ADVOKATFIRMAET
HAAGENSEN & BAKKELUND

Medlemmer av Sortland kommunes formannskap
Saksbehandler

Sendes per e-post

Ansvarlig advokat:	Vår ref.:	Deres ref.:	Dato:
Helene Johnsen	155TRH202872	23/1271	26.04.2023

Vedrørende advokat Vallas brev av 25.04.23 til medlemmer av Formannskapet

1. Innledning

Undertegnede representerer Kyrre Arvid Carlsen som i klage av 2. november 2022 har påklaget Sortland kommunes vedtak av 29. september 2022 i sak 108/22 om å gi samtykke til omdisponering av 2,3 daa dyrka mark og 1,7 daa dyrkbar jord på gnr. 41 bnr. 23 og 55 jf. jordloven § 9.

Kommunens vedtak ble opphevet av Statsforvalteren i Nordland i vedtak av 26. januar 2023, og sendt tilbake til Sortland kommune for ny behandling. Saken skal behandles på nytt i formannskapet 27. april 2023. I den sammenheng har Advokat Valla skrevet et brev til medlemmer i Formannskapet i Sortland kommune på vegne av Wallstad, hvor det argumenteres for at Kommunedirektørens innstilling i sak 23/1271 ikke bør vedtas. Det fremkommer blant annet av brevet:

> «*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.*

Ifølge advokat Valla foreligger det altså feil og mangler som fører til at kommunens saksbehandling ikke fremstår troverdig eller uhildet, og at den lange saksbehandlingstiden underbygger dette.

Det må fra denne side bemerkes at det er slående at Wallstad hadde tillit til kommunens behandling og vurdering av saken når vilkårene for omdisponering etter jordloven § 9 ikke ble tilstrekkelig vurdert, og resultatet var at Wallstad fikk innvilget sin søknad. Når kommunen vurderer jordloven § 9 og kommer til at vilkårene for omdisponering ikke er oppfylt, da er kommunen hverken troverdig eller uhildet. Fra denne side legger vi til grunn at kommunen ved sin behandling av saken ikke lar seg påvirke av slike usakligheter rettet mot kommunen og kommunens saksbehandling.

I det videre vil vi på vegne av Carlsen knytte noen kommentarer til advokat Vallas brev. Kommentarene er for enkelhets skyld lagt opp etter strukturen i advokat Vallas brev.

2. Statsforvalterens vedtak

Når Statsforvalteren opphevet Sortland kommune vedtak om tillatelse til omdisponering av jord så ble ikke vilkårene i jordloven § 9 vurdert slik de skal. Kommunen la i stedet avgjørende vekt på at det forelå en dom fra jordskifteretten som løste en konflikt mellom to parter. Statsforvalteren påpekte at det var vilkårene i jordloven som skulle vurderes og at en eventuell tillatelse til omdisponering av jord måtte begrunnes ved at vilkårene i jordloven § 9 var oppfylt, ettersom kommunen ikke hadde gjort dette ble vedtaket opphevet og saken sendt tilbake til Sortland kommune.

Advokat Valla har skrevet at kommunedirektørens innstilling tyder på at saksbehandler har tatt Statsforvalterens opphevelse av vedtaket til inntekt for at konklusjonen i det opprinnelige vedtaket var feil. Det er imidlertid ingenting som tyder på dette.

I sin innstilling har kommunedirektøren rettet seg etter Statsforvalterens anvisning og har denne gangen vurdert om vilkårene for omdisponering av jord etter jordloven § 9 er oppfylt. Etter en grundig vurdering av vilkårene hvor det blant annet er innhentet og tatt hensyn til ny informasjon om stigningsforhold og gjort nye beregninger av hvor mye jord som rent faktisk vil bli omdisponert, har kommunen kommet frem til at vilkårene for omdisponering av jord etter jordloven § 9 ikke er oppfylt.

At konklusjonen er blitt motsatt av den den ble ved forrige vurdering skyldes at vilkårene i jordloven § 9 denne gang er blitt grundig vurdert og at denne vurderingen viser at vilkårene for omdisponering ikke er oppfylt, og ikke at kommunen har misforstått Statsforvalterens avgjørelse.

Advokat Valla har videre skrevet at kommunen ikke har tatt hensyn til Erik Wallstad eiendom ved vurderingen. Dette er ikke riktig, kommunen har blant annet vurdert at støy- og støvplager, ulykkesrisiko og drenering. At det er brukt mer plass på å vurdere ulempene for Carlsens eiendom skyldes at det først og fremst er Carlsens eiendom som får driftsmessige ulemper ved det omsøkte tiltaket, for Wallstad har det liten betydning for driften hvor veien går så lenge den ikke går over tunet til gården deres.

Kommunen har ikke invitert Carlsen til å fremme alternative trasévalg. Alternativene er sannsynligvis hentet fra jordskifterettens dom og er også nevnt i vår klage på det opprinnelige vedtaket av 2. november 2022.

Advokat Valla skriver også at kommunen må vurdere om vilkårene i jordloven § 9 er oppfylt før de vurderer alternative traséer. Etter vår vurdering er det nettopp det kommunen har gjort.

Videre skriver Valla at kommunen ikke har kontaktet søker Wallstad for å finne fram til en alternativ løsning. Dersom dette skal ha en hensikt må Wallstad ha et alternativ å legge fram. Det er imidlertid ikke fremlagt noen alternative traséer, heller ikke i nevnte brev til Formannskapets medlemmer.

3. Kommunedirektørens faglige vurdering

3.1 Innstillingen

Kommunen har ikke avslått søknaden md grunnlag i at arealet er større enn i søknaden. Kommunen må imidlertid legge riktig størrelse på arealet til grunn ved vurderingen av om vilkårene for omdisponering etter jordloven § 9 er oppfylt. Vurderingen hadde ikke blitt riktig om kommunen hadde lagt til grunn opplysningen om arealets størrelse i Wallstads søknad, som åpenbart er feil.

3.2 Landbruksvei klasse 2 - arealbeslag

Advokat Valla skriver at det er feil når kommunen legger til grunn at veien legger beslag på 9 meter i bredden langsetter hele traséen. Dette begrunnes med at veien, herunder veiskulder og kjørebane bare skal ha en bredde på 4,5 meter.

Advokat Valla unnlater imidlertid å ta med i beregningen at det skal være en uberørt sone på 6 meter mellom veien og elva. Jorden kan ikke dyrkes helt fram til der elven begynner, men det meste av dette 6 meter brede beltet er likevel dyrka eller dyrkbar jord. Det er derfor sannsynlig at veien inkludert beltet med uberørt sone mellom veien og elva vil utgjøre mer enn 9 meter i bredden.

I tillegg må det tas i betraktning at det ikke vil være mulig å dyrke arealet helt fram til veigrøfta slik at det arealet som i realiteten må omdisponeres blir større enn veiens eksakte bredde (inkludert veigrøft) også på den siden av veien som ikke vender mot elva.

Det er også unntatt felter med trær og annen vegetasjon fra Wallstads beregning av hvor mye dyrka og dyrkbar jord som går med til dette tiltaket. Disse feltene er imidlertid dyrkbar jord. Når det legges vei her vil disse områdene være uegnet til jordbruksproduksjon i fremtiden.

Jordloven § 9 verner både dyrka jord og dyrkbar jord mot omdisponering som gjør den uegnet til jordbruksproduksjon i fremtiden.

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

Det er riktig at Carlsen på grunn av de driftsmessige ulempene nektet omlegging før saken ble bragt inn for retten, på samme måte som Wallstad uten å vike fastholdt at veien måtte flyttes, uten å ta til seg Carlsens argumentasjon.

Etter at saken ble bragt inn har imidlertid Carlsen vært villig til å inngå kompromisser og har således vært villig til å medvirke til gjennomføring av alternativ 2, 3 og 4.

Wallstad har imidlertid ikke vært villig til å gå i dialog med Carlsen og fastholder at veien skal gå langs den traséen (alternativ 1) som gir klart mest driftsmessige ulemper for Carlsen, selv om det har liten eller ingen betydning for de hensyn som er viktig for Wallstad, om en av de andre alternativene velges.

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

Adkomstveien til 41/41 kan ikke omarbeides til dyrka mark. Carlsen trenger også adkomst til 41/41 dersom han skal ta dette jordstykket i bruk.

4. Nydyrking

Wallstad synes å misforstå hensynene bak jordloven § 9 og forbudet mot å omdisponere dyrka og dyrkbar jord. Hensikten bak bestemmelsen er at slik jord ikke skal disponeres slik at den ikke er egnet til jordbruksproduksjon i fremtiden.

Det har overhodet ingen avbøtende effekt for omdisponeringen av jord om Wallstad dyrker opp mer av sin dyrkbare jord. Det er den totale andelen dyrka og dyrkbar jord som ikke må minskes, ikke andelen av det ene på bekostning av det andre. Omdisponering av jord til formål som gjør den uegnet for jordbruksproduksjon i fremtiden kan således ikke avbøtes ved at dyrkbar jord gjøres om til dyrka jord.

Dersom søknaden innvilges og det tillates å omdisponere omsøkt areal jf. jordloven § 9, så vil den totale andelen dyrka og dyrkbar mark bli mindre, helt uavhengig av hvor mye dyrkbar jord Wallstad beslutter å nydyrke.

5. Avslutning

Carlsen stiller seg bak kommunedirektørens innstilling. En omdisponering som omsøkt vil medføre store driftsmessige ulemper for Carlsen og jordbruket hans, og vil medføre at unødvendig store arealer med dyrka og dyrkbar jord omdisponeres fra jordbruksproduksjon.

Kommunedirektøren har foretatt en grundig prøving av vilkårene i jordloven § 9 og funnet at vilkårene ikke er oppfylt. Formannskapet bør følge denne innstillingen.

Tromsø, 26. april 2023

Helene Johnsen
Advokat