SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	22/2872
Dok.nr:	22/33443
Arkiv:	GNR-41/23, FA-V61
Saksbehandler:	Karl Peder Haugen
Dato:	19.11.2022

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

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
133/22	Formannskapet	01.12.2022

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING

Det vises til klage på vedtak i FS-sak 108/22, mottatt 2.11.2022. Sortland formannskap tar ikke klagen til følge. Klagen oversendes klageinstansen.

Formannskapet - 133/22

FS - behandling:

Alternativt forslag 1 fra Rødt, foreslått av Christoffer Ellingsen, Rødt

Alternativt forslag 1 (som fremmes først)
«Det vises til klage på vedtak i FS-sak 108/22, mottatt 2.11.2022.
Formannskapet sender saken tilbake til kommunedirektøren,

Begrunnelsen er særlig ut fra 2 forhold:
1 Det er gjennom klagen, innspill til klagen fra søker og til tilleggsbemerkning fra klager kommet fram sterkt ulike syn på sentrale deler av jordskifterettens og kommunens kompetanse i saka. Dette krever tydeligere avklaring av saka fordi kommunen kan stå i fare for å gjøre vedtak på feil grunnlag. Partsinnlegg i denne sammenheng er ikke godt nok grunnlag for å gjøre objektive vurderinger som grunnlag for politisk vedtak.
2 Saka gjelder et betent forhold mellom 2 landbrukseiendommer. Det er særdeles viktig, som i alle saker, at saksframlegget som grunnlag for vedtak er godt forankra i mest mulig nøytrale og saklige vurderinger. Dette er avgjørende for legitimiteten til det politiske vedtaket og kan i denne saka styrke partenes aksept for vedtaket. Saka har i tillegg offentlig interesse.

Alternativt forslag 2 fra Rødt, foreslått av Christoffer Ellingsen, Rødt

Alternativt forslag 2 (som fremmes dersom forslag 1 ikke blir vedtatt)

«Det vises til klage på vedtak i FS-sak 108/22, mottatt 2.11.2022.
Sortland formannskap tar klagen delvis til følge. Formannskapets vedtak i sak 108/22

oppheves.

Følgende begrunnelse vektlegges:
1 Klager retter seg inn på enten omgjøring av vedtak i FS-sak 108/22 eller oppheving av samme vedtak – fra klagedokumentet side 4. Formannskapet mener det riktige er å oppheve vedtaket som følgelig betyr ei ny sak med nødvendige avklaringer og vurderinger. Det vil også kunne gi partene i saka mulighet til finne omforente løsning.
2 Både klager og kommunens tilsvar til klager knytter sine standpunkter til jordloven. Klager viser til at jordlovens § 9 andre ledd inneholder «Det kan krevjast lagt fram alternative løsninger» side 3 og side 4 i klagedokumentet. Formannskapet er av den oppfatning at dette er et forhold som saksframlegget ikke forholder seg til. Dette på tross av at jordskifterettens vedtak også peker på alternative løsninger for veitrase.
3 Klager påpeker at det er uavklarte forhold knytta til nødvendig omdisponering av dyrka og dyrkbar mark – fra klagers dokument side 7. Formannskapet støtter denne mangel på presis arealangivelse og vil i tillegg legge til at det sannsynlig vil gå med ytterligere dyrka areal med å omarbeide den omtalte mer enn 90 graders sving i skråning til å ligge innafor veinormalen. Dette er ikke omtalt i saksframlegget.

I punktene over er det godtgjort at klager har løfta fram nye forhold som ikke var til behandling i opprinnelig FS-sak 108/22 og som er avgjørende for å oppheve tidligere vedtak.»

Alternativt forslag fra ordfører, foreslått av Karl-Erling Nordlund, Senterpartiet
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.

Habilitet:
Camilla Østingsen har før møtet bedt om å få vurdert sin habilitet og fratrådte under behandling av habilitetsspørsmålet.
VEDTAK
Med hjemmel i forvaltningsloven § 8 annet ledd, jfr. forvaltningsloven § 6 annet ledd, vedtok Formannskapet enstemmig Camilla Østingsen inhabil i PS-sak 133/22.

Repr. Øyvind Engkrog Lehn (SP) tiltrådte behandling av saken.
Det er 9 repr. tilstede under behandling av saken.

Votering:

Alternativ forslag 1. fra Rødt falt;
4 stemmer for (1 Rødt, 2 H, 1 FRP)
5 stemmer mot (2 SP, 3 AP)

Kommunedirektørens innstilling falt enstemmig.

Alternativ forslag 2 fra Rødt falt;
4 stemmer for (1 Rødt, 2 H, 1 FRP)
5 stemmer mot (2 SP, 3 AP)

Alternativ forslag fra ordfører vedtatt;
5 stemmer for (2 SP, 3 AP)
4 stemmer mot (1 Rødt, 2 H, 1 FRP)

FS - 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.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN

Klagen gjelder vedtak i FS-sak 108/22, der det ble gitt tillatelse etter jordloven til omdisponering av dyrka og dyrkbar jord på bakgrunn av jordskifte dom om flytting av adkomstvei til gnr. 41, bnr. 55 i Holmstaddalen.

FAKTA I SAKEN

I møte 29.09.2022 fattet formannskapet følgende vedtak:

«Sortland formannskap gir 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 ligger 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.*

Samtykke til omdisponering faller bort om arbeid for å bruke jorda til det aktuelle formålet ikke settes i gang innen 3 år etter at vedtaket ble fattet, jf. jordlova § 9.»

Vedtaket er i brev datert 2.11.2022 påklaget av Advokatfirma Haagensen & Bakkelund som representerer Kyrre Arvid og Mari Hilde Carlsen, eiere av gnr. 41, bnr. 55. Advokatfirma Nord, som representerer Eirik Wallstad, har i brev datert 14.11.2022 kommentert klagen.

I klagen fra Advokatfirma Haagensen & Bakkelund er det drøftet følgende hensyn som tilsier at kommunen bør omgjøre sitt vedtak:

- Jordskifteretten har ikke kompetanse til å bestemme veitrasé over Carlsens eiendom.

Følgelig står kommunen fritt til å bestemme hvilken trasé som skal velges over Carlsens eiendom.

- Kommunen har ikke kompetanse til å sette vilkår om at den gamle adkomstveien skal gjøres om til dyrka mark, og at matjord som fjernes i forbindelse med bygging av ny vei skal tas vare på og gjenbrukes.
- At det foreligger en rettskraftig dom i jordskifteretten er i seg selv ikke nok til at kommunen kan godkjenne søknaden.
- De driftsmessige ulempene med vei-alternativet som jordskifteretten falt ned på er ikke tilstrekkelig utredet fra kommunens side – det vises til at jordskifterettens valg medfører den lengste veistrekningen, og at veien vil få en 90 graders sving med samtidig bakkeskråning.
- Kommunen har i vedtaket omdisponert mer areal enn det er søkt om.
- Kommunen, hverken fra administrativt eller politisk nivå, har vært på befaring. Saken er dermed ikke tilstrekkelig opplyst i henhold til forvaltningsloven § 17.

Motparten, Advokatfirma Nord, har kommentert de overnevnte hensyn:

- Jordskifteretten har kompetanse til å bestemme veitrasé over Carlsens eiendom. Dette begrunnes med at jordskifteretten har et ansvar for å utforme en helhetlig løsning, og at dommen erkjenner at flytting av veien vil medføre ulemper for Carlsen, men at dette er kompensert ved at Carlsen får overta gnr. 41, bnr. 41 som tilleggsjord.
- Det stilles spørsmål ved om dispensasjon fra § 9 i det hele tatt er nødvendig siden det gjelder en driftsveg, og at dette ifølge rundskriv M-2021-2 faller inn under begrepet «jordbruksproduksjon».
- Når det gjelder de driftsmessige ulempene så bemerkes det at veien skal bygges etter Landbruks- og matdepartementets «Normaler for landbruksveier», veiklasse 2, helårs landbruksvei. De driftsmessige ulempene som hevdes av motparten er dermed ikke reelle.

VURDERING

Etatens faglige vurderinger

Kyrre Arvid og Mari Hilde Carlsen er parter i saken, og klagen er innkommet innenfor klagefristen. Kommentar fra Eirik Wallstads representant er innkomment innenfor den frist som ble satt av kommunen for kommentar. Vilkårene etter forvaltningsloven for å behandle klagen er dermed oppfylt.

Innledningsvis kan det nevnes at jordskiftedommen krever kommunens godkjenning etter flere lover og forskrifter:

- Avkjøringstillatelse etter veglova for avkjøring fra kommunal vei, Reinhaugveien
- Godkjenning av veien etter «Forskrift om planlegging og godkjenning av landbruksveier»
- Omdisponering etter Jordlova, § 9

Siden det bare er omdisponering av jordbruksareal etter jordlova som anses som prinsipiell, er det bare denne saken som behandles politisk. Etter de øvrige lovene behandles saken administrativt.

I klagen, og i kommentarene til denne, stilles det spørsmål ved jordskifterettens kompetanse til å bestemme veitrasé over Carlsens eiendom. Etter administrasjonens vurdering er kommunen bundet til å ta utgangspunkt i jordskiftedommen, der det i pkt. 4 står at *«Eieren*

av gnr. 41, bnr. 23, Eirik Wallstad, er tiltakshaver. Han plikter å søke om nødvendige tillatelser til å anlegge den nye veien innen to – 2 – måneder etter at skjønnet er rettskraftig». I dommens pkt. 2 vises det til kart der *«kjørevei etter omskiping»* er vist som en tjukk svart strek. Dersom det var opp til kommunen å velge trasé over Carlsens eiendom burde kartet som det vises til i dommen vist alternative løsninger som kommunen kunne velge mellom.

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. 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.

Advokatfirma Haagensen & Bakkelund, som representerer Kyrre Arvid og Mari Hilde Carlsen, hevder at formannskapets flertall legger for stor vekt på at det foreligger en rettskraftig jordskifte dom i begrunnelsen for vedtaket. Administrasjonen er enig i at jordskiftedommen i seg selv ikke er god nok begrunnelse for å tillate omdisponering. Slik administrasjonen forstår klagen, er det aktuelle alternativet til jordskiftedommen å velge alternativ 3. Jordskiftedommens løsning medfører omdisponering av 2,3 daa dyrka mark og 1,7 daa dyrkbar jord, mens det etter kommunens beregning vil medføre omdisponering av 2,6 daa dyrka jord og ingen dyrkbar jord ved å velge alternativ 3. Når en i tillegg har mulighet til å gjøre den gamle adkomstveien om til dyrka jord når jordskiftedommens trasé velges, vil det fra et jordvernhensyn være helt ubetydelige forskjeller mellom de to alternativene. Det vil da ligge innenfor kommunens skjønn å vektlegge at det foreligger en rettskraftig dom, og derfor godkjenne søknaden. Når det gjelder de driftsmessige ulempene ved jordskiftedommens alternativ så kan 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. Klager har rett i at jordskiftedommens veivalg gir den lengste veitraséen, 430 meter. I jordskiftedommen oppgis det at alternativ 3 gir en veilengde på 385 meter, altså en forskjell på 45 meter. Etter administrasjonens vurdering er ikke de driftsmessige ulempene, sammenlignet med den alternativ 3, av en slik karakter at disse kan tillegges avgjørende vekt.

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.»* Begrunnelsen for vilkåret er nettopp å redusere ulempene med å omdisponere dyrka areal i forbindelse omlegging av adkomstveien. En skulle også tro at vilkåret var i samsvar med Carlsens interesse.

Det er fra begge parter stilt spørsmål ved kommunens beregning av areal som omdisponeres.

Når kommunen mottar søknader må tiltaket dokumenteres med kart, i dette tilfelle kartet som framgår av pkt. 2 i jordskiftedommen. 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. I denne saka ble kartet i jordskiftedommen ansett som tilstrekkelig til at søknaden kunne behandles, men det er altså gjort beregning av areal ut fra et teoretisk tap av areal i ni meters bredde langs traséen. Langs Holmstadelva skal det ifølge vannressursloven være en uberørt sone på minimum seks meter. Den nye veien går langs elva over Eirik Wallstads eiendom, og han ble orientert om at veitraséen var tegnet litt for nært elva. Wallstad hadde ingen innvendinger til at veien ble flyttet noe bort fra elva, og dette er det tatt hensyn til i beregningen av hvor mye areal som omdisponeres.

Når det gjelder hvorvidt saken er tilstrekkelig opplyst i samsvar med forvaltningsloven § 17, så kan administrasjonen bare svare for administrasjonens oppfatning av dette. Som grunnlag for søknaden foreligger det en grundig jordskifte dom. I tillegg har «landbrukssjefen» hatt samtaler med begge parter, og blitt grundig informert om saken og naboforhold ellers. I tillegg foreligger det nå to grundige utredninger der begge parter har fått legge fram sitt syn på saken. Administrasjonen vurderer derfor saken som tilstrekkelig opplyst.

Ved behandling av klage på vedtak etter jordloven er Statsforvalteren klageinstans. Siden vedtaket er fattet av Sortland formannskap er formannskapet underinstans. Underinstansen kan ta klagen til følge, og omgjøre vedtaket, eller ikke ta klagen til følge, og oversende vedtaket til klageinstansen.

Etter administrasjonens vurdering er det ikke framkommet nye opplysninger eller argumenter som gir grunnlag for at gjeldende vedtak ikke er innenfor kommunens rom for skjønn i denne typen saker. Det tilrås derfor at klagen ikke tas til følge.

Konklusjon
Klagen bør ikke tas til følge.

Vedlegg:
Innspill i forbindelse med behadling av klage på vedtak etter jordloven
Klage på vedtak i sak 108-22
Gnr. 41, bnr. 23 m.fl.- Søknad om omdisponering av dyrka jord for flytting av adkomst til gårdstun, gnr. 41, bnr. 55
Avgjørelse skjønn fra jordskifteretten
Tilleggsmerknader til klage på vedtak etter jordloven fra Advokatfirmaet Haagensen & Bakkelund - Vedlegg lagt til saken 29.11.22.pdf
Svar til bemerkninger til klage fra advokatfirmaet HaagensenBakkelund.pdf