**SORTLAND KOMMUNE**

| | |
|---|---|
| Arkivsaknr.: | 23/1271 |
| Dok.nr: | 23/17046 |
| Arkiv: | GNR-41/23, GNR-41/55, Historisk-22/2872, FA-V90 |
| Saksbehandler: | Marina Gjertsen Pettersen |
| Dato: | 21.06.2023 |

# Gnr. 41, bnr. 55- Reinhaugveien 6 - Politisk vedtak om omdisponering av fulldyrket jord- Jordlovsbehandling

| Utvalgssaksnr | Utvalg | Møtedato |
|---|---|---|
| 065/23 | Formannskapet | 29.06.2023 |

**KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING**
Sortland formannskap innvilger søknad om omdisponering av 2,5 daa dyrka mark på gnr. 41, bnr. 23 og 55, jf. jordlova § 9.

Vilkår:

- 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.

Formannskapet - 065/23

## FS - behandling:

Forslag fra Rødt, foreslått av Johnny Torgersen, Rødt

1. Sortland formannskap viser til søknad fra Erik Walstad datert 16.07.22 om omdisponering av 1,5 dyrka mark på gnr. 41, bnr. 23 og 55. Sortland formannskap innvilger søknaden jf. jordlova § 9.
2. Sortland formannskap oppfordrer søker om å finne løsninger for ny gårdsvei til Solvang gård uten gjennomkjøring av gårdstun med formål å oppnå større trafikksikkerhet og redusert støy- og støv plager innafor tillatelse gitt etter jordloven.

Vilkår:

- 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 uansett valgt løsning 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.

Begrunnelse:

1. Søker ble etter jordskifte dom pålagt å søke Sortland kommune om omdisponering av dyrka/dyrka for å bedre trafikksikkerhet, støy- og støvplager. Sortland kommune skal utfra det behandle søknaden etter jordloven. Det viktigste med jordloven (§ 1) er å sikre at arealressursene blir brukt på den måten som er best for samfunnet og for de som har yrket sitt i landbruket. Arealressursene omfatter både jord, skog, bygninger og rettigheter.
2. Vern av jord som ressurs er blir kraftig styrka de siste årene. Tillatelse til omdisponering av jordressursene til andre formål er ut fra det blitt sterkt innskjerpa. Sortland kommune har nylig vedtatt å starte arbeidet med egen jordvernstrategi.
3. Denne saka har utviklet seg over tid blant annet med at driftsmidlene i landbruket er mer mekanisert, motorisert og omfangsrikt. Transportvei gjennom gårdstun er ut fra det blitt en større trafikksikkerhets risiko. Samtidig fører dette til både støv og støy. Sortland kommune er derfor positiv til tiltak for å unngå risiko ved gårdsdrift i størst mulig grad. I denne sammenheng er avveining mellom risiko og plager opp mot å nytte dyrka mark til veiformål et forsvarlig tiltak.
4. Formannskapet viser til at kommunedirektørens saksframlegg i 2 ulike framlegg også synliggjør hvilken løsning som er mest skånsom i forhold til jordvernet.

<u>Alternativt forslag fra SP, AP, SV , foreslått av Oddmund Enoksen, Sosialistisk Venstreparti</u>

1. Sortland formannskap viser til søknad fra Erik Wallstad om omdisponering av dyrka mark i forbindelse med gjennomføring av Lofoten og Vesterålen jordskifteretts servituttskjønn om omskiping av adkomstveg for gnr. 41 bnr. 38, 55 over gnr. 41 bnr. 23.

2. Formannskapet kan ikke se at gjennomføring av jordskifterettens avgjørelse vil innebære noen omdisponering av dyrka mark etter jordlovens § 9. Anlegg av den nye vegen som jordskifteretten har bestemt, er derfor ikke avhengig av at kommunen innvilger dispensasjon i medhold av jordlovens § 9 andre ledd.

I jordlovens § 9 første ledd første punktum er det angitt at dyrka jord «ikkje må brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon».
Hva som inngår i begrepet «jordbruksproduksjon», er det redegjort for i Landbruksdepartementets rundskriv M-2021-2. Det framgår her at anlegg av nødvendige driftsveger og gårdsveger er omfattet av begrepet «jordbruksproduksjon» hvis de er nødvendige veger. På side 13 i rundskrivet uttales således følgende:
«Også anlegg av nødvendige driftsveier og gårdsveier dekkes av begrepet jordbruksproduksjon. Siden det dreier seg om nødvendige veier, kan heller ikke eierens oppfatning på dette punktet tillegges avgjørende vekt. Det må foretas en objektiv vurdering av om det ut fra den konkrete jordbruksdriften er en nødvendig vei.»

Som det framgår av rundskrivet, skal det foretas en objektiv vurdering av om det ut fra den konkrete jordbruksdriften er en nødvendig veg, Når det i dette tilfelle foreligger en avgjørelse fra jordskifteretten hvor det er konkludert med at vilkårene for omskiping av den eksisterende vegretten er oppfylt, er det nettopp gjort ei slik objektiv vurdering. Vilkårene for å tillate omskiping oppfyller de krav som er aktuelle når det skal vurderes om den nye vegen ut fra den konkrete jordbruksdriften er en nødvendig veg.

3. I punkt 4 i jordskifterettens avgjørelse er det bestemt at Eirik Wallstad som eier av gnr. 41 bnr. 23 er tiltakshaver og plikter å søke om nødvendige tillatelser til å anlegge den nye vegen. Formannskapet legger til grunn at det er Forskrift om planlegging og godkjenning av landbruksveier av 28. mai 2015 som regulerer søknadsplikten.

Behandling av innvilgelse av søknad etter denne forskriften vil det være opp til kommunedirektøren å foreta. Basert på de opplysninger som foreligger, legger formannskapet til grunn at vilkårene for godkjenning av vegen i medhold av forskriften, er oppfylt. Formannskapet har ingen innvendinger til at det ved godkjenninga blir stilt vilkår i tråd med de vilkår som er angitt i kommunedirektørens innstilling i saka.

4. For det tilfelle at anlegg av den nye vegen likevel skulle representere omdisponering av dyrka mark etter jordloven § 9, er det formannskapets vurdering at vilkårene for å tillate omdisponering av 2,5 daa

dyrka mark på gnr 41 bnr 23 og 55 i Sortland i medhold av jordlovens § 9 andre ledd, er oppfylt.

Under disse forutsetningene gir formannskapet, i medhold av jordlovens § 9 andre ledd, dispensasjon fra forbudet i jordlovens § 9 første ledd og innvilger søknaden om omdisponering av 2,5 dekar dyrka mark på gnr 41 bnr 23 og 55 i Sortland, på de vilkår som framgår av kommunedirektørens innstilling. - Det vises i den forbindelse til den vurdering som er gjort i kommunedirektørens saksframlegg hvor det er konkludert med at det er grunnlag for å tillate omdisponering av den dyrka marka som berøres ved anlegg av den nye vegen.

**Votering:**

Kommunedirektørens innstilling falt enstemmig.

Forslag fra Rødt falt;
1 stemme for (1 Rødt)
8 stemmer mot (1 SP, 2 AP, 2 SV, 3 H)

Alternativt forslag fra SP, AP, SV vedtatt;
8 stemmer for (1 SP, 2 AP, 2 SV, 3 H)
1 stemme mot (1 Rødt)

## FS - vedtak:

1. Sortland formannskap viser til søknad fra Erik Wallstad om omdisponering av dyrka mark i forbindelse med gjennomføring av Lofoten og Vesterålen jordskifteretts servituttskjønn om omskiping av adkomstveg for gnr. 41 bnr. 38, 55 over gnr. 41 bnr. 23.

2. Formannskapet kan ikke se at gjennomføring av jordskifterettens avgjørelse vil innebære noen omdisponering av dyrka mark etter jordlovens § 9. Anlegg av den nye vegen som jordskifteretten har bestemt, er derfor ikke avhengig av at kommunen innvilger dispensasjon i medhold av jordlovens § 9 andre ledd.

I jordlovens § 9 første ledd første punktum er det angitt at dyrka jord «ikkje må brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon».
Hva som inngår i begrepet «jordbruksproduksjon», er det redegjort for i Landbruksdepartementets rundskriv M-2021-2. Det framgår her at anlegg av nødvendige driftsveger og gårdsveger er omfattet av begrepet «jordbruksproduksjon» hvis de er nødvendige veger. På side 13 i rundskrivet uttales således følgende:
«Også anlegg av nødvendige driftsveier og gårdsveier dekkes av begrepet jordbruksproduksjon. Siden det dreier seg om nødvendige veier, kan heller ikke eierens oppfatning på dette punktet tillegges avgjørende vekt. Det må foretas en objektiv vurdering av om det ut fra den konkrete jordbruksdriften er en nødvendig vei.»

Som det framgår av rundskrivet, skal det foretas en objektiv vurdering av om det ut fra den konkrete jordbruksdriften er en nødvendig veg, Når det i dette tilfelle foreligger en avgjørelse fra jordskifteretten hvor det er konkludert med at vilkårene for omskiping av den eksisterende vegretten er oppfylt, er det nettopp gjort ei slik objektiv vurdering. Vilkårene for å tillate omskiping oppfyller de krav som er aktuelle når det skal vurderes om den nye vegen ut fra den konkrete jordbruksdriften er en nødvendig veg.

3. I punkt 4 i jordskifterettens avgjørelse er det bestemt at Eirik Wallstad som eier av gnr. 41 bnr. 23 er tiltakshaver og plikter å søke om nødvendige tillatelser til å anlegge den nye vegen. Formannskapet legger til grunn at det er Forskrift om planlegging og godkjenning av landbruksveier av 28. mai 2015 som regulerer søknadsplikten.

Behandling av innvilgelse av søknad etter denne forskriften vil det være opp til kommunedirektøren å

foreta. Basert på de opplysninger som foreligger, legger formannskapet til grunn at vilkårene for godkjenning av vegen i medhold av forskriften, er oppfylt. Formannskapet har ingen innvendinger til at det ved godkjenninga blir stilt vilkår i tråd med de vilkår som er angitt i kommunedirektørens innstilling i saka.

4. For det tilfelle at anlegg av den nye vegen likevel skulle representere omdisponering av dyrka mark etter jordloven § 9, er det formannskapets vurdering at vilkårene for å tillate omdisponering av 2,5 daa dyrka mark på gnr 41 bnr 23 og 55 i Sortland i medhold av jordlovens § 9 andre ledd, er oppfylt.

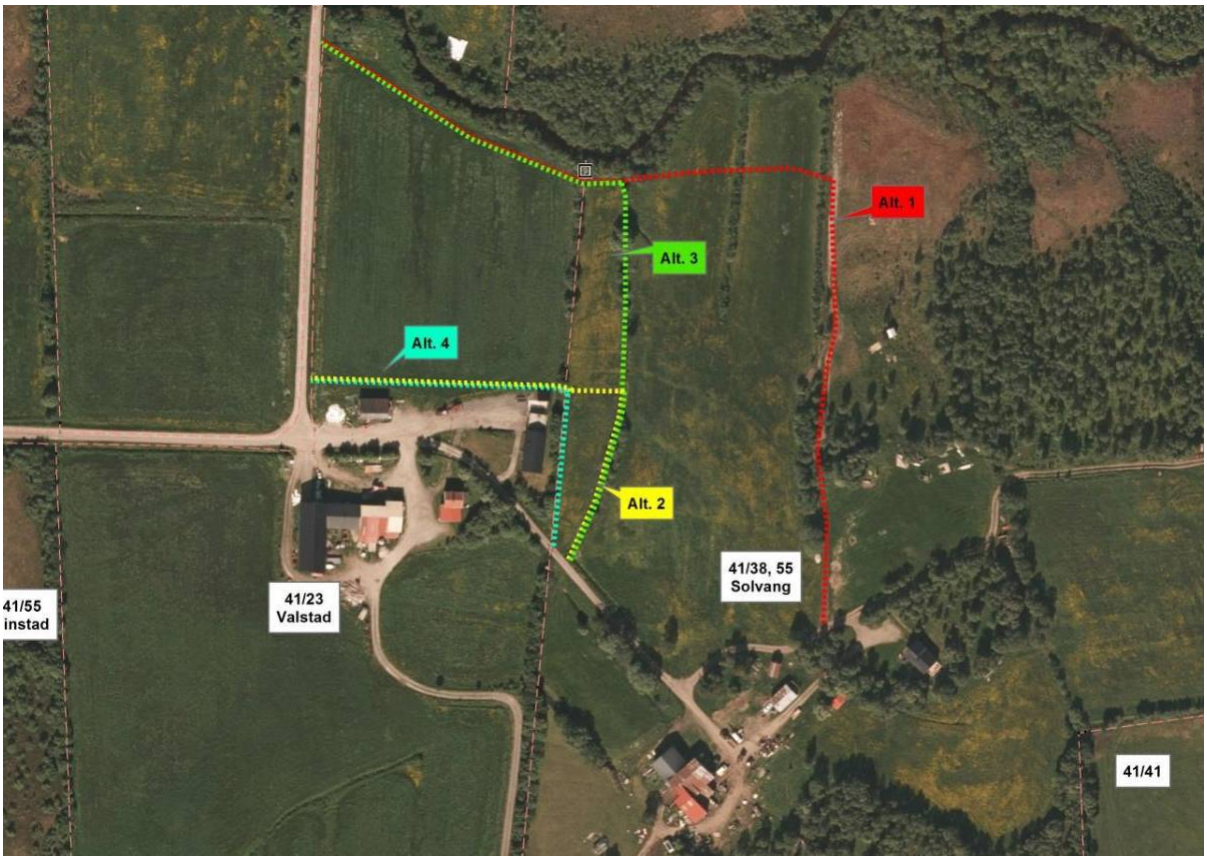
Under disse forutsetningene gir formannskapet, i medhold av jordlovens § 9 andre ledd, dispensasjon fra forbudet i jordlovens § 9 første ledd og innvilger søknaden om omdisponering av 2,5 dekar dyrka mark på gnr 41 bnr 23 og 55 i Sortland, på de vilkår som framgår av kommunedirektørens innstilling. - Det vises i den forbindelse til den vurdering som er gjort i kommunedirektørens saksframlegg hvor det er konkludert med at det er grunnlag for å tillate omdisponering av den dyrka marka som berøres ved anlegg av den nye vegen.

**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. Jordskiftedommen ble ikke anket.

**FAKTA I SAKEN**

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




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

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"*, utarbeidet av 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.»*

Deler av trase 1 er klassifisert i gårdskart som innmarksbeite, og er delvis opparbeidet som traktorvei.

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.

Advokat Helene Johnsen har på vegne av Kyrre Carlsen 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

Saken ble behandlet på nytt i Formannskapet 27.04.23 der det ble gjort følgende vedtak:

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

Nye opplysninger består i brev fra Wallstads advokat, Torill Valla, mottatt 25.04.2023. Vedlagt brevet følger situasjonsplan, som tidligere er sendt til kommunen, men ikke kommentert eller tatt inn i saksutredningen. Denne planen 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. I tillegg kommer det et areal på om lag 0,5 daa innmarksbeite på Carlsens eiendom som ikke er tatt med i beregningen til entreprenøren. Eiendommen til Wallstad er bebodd på begge sider av tunet og kurvatur og stigningsforhold presentert av kommunen er i følge advokat Valla feil. Administrasjonen tar dette til etterretning i ny vurdering. Det kommer også frem i brevet at Eirik Wallstad vil kunne forplikte seg til å nydyrke minst 10 daa dyrkbar jord på egen eiendom, forutsatt at kommunen gir omdisponeringssamtykke.

Administrasjonen har vært på befaring hos begge parter og har sett på de faktiske forholdene. Det har i tillegg vært en uhildet tredjepart inne for å megle mellom partene, uten at dette har ført frem. Under denne meglingen kom det frem et forslag om alternativ løsning der en går bort fra dommen. Wallstad kan godta alternativ 3 og ta alle kostnader mot at det skjer et makebytte, der Carlsen overtar gnr. 41, bnr. 41. Wallstad overtar areal fra vei ned mot elv på gnr. 41, bnr. 54. Bakgrunnen for forslag til makebytte er at Wallstad ikke får tillatelse fra kommunen til å grave ned rør i veigrøft forbi bnr. 54, til hans eksterne gjødsellager som ligger vest for gården. Han ønsker å redusere transport med tankvogn forbi Finstad gård. Meglingen førte ikke frem. Det fremkom også at partene har ulik oppfattelse av trasè 3, noe som er vanskelig å se i kartet fra jorskiftedommen. Wallstad mener alternativet går øst for kanal, mens Carlsen mener det går vest for kanal, mellom kanal og Wallstads eiendom.

Wallstad har deretter kommet med et nytt forslag til makebytte der Carlsen, i tillegg til bnr. 41, kan overta en profil på gnr. 41, bnr. 52 på 11,5 daa fulldyrka og 4,5 daa godkjent for dyrking. Bnr. 52 grenser til bnr. 193 som eies av Carlsen. Dette ble avslått av Carlsen. Carlsens forslag er alternativ 3, der Wallstad overtar areal mellom ny trase og egen eiendom. Wallstad har avslått dette med bakgrunn i at arealet er beskjedent og av liten verdi.

**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.

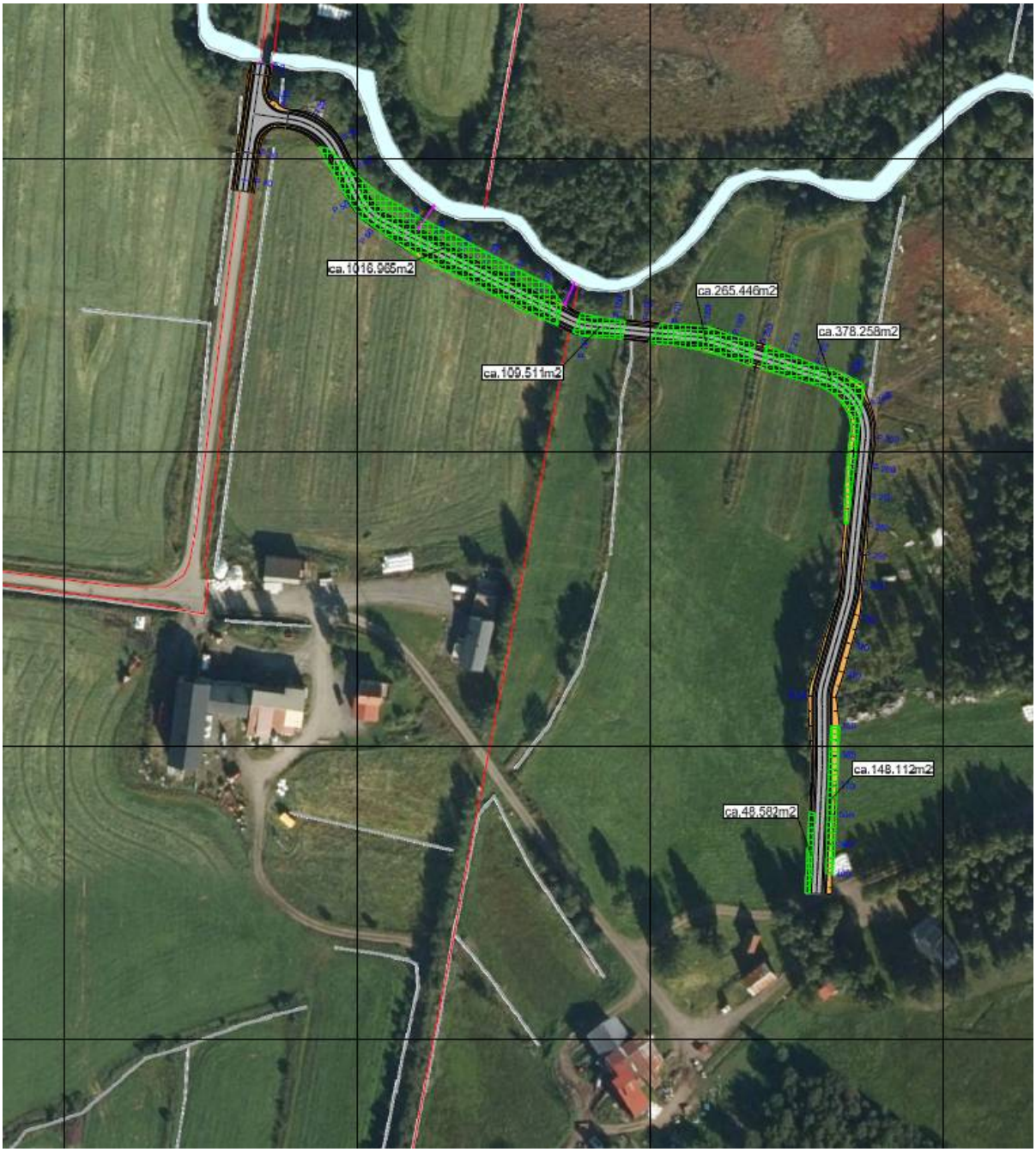
Myndigheten til å dispensere fra forbudet mot å ta i bruk dyrka og dyrkbar jord til annet enn jordbruksproduksjon er delegert til kommunen. Kommunen som jordlovsmyndighet har kompetanse til å behandle søknaden etter jordloven § 9, der det etter andre ledd gis anledning til å gi dispensasjon for omdisponering 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. I denne saken foreligger det utregninger for arealbeslag for store deler av veien, og det tas utgangspunkt i disse beregningene i saksutredningen. Innmarksbeite på om lag 0,5 daa som ikke er tatt med i beregningen blir hensyntatt.

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 totalt vil legge beslag på om lag 2,5 daa dyrka areal. I tillegg vil om lag 1,8 daa dyrka jord ned mot elva bli påvirket av tiltaket ved at arealet blir noe tyngre å drive.




*Figur 2: Omsøkt veitrasé.*




*Figur 3: Situasjonsplan, utarbeidet av entreprenør, med berørt areal dyrka mark.*

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 har vært alternativ 4, men ved befaring og i senere samtaler hevdes det at alternativ 3 har vært deres ønske fra starten. Alternativ 4 ble avvist av Wallstad da han mener dette ikke vil redusere støy- og støvplager. Støy- og støvplager vil fortsatt forekomme, men ikke i samme grad. Alternativ 4 vil imidlertid hindre mulighet for fremtidig utvikling av gården og tilleggsnæring. Ved befaring var det opplagt at traseen har flere blindsoner som vil forårsake risiko for ulykker.

Skal jordvernet tillegges størst vekt vil alternativ 4 være mest skånsomt, men dette alternativet løser ikke konflikten, og fører heller ikke til driftsmessig gode forhold for noen av partene. Alternativ 3 er en

løsning som begge parter kan akseptere dersom det blir enighet om løsning. Ved å velge alternativ 3 vil en imidlertid gå bort fra dommen. Vilkårene Wallstad er idømt for å bygge trase 1, vil ikke gjelde for trase 3. Wallstad vil derfor ikke være bundet til å dekke kostnadene ved bygging av veien, heller ikke til vilkåret om vederlag. Partene synes også å ha ulik oppfatning av hva vederlaget i dommen er en kompensasjon for. Carlsen mener at Wallstad gjennom dommen har fått gjennomslag for omlegging av veien og at bnr. 41 er kompensasjon for det, mens Wallstad mener at bnr. 41 er kompensasjon for at alternativ 1 bygges.

Dersom man går bort fra alternativ 1, vil en også gå bort fra dommen og alt det den innebærer.

For at trase 3 skal kunne bygges må det komme en helt ny løsning, og partene må være enige om løsningen.

Det er lagt frem flere forslag til løsning, men per i dag har det ikke lyktes partene å komme til enighet. Administrasjonen må derfor konkludere med at det ikke kan vurderes alternative løsninger, og at videre vurdering må ta utgangspunkt i alternativ 1.

**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.

Wallstad har sendt inn entreprenørens beregninger som viser arealbeslag og kurvatur-/stigningsforhold for alternativ 1. Det er argumentert fra Carlsens side at svingen vil bli for krapp, men dersom veien bygges etter kravene i normalen vil ikke dette være relevant. Det vurderes derfor at dette ikke vil bli en driftsmessig ulempe når veien er ferdig etablert. Arbeidsperioden for bygging av veien er planlagt utenfor vekstsesong, men vil kunne påvirke neste års vekstsesong avhengig av hvordan arbeidet utføres og hvor mye areal som blir berørt underveis. Uansett kan berørt areal tilbakeføres og det vurderes at dette ikke medfører vesentlige ulemper for Carlsen. Situasjonskart og tverrprofil viser at det er mulig å lage adkomst til berørt dyrka mark mot elva. Å skjære av enga fører til at arealet blir noe tyngre å drive for Carlsen.

Trase 1 er tenkt påkoblet eksisterende vei som går nedenfor tunet på Solvang gård. Ulempen for Carlsens del vil være at det blir en krapp sving til venstre opp til fjøset, som vil hindre ferdsel med semitrailer. Carlsen har snakket med yrkessjåfør og traseen vil være kjørbar med lastebil, men semitrailer vil ha utfordringer med å klare svingen. Transport med semitrailer forekommer sjeldent inne på gårdstun. Hovedtransport i forbindelse med gårdsdrift foregår som oftest med lastebil og/ eller traktor. Administrasjonen vurderer at dette i særlige tilfeller kan medføre ulemper for Carlsen som må laste om gods for å få fraktet det inn til gården, men anser ikke dette som en driftsmessig ulempe av betydning.

Wallstad har ved befaring sagt at det ikke byr på problemer å flytte påkobling av ny vei slik at den kan gå gjennom tunet for å gi mulighet for trafikk av semitrailer. Dette mener Carlsen vil ødelegge tunet, og kan etter administrasjonens vurdering gi samme driftsmessige ulemper som problematikken med veien gjennom tunet til Wallstad. Dersom en går for tenkt løsning i dom vil en kunne styre trafikken unna tunet på Solvang gård.

Carlsen vil ved omskiping til trase 1 få lengre kjørevei og driftskostnader knyttet til veien. Dette er blant annet kompensert gjennom dom ved at Carlsen overtar gnr. 41, bnr. 41. Administrasjonen tar til etterretning at jordskifteretten vurderer vederlag for omskiping langt større en Carlsens tap.

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 16,9 daa fulldyrka areal, 2,4 daa innmarksbeite og 31,2 daa annet areal, herav om lag 28 daa dyrkbart areal. I dag drives dette arealet av Wallstad. Adkomsten til bnr. 41 går gjennom Carlsens eiendom og var ved befaring stengt med både port og strømgjerde. Det vil være en driftsmessig fordel for begge parter at Carlsen overtar bnr. 41, i tillegg til at Carlsen får fordelen av mer jord og eiendom som naturlig passer inn i Carlsens gårdsstruktur. Smitterisiko vil også reduseres ved at Wallstads trafikk gjennom Carlsens beiteområde opphører.

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. Advokat Helene Johnsen 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. 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 med omlegging av adkomstveien. Det at kommunen setter som vilkår at det skal gjennomføres tiltak på annen manns grunn innebærer at søker ikke uten videre kan oppfylle vilkåret uten at det kommer på plass en privatrettslig avtale/enighet mellom søker og eier av den andre grunnen. Uten forbehold om Carlsens samtykke, kan ikke kommunen sette slikt vilkår. Å sette som vilkår at matjord skal tas vare på og gjenbrukes er et sentralt moment i denne saken. Et slikt vilkår vil være et avbøtende tiltak, som ivaretar at jorda disponeres slik at den er egnet til jordbruksproduksjon i fremtiden, og ansvaret tilfaller søker.

I denne saken er det tydelig blant annet via media og i samtaler med partene at de står i en konflikt som har pågått gjennom generasjoner. Omskiping av adkomsten til trase 1 vil etter administrasjonens mening stanse selve veikonflikten som er i dag, redusere smittefare og risiko for ulykker.

Kommunen skal ikke vurdere dommen, men vurdere om omsøkt trase kan godkjennes etter jordloven §9. Det har kommet flere forslag for å kunne komme til enighet om andre alternativ uten at det har ført frem. Det har vært ønske fra administrasjonens side at partene kunne komme til enighet om trase 3, da denne løsningen ville løst mye av sakens utfordringer. Da partene ikke kommer til enighet kan det ikke vurderes andre alternativer.

Oppsummert er det vurdert følgende argumenter for og mot godkjenning:

<u>Argumenter for godkjenning:</u>

- Eksisterende adkomst til gnr. 41, bnr. 55 gjennom gårdstunet til gnr. 41, bnr. 23 medfører driftsmessige ulemper, og kan være trafikkfarlig
- Redusert ulykkesrisiko
- Ved å overdra gnr. 41, bnr. 41 til Carlsen vil en redusere smitterisiko og fjerne en av årsakene til konflikt mellom partene, samt kompensere Carlsen for de driftsmessige ulemper avgjørelsen påfører
- Matjord som fjernes skal gjenbrukes og hindrer dermed nedbygging av matjord
- Det lykkes ikke å komme til enighet om alternative løsninger

<u>Argumenter mot godkjenning:</u>

- Omsøkt veitrasé vil krysse to jordstykker tilhørende gnr. 41, bnr. 55, noe som vil gjøre den dyrka marka mot elva mer tungvint å drive for Carlsen
- I særlige tilfeller må Carlsen laste om fra semitrailer og lange kjøretøy
- Kostnad for Carlsen ved oppgradering av tun dersom trafikk ledes gjennom tunet
- Lengre kjørevei og tilhørende vedlikehold

**Personalmessige vurderinger**
Saken har ikke slike konsekvenser for Sortland kommune.

**Økonomiske vurderinger**
Saken har ikke slike konsekvenser for Sortland kommune.

**Folkehelse vurderinger**
Ny veitrase vil kunne redusere ulykkes- og smitterisiko.

**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, kan godkjennes etter jordlova § 9.

**Vedlegg:**
Brev til fomannskapets medlemmer om sak 23-1271 - Brev mottatt 27.06.2023
Notat etter befaring, Carlsen 31.05.23 og Wallstad 01.06.23
Vedrørende Advokat Vallas brev til formannskapets medlemmer
Brev - Vedrørende Advokat Vallas brev til Formannskapet i Sortland kommune
Brev til formannskapet- Eirik Wallstad - landbruksveg
AD KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING I SAK - endelig versjon
Foreløpig - 902 - Situassjonsplan - med berørt areal av dyrket mark og grøfter
C101 - A - Lendeprofil og stigningskart med prosentvis stigning
U101 - A - Tverrprofiler Grøfter
Kart med inntegnede veger
Brev til Wallstad fra Bulldozer Maskinlag Entreprenør AS
Avgjørelse skjønn fra jordskifteretten (L)(828752)
Søknad om omdisponering (L)(828751)
Tilbake til kommunen - vedtak om omdisponering gnr/ 41/38 og 55 i Sortland