N O R D

ADVOKATFIRMA

Medlemmer av Formannskapet i Sortland kommune
Saksbehandler

Mo i Rana, den 25.04.2023

Saksnr: 11563 Deres ref:

## AD KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING I SAK 23/1271 – OMDISPONERING AV FULLDYRKET JORD

### 1. INNLEDNING

Jeg viser til Kommunedirektørens innstilling i sak 23/1271, utredet av saksbehandler Marina Gjertsen Pettersen, for Sortland kommune.

Kommunedirektørens innstilling lyder som følger:

> *«Sortland formannskap avslår søknad om omdisponering av 1,5 dyrka mark på gnr. 41, bnr. 23 og 55, jfr. jordlova § 9»*

Innstillingen – og begrunnelsen for denne - er beheftet med så mange feil og mangler at saksbehandlingen ikke fremstår troverdig eller uhildet, også den lange saksbehandlingstiden tatt i betraktning.

### 2. OM STATSFORVALTERENS VEDTAK

Statsforvalteren i Nordland opphevet i januar i år Sortland kommunes vedtak om å gi tillatelse til omdisponering i samme sak. Statsforvalteren mente at begrunnelsen ikke var tilstrekkelig grundig til at Statsforvalteren kunne prøve vedtaket. Det heter i vedtaket:

> *«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».*

Kommunen har tilsynelatende tatt Statsforvalterens opphevelse av vedtaket til inntekt for at konklusjonen i det opprinnelige vedtaket var feil, når den nå i sin innstilling - tre måneder senere – inviterer formannskapet til denne gang å avslå søknaden og i stedet av jordhensyn alene foreslår en vegtrasé som utgjør en driftsmessig dårlig løsning for Erik Wallstads eiendom. Saksbehandleren har dermed helt glemt å ta hensyn til Wallstads eiendom ved vurderingen, og har utelukkende forholdt seg til Kyrre Carlsen.

Kommunens alternative forslag til trasé (trasé 4) er tidligere vurdert av jordskifteretten, og forkastet, idet den vil hindre enhver fremtidig utvidelse og utvikling av Wallstads gårdstun. Eiendommen vil være «låst» innenfor Kyrre Carlsens vegtrasé, hvilket – ut fra den løsningsvilje som Kyrre Carlsen frem til nå ha vist – ikke fremstår som en særlig god løsning. Den vil heller ikke løse den problematikk som var årsaken til at vegspørsmålet i utgangspunktet ble brakt inn for domstolene. Jordskifteretten sa følgende i dommen henholdsvis på side 3 og 7:

**NORD ADVOKATFIRMA DA**
NORDAHL GRIEGS GT. 10 / POSTBOKS 3
8601 MO I RANA
75 16 62 00 / 75 16 62 09
KONTOR@NORDADVOKATFIRMA.NO

WWW.NORDADVOKATFIRMA.NO

**ADVOKAT DAN ERIK KJELLNØ**
ORG 971 462 302 MVA
DEK@NORDADVOKATFIRMA.NO
906 17 210

**ADVOKAT BJØRN IMMONEN**
ORG 998 454 514 MVA
BAI@NORDADVOKATFIRMA.NO
952 25 214

**ADVOKAT ALLAN ROGNAN**
ORG 986 522 123 MVA
AR@NORDADVOKATFIRMA.NO
918 07 055

**ADVOKAT MARTIN BRÅTENG**
ORG 899 246 012 MVA
MB@NORDADVOKATFIRMA.NO
414 61 110

**ADVOKAT TORIL VALLA**
ORG 990 100 810 MVA
TV@NORDADVOKATFIRMA.NO
928 19 412

**ADVOKAT THOMAS ANDREASSEN**
ORG 918 138 102 MVA
TA@NORDADVOKATFIRMA.NO
958 35 167

> *«I skjønnsbegjæringen har Wallstad angitt hvilken trasé han ønsker veien flyttet til. Denne traséen er angitt som alternativ 1 på oversiktskartet. Motpartene, Kyrre Arvid og Mari Hilde Carlsen, har lagt med påstand om at de må frifinnes i forhold til omskipingskravet. Under saksforberedelsen fremsatte de imidlertid et forslag til veiomlegging som de kunne akseptere, angitt som alternativ 4 på kartet. Under skjønnsforhandlingene ble mulighetene for minnelige løsninger drøftet. I den forbindelse ble to «mellomløsninger» drøftet, angitt som alternativ 2 og alternativ 3 på kartet».*
>
> *Retten har kommet til at Carlsens adkomstvei må flyttes til den traséen Wallstad har satt fram krav om – alternativ 1 på oversiktskartet. Etter rettens mening vil ikke de andre alternativene i tilstrekkelig grad løse de problemene som saken gjelder.»*

Administrasjonen er åpenbart av en annen oppfatning og bedriver utstrakt synsing i forhold hva som utgjør problemene for Wallstads landbrukseiendom.

Sortland kommune har tilsynelatende også invitert Kyrre Carlsen til under saksforberedelsen på nytt å fremme sine forslag til alternative trasévalg, med sikte på å få i stand en omkamp hva gjelder jordskifterettens skjønnsutøvelse. Eirik Wallstad er ikke på tilsvarende måte invitert til å uttale seg om alternativ 4, hvilket synes merkelig og ensidig all den tid det er han som er søker.

Ifølge Landbruks- og matdepartementets veileder M-1/13 er det kun i de tilfellene at det *ikke er hjemmel i loven* til å vedta omdisponering etter omsøkt trasé at det skal vurderes alternativer. Det heter i punkt 5.1:

> *5.1. Når kommunen ser at vilkårene for omdisponering ikke er oppfylt, kan den i henhold til jordloven § 9 kreve lagt fram alternative løsninger. Kommunen har ikke bare en rett til å kreve framlagt alternativer etter jordloven § 9, men også en plikt til å veilede etter forvaltningsloven § 11. Det innebærer at kommunen må peke på aktuelle alternativer når den ser at det finnes alternativer. En slik plikt til å veilede har kommunen også når det gjelder søknad om fradeling.*

Skulle kommunen mene at lovkravene ikke er oppfylt, følger det av punkt 6.5 hvordan kommunen skal gå frem:

> *6.5. Det må foretas en konkret og individuell vurdering av alle relevante hensyn i saken. I de tilfellene kommunen ser at søknaden ikke kan innvilges, kan kommunen ta kontakt med søker med sikte på å finne fram til en alternativ løsning som kan godtas, jf. punkt 5.1.*

Søker i dette tilfellet er Eirik Wallstad, og søknaden baserer seg på en rettskraftig dom fra jordskifteretten. Til tross for dette har kommunen ikke kontaktet Eirik Wallstad som søker, og jeg kan heller ikke se at kommunen har vurdert om søknaden i utgangspunktet oppfyller lovkravene i jordloven § 9.

Jeg skal i det følgende kort gjennomgå begrunnelsen i innstillingen, og kommentere dette nærmere, punktvis.

## 3. KOMMUNEDIREKTØRENS FAGLIGE VURDERING

### 3.1. Innstillingen

Kommunedirektøren har innstilt på at formannskapet avslår «søknad om omdisponering av 1,5 dyrka mark».

Det som er omsøkt fra Eirik Wallstads side, er omdisponering av et areal på ca. 1,5 daa dyrka mark. Anslaget er omtrentlig med bakgrunn av jordskifterettens dom, og kommunen kan ikke avslå vedtaket alene med grunnlag i at arealet er større enn opplyst i søknaden. Dette ville i tilfelle ha krevd en oppmåling allerede under jordskifterettens behandling for å få dette nøyaktig i søknaden. Det er tilstrekkelig at traséen er inntegnet, og kommunen har også fått tilsendt beregnet arealbeslag senere. Det er ikke riktig at trasé 1 beslaglegger 3,7 daa, slik administrasjonen har lagt til grunn. Mer om dette nedenfor.

3.2. Landbruksvei klasse 2 – arealbeslag

Jordskifteretten har bestemt at ferdig veg skal ha standard tilsvarende veiklasse 2, beskrevet i «Normaler for landbruksveier», Landbruks- og Matdepartementet, 2013. Kjørebanen skal være minimum 3,5 meter og i tillegg skal vegen ha 1/2 meter vegskulder på hver side av kjørebanen.

Kommunen har i sin innstilling kommet til at det må opparbeides grøfter på en slik måte, at vegen legger beslag på 9 meter i bredden langsetter hele traséen, hvilket følgelig utgjør beslag av et beregnet areal på 3,7 daa.

En slik vurdering er i strid med entreprenørens vurdering, jeg vedlegger **Situasjonsplan og tverrprofil (vedlegg 1 og 2)** som viser entreprenørens beregning av arealbeslaget inkludert grøfter. Dette utgjør et beslag på 951 m2 av Kyrre Carlsens dyrkamark, 1.016 daa på Eirik Wallstads dyrka mark, til sammen for begge eiendommer 1.968 daa. Beslaget inkluderer at man har tatt med noe ekstra dyrka mark mot elven, for at vegen ikke skal bli kurvete, men være rett. Hvis kommunen mener at det er riktig å følge elvens kurvatur med seks meter avstand hele vegen, vil beslaget bli mindre.

Situasjonsplanen er tidligere oversendt kommunen, men den er ikke kommentert nærmere fra kommunens side i innstillingen.

3.3. Kurvatur og stigningsforhold

Kommunen har foretatt teoretiske beregninger av stigningsforholdene langsetter trasé 1 og har kommet til at stigningen i store deler av traséen er brattere enn det som tillates for landbruksvei klasse 2. Den teoretiske beregningen viser at størstedelen av traséen har en stigning på mellom 7 og 10 %.

Beregningen er ikke riktig. Entreprenøren har målt inn hele traséen med geostav, og stigningen er godt innenfor kravene til landbruksveg vegklasse 2. Jeg vedlegger **Lendeprofil med stigningsforhold (vedlegg 3)**. Den nederste tegningen viser vegen innmålt med lengde og punkter med 10 meters avstand. Den øverste tegningen viser stigningsforholdene fra mellom punktene fra punkt 0 til punkt 400. Den bratteste stigningen går mellom punkt 270 og punkt 380, hvor stigningen er på 7,86. For øvrig er stigningen mellom 0,08 og 5 %. Dermed er heller ikke dette momentet relevant å ta hensyn til.

3.4. Omskiping handler for Wallstads del om å redusere ulykkesrisiko

Administrasjonen mener tilsynelatende at omskiping av vegen bare dreier seg om ulykkesrisiko. Jeg kan ikke se at kommunens vurdering av dette spørsmålet er relevant overhodet for spørsmålet som kommunen skal ta stilling til. Dette er vurdert av jordskifteretten, som også har konkludert. Wallstads bakgrunn for søksmålet er å forhindre

ulykkesrisiko, å slippe støv- og støyplager, og hindre at Kyrre Carlsens dyr på stadig videvanke kommer ned vegen og inn imot hus og driftsbygning på Wallstads eiendom. Dette har også betydning for smittefare.

3.5. Kostnader forbundet med vegbyggingen

Kostnadsspørsmålet er ikke relevant for den vurdering som kommunen skal foreta. Eirik Wallstad har akseptert kostnaden, sett opp imot de driftsmessige ulempene.

3.6. Dreneringsforhold for berørt areal

Arealet går nedstrøms mot vassdraget, og det blir lagt stikkrenner gjennom veien. Det er dermed ikke noe spørsmål om dreneringsforhold som har betydning for denne saken.

3.7. Store deler av dyrkamarka vil ikke kunne drives mens arbeid med vegen pågår.

Administrasjonen har vurdert det slik at den omsøkte vegtraséen alt i alt ikke vil gi driftsmessige ulemper, men at arbeidet med vegen i tiltaksperioden vil medføre at dyrkamarka ikke kan drives.

Dette medfører ikke riktighet. Entreprenøren har lagt opp til at arbeidene skal skje over en periode på 14 dager, i perioden oktober til mai. Jeg vedlegger **brev fra entreprenøren til Eirik Wallstad (vedlegg 4)**.

Dermed er det riktig å legge til grunn at en omdisponering ikke gir driftsmessige ulemper for Kyrre Carlsen, motsatt av administrasjonens konklusjon.

3.8. Kommunens involvering i spørsmålet om erstatning, avgjort i rettskraftig dom

Administrasjonen velger å se helt bort ifra jordskifterettens dom, hvor det er bestemt at Eirik Wallstad skal kompensere Kyrre Carlsen med eiendommen 41/41 for det areal som beslaglegges. Jordskifteretten har uttalt at erstatningen er fullgod og overstiger Kyrre Carlsens faktiske ulemper. Kommunen ser ut til å mene at dette er en diskusjon mellom to parter om hvor vegen skal gå, men faktum er at Kyrre Carlsen nektet enhver omlegging før saken ble brakt inn for retten. Forslaget om trasé nr. 4 la jordskifteretten til side som driftsmessig uheldig. Dersom kommunen nå avslår omdisponeringen, vil Eirik Wallstad ikke være bundet av punkt 6 i dommen om vederlag, og i utgangspunktet heller ikke punkt 9 om kostnader, og man står i utgangspunktet som om dommen ikke hadde falt. Dette til tross for at det åpenbart er hjemmel for å samtykke til omdisponeringen innenfor lovens ramme.

3.9. Eiendommen til Wallstad er ikke bebodd

Det opplyses i saksfremlegget på side 2 at eiendommen til Wallstad ikke er bebodd.

Eiendommen er bebodd. Søkers bestemor bor fast på ett av gårdens to våningshus, søkers foreldre på det andre. Kommunen skulle være vel kjent med dette forholdet, ettersom begge husholdninger avkreves for kommunale avgifter. I tillegg oppholder søker seg på gården, som han drifter, hver eneste dag, året rundt, ofte også sammen med egne barn.

3.10. Veikurvaturen er funnet i orden

Administrasjonen konkluderer med at veikurvaturen vil være i orden dersom vegen bygges i tråd med vegnormalen, hvilket er prosjektert. Dette i motstrid til Kyrre Carlsens opplysninger.

3.11. Det kan stilles vilkår om at den gamle adkomstvegen gjøres om til dyrka mark

Administrasjonen støtter Wallstads syn på dette spørsmålet. Dette taler for omdisponering.

Jeg vedlegger **kart fra NIBIO (vedlegg 5)** hvor traséen over den gamle adkomstvegen er inntegnet og merket *«Wallstads adkomst til 41/41».* Denne traséen kan omarbeides til dyrket mark.

På kartet er også inntegnet deler av trasé 1, som rent faktisk allerede er markert i kartet som vegtrasé og er delvis opparbeidet som traktorveg. Traséen er merket *«Allerede opparbeidet traktorvei».* Det er denne allerede opparbeidede traséen som danner utgangspunkt for vegen.

## 4. NYDYRKING

Samtykke til omdisponering vil for Kyrre Carlsens eiendom ikke innebære nedbygging av dyrka mark:

Det vil for det første kunne stilles vilkår om en omgjøring av eksisterende veiadkomst fra grensen for 41/23 og opp til Kyrre Carlsens driftssenter, til dyrka mark.

For det annet vil Kyrre Carlsen i tråd med jordskifterettens dom, overta eiendommen 41/41, med 19 daa dyrka mark.

For det tredje vil også Eirik Wallstads veiadkomst over Kyrre Carlsens eiendom til teigen 41/41, kunne omgjøres til dyrka mark, eventuelt til beite.

Eirik Wallstad vil for egen eiendom kunne forplikte seg til å nydyrke minst 10 daa dyrkbar jord, forutsatt at kommunen gir omdisponeringssamtykke. Min klient har allerede omsøkt og fått tillatelse til nydyrking av mer enn 100 daa dyrkbar jord. Det fremstår dermed som kortsiktig å skulle nekte omdisponering til en nødvendig omlegging av landbruksveien, med grunnlag i nedbygging av matjord.

Min klients drift bidrar basert på ovennevnte ikke til å bygge ned matjord i Sortland kommune, motsatt til å styrke matjordtilgangen.

## 5. KONKLUSJON

Etter jordloven § 9 skal det foretas en helhetlig vurdering av spørsmålet om omdisponering, herunder skal det tas hensyn til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området, samt samfunnsgagn.

Kommunens administrasjon har tilsynelatende ikke vurdert i tilstrekkelig grad noen av disse forholdene, og har strengt tatt konkludert motsatt av hva premissene taler for. Det er i det store og det hele uklart hva det er som gjør

at administrasjonen mener at vilkårene for omdisponering i jordloven § 9 ikke er oppfylt, når man samtidig konkluderer med at de driftsmessige ulempene vil være små.

Administrasjonen vil ha formannskapet til å be om en utredning av øvrige alternativer – alternativ 4. Dette til tross for at dette alternativet åpenbart er driftsmessig uheldig for Eirik Wallstads eiendom. Eirik Wallstad som søker er ikke forespurt i henhold til korrekt fremgangsmåte, og alternativet er forkastet av jordskifteretten som driftsmessig uheldig. Jordskifteretten har også tatt hensyn til samfunnsgagn, hvilket administrasjonen ikke har gjort.

På vegne av Eirik Wallstad ber jeg om at det fremmes et alternativt forslag om at søknaden om omdisponering innvilges med bakgrunn i ovennevnte.

Med hilsen

Toril Valla
Advokat

Kopi: klient