38, 55). Lofoten og Vesterålen jordskifterett har avsagt dom om at veiretten skal flyttes. I dommen ble det tatt forbehold om kommunens godkjennelse.

FAKTA I SAKEN
Nabo til gården Solvang, Eirik Wallstad, har framsatt krav om flytting av veien fordi den går gjennom hans gårdstun, og at dette medfører driftsmessige ulemper, og også at det kan være trafikkfarlig. Det ble framlagt fire alternative løsninger som vist på kartutsnittet nedenfor:



Figur 1 Kartutsnitt fra jordskiftesaka. Dagens veiløsning og alternative løsninger.

Eiendommen til Wallstad er ikke bebodd, men det ferdes barn og voksne på gårdstunet.

Jordskifteretten har konkludert med at kravet om skjønn etter jordskifteloven § 5-3, bokstav g, jf. servituttloven § 6 kan fremmes, og at veien skal flyttes etter alternativ 1, vist med rød stipling på kartutsnittet ovenfor. Videre står det i dommen at «Ferdig vei skal ha en standard tilsvarende veiklasse 2 (helårs landbruksbilvei), beskrevet i *"Normaler for landbruksveier", Landbruks- og Matdepartementet, 2013. Veibredden skal være minimum 4,5 m. Med veibredde menes kjørebane pluss skulder på hver side. Kjørebanen skal være minimum 3,5 m. Veien skal være godt kjørbar med personbiler, lastebiler og traktorer med nødvendig utstyr hele året.»*

Dommen påla tiltakshaver (Eirik Wallstad) å søke om nødvendige tillatelser innen to måneder etter at skjønnet var rettskraftig, som i denne saken er 15. september. Eirik Wallstad har i brev datert 16.07.2022 søkt om omdisponering av 1,5 daa fulldyrket jord i forbindelse med etablering av ny adkomst.

I møte 29.09.22, sak 108/22, ga Sortland formannskap tillatelse til omdisponering av 2,3 daa dyrka mark og 1,7 daa dyrkbar jord på gnr. 41, bnr. 23 og 55, jf. jordlova § 9. Følgende vilkår lå til grunn for tillatelsen:

- Det forutsettes at den gamle adkomstveien til gnr. 41, bnr. 55 gjøres om til dyrka mark.
- Matjord som fjernes i forbindelse med tiltaket skal tas vare på, og gjenbrukes til oppdyrking av nytt areal, jf. kommuneplanens arealdel § 1.11.
- Det skal være en uberørt sone på minimum seks meter langs Holmstadelva, målt ved normal vannføring. Det vises til vannressursloven § 11, som sier at det langs vassdrag skal opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr.

Kyrre Carlsens advokat, Helene Johnsen i advokatfirmaet Haagensen og Bakkelund, klaget på vedtaket 02.11.22. Gitt begrunnelse blir kort oppsummert: “Carlsen mener at kommunen ved sitt vedtak har satt

vilkår som søker ikke har kompetanse, rettslig grunnlag eller tillatelse til å gjennomføre og således gitt vilkår som ikke kan gjennomføres. Videre har ikke kommunen foretatt de vurderinger som jordlova § 9 angir og kommunen har gitt tillatelse til en større omdisponering av land enn omsøkt, andre alternative løsninger er heller ikke vurdert av flertallet i formannskapet".

I møte 01.12.22, sak 133/22, fattet Formannskapet følgende vedtak:

- Det vises til klage på vedtak i FS-sak 108/22, mottatt 02.11.2022. Sortland formannskap slutter seg til kommunedirektørens innstilling og begrunnelse og tar ikke klagen til følge. Klagen oversendes klageinstansen.

Klagen ble oversendt Statsforvalteren i Nordland for endelig behandling 06.12.22.

26.01.23 mottok kommunen følgende vedtak fra Statsforvalteren i Nordland:

- Statsforvalteren opphever Sortland kommunes vedtak av 29.09.2022, sak 108/22 hvor det ble gitt samtykke til omdisponering av 2,3 daa fulldyrka jord og 1,7 daa dyrkbar jord fra gnr 41 bnr 23 og 55, jfr. jordloven §§ 1 og 9.
- Slik vi vurderer kommunens vedtak foreligger det mangler ved kommunens vurdering av vilkårene i jordloven § 9, og dermed svakheter ved begrunnelsen for vedtaket. Vedtaket oppfyller derfor ikke forvaltningslovens krav til begrunnelsens innhold i § 25. Det er etter Statsforvalterens vurdering en «ikke helt fjerntliggende mulighet» for at feilen kan ha hatt betydning for vedtakets innhold, og vedtaket skal dermed anses som ugyldig i henhold til forvaltningslovens § 41. Saken sendes tilbake til kommunen for ny behandling av saken med en mer utførlig begrunnelse, først og fremst når det gjelder alternative løsninger og mulige driftsmessige ulemper.
- Avgjørelsen kan ikke påklages innenfor forvaltningsloven, jfr. forvaltningsloven § 28.

VURDERING

Faglige vurderinger

Etablering av ny vei berører flere lover som kommunen er forvaltningsmyndighet etter. Det er imidlertid bare omdisponering etter jordloven som vurderes som prinsipiell, og som dermed krever politisk behandling.

Jordloven §9:
Av jordloven § 9 fremgår det at dyrka jord ikke må brukes til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon, og dyrkbar jord må ikke disponeres slik at den ikke blir egna til jordbruksproduksjon i fremtiden.
Etter jordloven § 9, andre ledd, kan det i «særlige tilfeller» gjøres unntak fra denne regelen:
«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.»

Søknaden gjelder flytting av adkomst til gårdstun. Advokatfirma Nord, som representerer Eirik Wallstad, stiller spørsmål ved om dispensasjon i det hele tatt er nødvendig da det gjelder en driftsveg som ifølge rundskriv fra Landbruks- og matdepartementet omfattes av begrepet «jordbruksproduksjon». Slike tiltak krever ikke omdisponeringstiltak.

I 2021 behandlet kommunen en sak der en grunneier hadde opparbeidet ny adkomst over dyrka mark til gårdstunet uten at det var søkt om tillatelse. Grunneier ble pålagt å søke om omdisponeringstillatelse fordi det var en adkomst til gårdstunet fra før. Kommunen la til grunn at flytting av adkomstvei krever omdisponeringssamtykke etter jordloven. Etter administrasjonens vurdering gjelder også denne saka flytting av adkomst til gårdstun, og dermed kreves omdisponeringssamtykke etter jordloven § 9. Siden det allerede er en adkomstvei, vil den nye veien kreve samtykke til omdisponering.

Myndigheten til å dispensere fra forbudet mot å ta i bruk dyrka og dyrkbar jord til annet enn jordbruksproduksjon er delegert til kommunen. Kommunen som jordlovsmyndighet har kompetanse til å behandle søknaden etter jordloven § 9, der det etter andre ledd gis anledning til å gi dispensasjon for omdisponering av dyrka og dyrkbar jord, og det vises til hvilke hensyn som skal legges til grunn for vurderingen.

Begrepene dyrka og dyrkbar jord, som er definert i AR5 klassifikasjonssystem, utviklet av NIBIO, skal legges til grunn ved vurdering om arealet er dyrka eller ikke. Når kommunen mottar søknader må tiltaket dokumenteres med kart. På bakgrunn av kartdokumentasjonen foretar kommunen en selvstendig beregning av konsekvensene av tiltaket med hensyn til omdisponering av dyrka og dyrkbar jord, og dette legges til grunn for videre behandling.

Figur 2 viser omsøkt tiltak. Landbruksvei klasse 2 skal ha minimum veibredde på 4,5 meter. I tillegg vil det komme grøfter som gjør at ny vei vil legge beslag på areal i ni meters bredde. Den nye veien vil dermed utgjøre totalt om lag 3,8 daa, der 3,3 daa er dyrka mark, 0,4 daa dyrkbar jord og 0,1 daa annet areal. I dette tilfellet avviker omsøkt dyrka areal (1,5 daa) og beregnet areal (3,7 daa) med 2,2 daa. I tillegg vil om lag 1,8 daa dyrka jord ned mot elva bli påvirket av tiltaket.



Figur 2: Omsøkt veitrasé.

Statsforvalter påpeker i sitt vedtak at kommunen først og fremst skal begrunne alternative løsninger og mulige driftsmessige ulemper.

Alternative løsninger

Eierne av gnr. 41, bnr. 55, Kyrre A. Carlsen og Mari Carlsen, har bedt om at kommunen vurderer alternative løsninger for adkomst. Deres forslag til løsning er alternativ 4. Dette ble avvist av Wallstad da han mener dette ikke vil redusere støy- og støvplager. Det argumenteres fra Wallstads side at omskiping for hans del først og fremst handler om å redusere ulykkesrisiko. Ved å legge veien utenfor tunet vil en kunne minimere risiko for ulykker. Støy- og støvplager vil fortsatt forekomme, men ikke i samme grad.

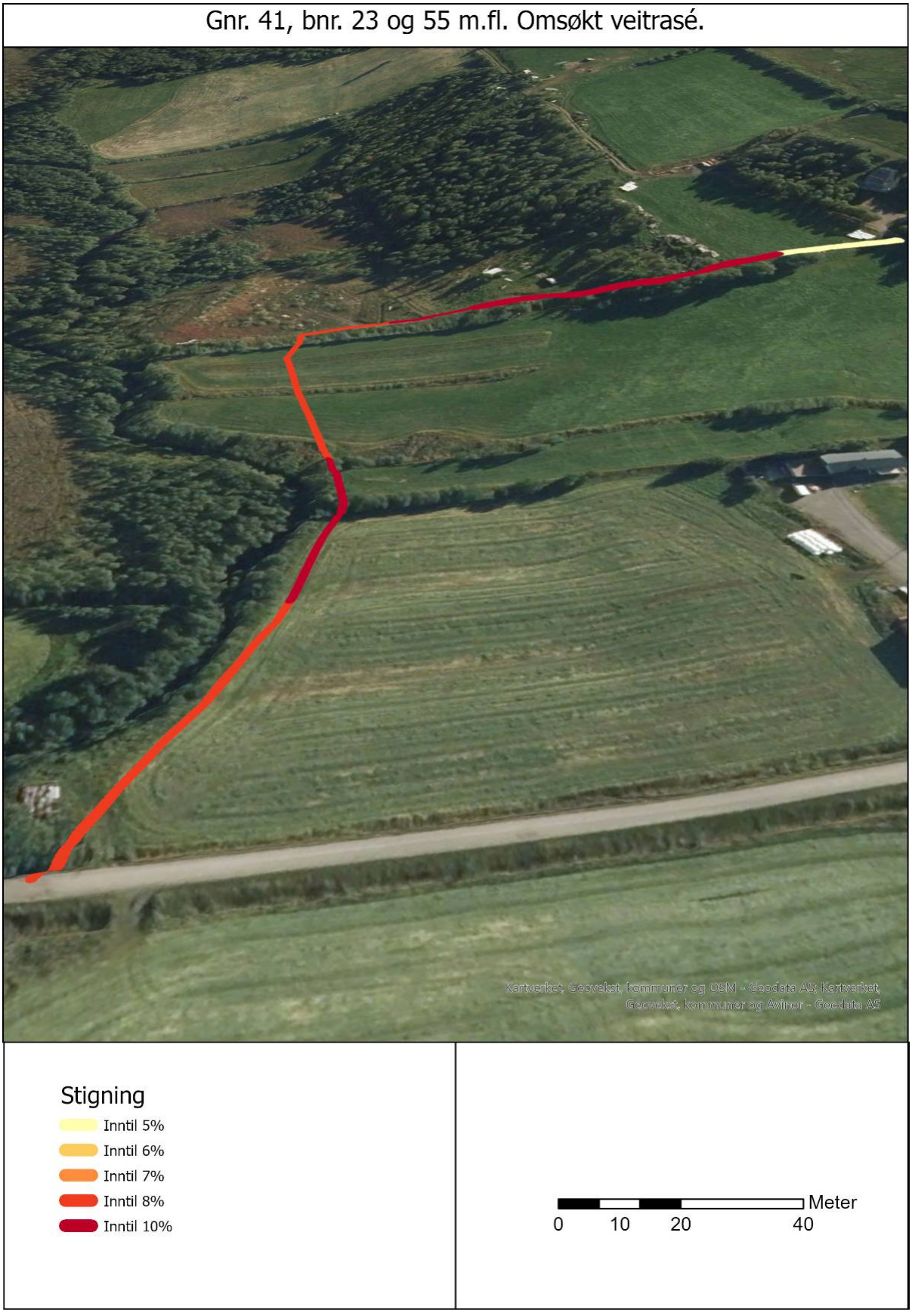
Skal jordvernet tillegges stor vekt vil alternativ 4 være mest skånsomt. Dette alternativet vil ivareta drenering og reduserer omdisponering av dyrka mark.

Mulige driftsmessige ulemper

Det vises til jordskiftedommens krav om at veien skal bygges etter Landbruks- og matdepartementets «Normaler for landbruksvei», veiklasse 2, helårs landbruksvei. Veinormen skal sikre at veien er egnet til helårs bruk når det gjelder kurvatur og stigningsforhold. Administrasjonen har illustrert kurvatur og stigningsforholdet for omsøkt trasé ved hjelp av ArcGis og brukt Skogkurs sin normal for landbruksveier for å gjøre beregninger. Utregningene viser at det i store deler av traséen er brattere enn normalen tillater for landbruksvei klasse 2. Det er argumentert for at svingen vil bli for krapp, men dersom veien bygges etter kravene i normalen vil ikke dette være relevant. Det vurderes derfor at det ikke vil bli en driftsmessig ulempe når veien er ferdig etablert, men det vil kreve mye arbeid/ ressurser/jordarbeiding underveis, for å kunne overholde krav til veiklasse 2 i omsøkt trasé. For Carlsen vil trolig dette medføre at store deler av den dyrka marka ikke vil kunne drives mens arbeidet pågår. I tillegg vil dyrka mark nedenfor veien mot elva bli tyngre å drive. Forutsatt at veien bygges som omsøkt er det satt vilkår i jordskiftedommen om at Carlsen skal kompenseres for tapt dyrka areal ved å overta gnr. 41, bnr. 41 som har 19 daa dyrka areal. Dette vil bidra til å minimere de driftsmessige ulempene for Carlsen, men kan ikke forsvare nedbygging av berørt areal.

Det er ikke utredet i søknad hvordan veitraséen vil påvirke dreneringsforhold for berørt areal. Terrenget heller mot omsøkt veitrasé og vil gi driftsmessige ulemper for begge parter.

Alternativ 4 vil gi driftsmessige ulemper for Wallstad i form av støv og støy, samtidig som ulykkesrisikoen reduseres og kostnaden ved etablering av veien reduseres. I tillegg beholder Wallstad gnr. 41, bnr. 41. For Carlsen vil alternativ 4 gi kortere adkomstvei og berøre mindre dyrka mark på hans eiendom.



Figur 3: Illustrasjon av stigning på omsøkt veitrasé.

Det skal være en uberørt sone på minimum seks meter langs Holmstadelva, målt ved normal vannføring. Det vises til vannressursloven § 11, som sier at det langs vassdrag skal opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Veien må derfor

trekkes lenger unna elva enn det jordskifteretten har bestemt på enkelte punkter, og dette vil påvirke mer dyrka mark.

I Strategisk plan for jordvern i Nordland 2022 – 2025 er det satt som resultatmål at tap av dyrka jord i gjennomsnitt skal være mindre enn 150 daa pr. år i perioden, og tilsvarende mål for dyrkbar jord. Dersom alternativ 4 godtas vil kommunen tillate at det bygges ned relativt stort areal dyrka mark, sett i sammenheng med resultatmålet for Nordland.

Klager påpeker at kommunen ikke har kompetanse til å stille vilkår om at den gamle adkomstveien gjøres om til dyrka mark, eller krav om at matjord skal tas vare på og gjenbrukes. Administrasjonen er uenig i denne påstanden. Jordloven § 9, tredje ledd sier *«Samtykke til omdisponering kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla lova skal fremja.»* Formålet med vilkåret var å redusere ulempene med å omdisponere dyrka areal i forbindelse omlegging av adkomstveien.

Administrasjonen oppfordrer formannskapet til å be om at det utredes alternative traséer. Alternativ 3 er vurdert i tidligere behandling. Den vurderingen landet på at differansen mellom omsøkt trasé og alternativ trasé var så minimal at det ikke ville gi særlige fordeler å velge alternativ 3. Imidlertid ble ikke berørt areal ned mot elva nevnt, heller ikke stigning og kurvatur for alternativ 1 og de konsekvenser det vil kunne gi. Alternativ 4 har 60% av alternativ 1 sin lengde, dette er en stor besparelse.

Argumenter for godkjenning:

Eksisterende adkomst til gnr. 41, bnr. 55 gjennom gårdstunet til gnr. 41, bnr. 23 medfører driftsmessige ulemper, og kan være trafikkfarlig.

Etter administrasjonens kjennskap er dommen rettskraftig – noe som betyr en løsning på en konflikt, slik det framstilles i dommen. At den er rettskraftig må tolkes dit hen at den er akseptert av partene.

Argumenter mot godkjenning:

Omsøkt veitrasé vil krysse to jordstykker tilhørende gnr. 41, bnr. 55, noe som vil gjøre den dyrka marka mot elva mer tungvint å drive, altså er det driftsmessige ulemper også med denne løsningen.

Kommuneplanens arealdel § 1.11 har følgende bestemmelse*: «Ved omdisponering skal matjorda tas vare på så langt dette er praktisk mulig.»*

Det er et nasjonalt mål å redusere omdisponeringen av dyrka mark. Stortinget har i juni 2021 vedtatt ny nasjonal jordvernstrategi der de nasjonale jordvernmålene er forsterket.

Statsforvalteren i Nordland har vedtatt Strategisk plan for jordvern i Nordland 2022 – 2025. Det er satt som resultatmål at tap av dyrka jord i gjennomsnitt skal være mindre enn 150 daa pr. år i perioden, og tilsvarende mål for dyrkbar jord. Det er særlig viktig å beskytte arealer av god kvalitet. Videre er det et mål at jordbruksareal skal drives og at beiteressurser skal sikres for framtidige generasjoner.

Personalmessige vurderinger
Saken har ikke slike konsekvenser for Sortland kommune.

Økonomiske vurderinger
Saken har ikke slike konsekvenser for Sortland kommune.

Folkehelse vurderinger
Saken har ikke slike konsekvenser for Sortland kommune.

KONKLUSJON
Det er kommunens oppgave å vurdere om omdisponering av dyrka og dyrkbar jord kan godkjennes i henhold til rettskraftig dom. Administrasjonens samlede vurdering er at omsøkt tiltak, slik det foreligger, ikke kan godkjennes etter jordlova § 9.

Vedlegg:
Avgjørelse skjønn fra jordskifteretten (L)(828752)
Gnr. 41, bnr. 23 m.fl.- Søknad om omdisponering av dyrka jord for flytting av adkomst til gårdstun, gnr. 41, bnr. 55 (L)(836797)
Gnr. 41, bnr. 23 og 55 - Behandling av klage på vedtak etter jordloven - omdisponering av areal for flytting av adkomst til gnr. 41, bnr. 55 (L)(855177)
Innspill i forbindelse med behadling av klage på vedtak etter jordloven (L)(848174)
Klage på vedtak i sak 108-22 (L)(846251)
Søknad om omdisponering (L)(828751)
Tilbake til kommunen - vedtak om omdisponering gnr/ 41/38 og 55 i Sortland