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	27.06.2023

Vedrørende sak 23/1271 – Politisk vedtak om omdisponering av jord

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 ble behandlet på nytt i formannskapet 27. april 2023, men sendt tilbake til administrasjonen for videre utredning. Saken skal nå behandles på nytt i formannskapet 29. juni 2023.

Vi har gjennomgått det nye saksfremlegget og er overrasket over hvordan administrasjonen vurderer saken, vi vil derfor i det følgende påpeke noen forhold ovenfor de som skal ta beslutningene i denne saken.

2. Vurderingene etter jordlova § 9

Ved forrige saksfremlegg til formannskapets møte 27. april 2023 hadde administrasjonen foretatt en grundig vurdering knyttet til omdisponering av jord etter jordloven § 9. Ved dette saksfremlegget synes administrasjonen «å hoppe bukk» over vurderingen og heller konkludere med at de må tillate det eneste foreliggende alternativet.

Det følger imidlertid av jordloven § 9 første og andre ledd om bruk av dyrka og dyrkbar jord:

> *«Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida.*
>
> *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.

Samtykke til omdisponering kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla lova skal fremja.»

Av dette kan det utledes at dyrka jord ikke kan brukest til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon, og at dyrkbar jord ikke kan disponeres slik at den ikke blir egnet til jordbruksproduksjon i fremtiden.

Av andre ledd fremkommer det imidlertid et unntak fra dette. Her fremkommer det at i «særlege høve» kan departementet gi dispensasjon dersom det etter en samlet vurdering av forholdene finner at jordbruksinteressene bør vike. Ordlyden i «særlege høve» betyr at det er en høy terskel for å gi dispensasjon, og at det bare skal gis i særlige tilfeller.

Videre følger det av annet ledd at det ved avgjørelsen blant annet skal tas hensyn til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet en omdisponering vil gi. Det skal også tas hensyn til om arealet kan føres tilbake til jordproduksjon. Det kan videre kreves lagt fram alternative løsninger, samt gis som er nødvendige av hensyn de formål loven skal fremme.

Sortland kommune skriver i saksfremlegget:

«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.»

Derfor mener kommunen nå at det bare foreligger ett alternativ og det er alternativ 1.

Dette er et resonnement bygget på helt feil lovforståelse. Kommunen kan kreve at det legges frem alternative løsninger. Det finnes en alternativ løsning som bygger ned langt mindre dyrka jord, som innebærer mye kortere vei for å kjøre til Carlsens gård og mindre veidistanse og vedlikeholde, og som ikke innebærer noen ulemper for Wallstad ettersom det er på Carlsens egen eiendom, og som i tillegg er billigere for Wallstad, og det er alternativ 3.

Alternativ 3 er på Carlsen eiendom, men Carlsen samtykker til dette alternativet. Han har nå også sagt seg villig til at veien legges på østsiden av kanalen, selv om han tidligere stod fast ved at veien måtte være på vestsiden av kanalen.

Det er Wallstad som nekter å gå for alternativ 3. Wallstad har fremsatt en mengde urimelige krav ovenfor Carlsen for å godta at veien legges til alternativ 3. Wallstad ønsker blant annet å få 50 mål fra Carlsens eiendom på nedsiden av gården Finnstad.

Det er helt ubegripelig for denne siden hvorfor Wallstad skal kunne kreve «kompensasjon» for at veien legges et annet sted på Carlsens eiendom enn det jordskifteretten kom fram til, når alternativet er billigere for Wallstad å gjennomføre og det ikke innebærer noen driftsmessige ulemper for Wallstad. I tillegg minsker alternativ 3 de drifts- og miljømessige ulempene ved omlegging av veien for Carlsen og Carlsens gård.

Hvorfor i alle dager skal dette kompenseres ovenfor Wallstad? Skal Wallstad kompenseres for at han ikke får velge det alternativet som fører til klart mest ulemper for Carlsen? For denne siden fremstår det som at de eneste årsakene til at Wallstad ønsker at veien skal legges til alternativ 1 er at dette innebærer et størst mulig inngrep og innebærer klart mest driftsmessige ulemper for Carlsen. Wallstad har ikke en eneste beskyttelsesverdig grunn til å kreve alternativ 1. Det er derfor svært betenkelig at kommunen tilsynelatende «støtter» Wallstad i dette.

Når kommunen i sitt saksfremlegg drøfter fordeler og ulemper ved å gi dispensasjon, drøfter de dispensasjon for alternativ 1 opp mot at alternativet er at veien fortsatt skal gå igjennom Wallstads tun. Dette blir ikke riktig. Når det foreligger alternativer som gir klart mindre ulemper etter de hensyn som angis i jordloven 9, må argumenter for og mot dispensasjon til alternativ 1 vurderes opp mot det foreliggende alternativet, alternativ 3, og ikke mot at veien forblir der den er i dag.

Sortland kommunen kan kreve at Wallstad legger fram alternativ 3 som alternativ løsning og skal i dette tilfellet gjøre det fordi det innebærer klart minst drifts- og miljømessige ulemper, samt har det største samfunnsgagnet. Det er ikke slik at alternativet faller bort fordi Wallstad ikke får det han peker på fra Carlsen i «kompensasjon». Ettersom Carlsen godtar alternativ 3 på østsiden av kanalen, på ellers like vilkår, er det bare Wallstads aksept som mangler for at det skal foreligge en avtale om dette.

Dersom Wallstad nekter å fremlegge alternativ 3 bør kommunen følgelig avslå søknaden om dispensasjon til omdisponering av dyrka jord for å anlegge vei etter traseen i alternativ 1.

3. «Nye opplysninger»

Advokat Valla har på vegne av Wallstad lagt frem en situasjonsplan som viser entreprenørens beregning av arealbeslaget inkludert grøfter. Når dette ble sendt inn valgte kommunen å legge vekk sine egne beregninger å sette sin fulle lit til beregningene Wallstad hadde fått foretatt.

I kommunens saksfremlegg står det om dette:

> «*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 fremstår veldig underlig at kommunen bare legger vekk sine egne beregninger når advokat Valla skriver at disse ikke er riktig og legger til grunn de beregninger Wallstad har fått utført. Dette er særdeles lite tillitvekkende.

Dersom kommunen er usikre på sine egne vurderinger bør de få foretatt andre uavhengige vurderinger, ikke legge til grunn Wallstads beregninger.

4. Nydyrking av 10 daa dyrkbar jord

Kommunen har valgt å vektlegge at Wallstad vil nydyrke 10 daa dyrkbar jord dersom kommune gir omdisponeringssamtykke.

Vi vil fra denne side minne om at det da vil finnes 10 daa mindre dyrkbar jord i området og at dette således ikke vil endre den totale andelen dyrka og dyrkbar mark, som er det som er vernet etter jordloven § 9.

Dersom søknaden om dispensasjon 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.

Tromsø, 27. juni 2023

Helene Johnsen
Advokat