



Ole Georg Hærø  
Storneset 44

5915 HJELMÅS

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 21/2799 - 21/40763

Saksbehandlar:  
Laila Bjørge  
laila.bjorge@alver.kommune.no

Dato:  
14.06.2021

## **Medling om innvilga konsesjon for overtaking av eigedom - gbnr 228/1 Mulen**

Vedlagt følgjer vedtak.

*Vedtaket er eit enkeltvedtak som kan påklagast, jf. Forvaltningsloven (fvl) § 28. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen vedtaket vart mottatt, jf. fvl § 29 1.ledd. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til det forvaltningsorgan som har gjort vedtaket. I klagen skal det gå fram kva som vert påklaga (vedtak) og kva endringar ein ynskjer, jf. fvl § 32. Klagen skal grunngjevast.*

*Kopi av vedtaket vert sendt til kart- og oppmålingsavdelinga i Alver for føring i matrikkelen. Du vil få epost frå dei med melding om når vedtaket er ført i matrikkelen og du kan senda skøyte til tinglysning.*

Med helsing  
Laila Bjørge  
Avdelingsleiar

*Dokumentet er signert elektronisk.*

**Mottakarar:**  
Ole Georg Hærø

Storneset 44 5915

HJELMÅS

**Arkiv:** <arkivID><jpID> GBNR-228/1  
**JournalpostID:**  
**Sakshandsamar:**  
**Dato:** 28.05.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
079/21	Utval for areal, plan og miljø	09.06.2021

### **Søknad om konsesjon for overtaking av eigedom - gbnr 228/1 Mulen**

#### **Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

Utval for areal, plan og miljø gjev med heimel i konsesjonslova §§ 1,9 og 11 konsesjon til Ole Georg Hærø til overtaking av gbnr 228/1 Mulen. Det er eit vilkår at ressursane på bruket dvs. jord, skog og bygningar skal skjøttast og haldast ved like. Søkjar får fritak for krav om buplikt så lenge han er busett i Alver.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

#### **Utval for areal, plan og miljø 09.06.2021:**

#### **Handsaming:**

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

#### **APM- 079/21 Vedtak:**

Utval for areal, plan og miljø gjev med heimel i konsesjonslova §§ 1,9 og 11 konsesjon til Ole Georg Hærø til overtaking av gbnr 228/1 Mulen. Det er eit vilkår at ressursane på bruket dvs. jord, skog og bygningar skal skjøttast og haldast ved like. Søkjar får fritak for krav om buplikt så lenge han er busett i Alver.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

#### **Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i Utval for areal, plan og miljø.

#### **Bakgrunn**

Ole Georg Hærø søker konsesjon for overtaking av gbnr 228/1 Mulen i Alver. Bruket ligg mellom Bjørsvik og Molvik. Eigedommen vert overteke ved arv frå noverande eigar Einar Hærø, som er far til søkjar. Søkjar eig bustad i Storneset 44 på Hjelmås og gbnr 195/124 på Leknes. GBNR 228/1 er ein odelseigedom.

Årsaka til at han måtte søkja konsesjon er at når du overtek eigedom over ein viss storleik er det eit vilkår at du busett deg på eigedommen innan eitt år og bur der i fem år. Dette gjeld eigedomar som har meir enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka areal og/eller meir enn 500 dekar produktiv skog, og som har bygning som er eller har vore i bruk som heilårsbustad, eller har bygning under oppføring der løyve til oppføring av heilårsbustad er gitt. Dette er ein slik eigedom.

Det skal ikkje betalast gebyr i saker der det vert søkt konsesjon fordi søkjar ikkje skal busette seg på

eigedomen.

Noverande eigar fekk varig fritak frå bu- og driveplikta på gbnr 228/1 på vilkår av at jord og skog vart driven og halde ved like av Lindås kommunestyre i 1998.

Saka vert lagt fram for politisk handsaming då rådmannen meiner at den inneheld prinsipielle spørsmål om kva praksis kommunen skal ha for å setja vilkår om buplikt eller gje fritak for buplikt på denne type eigedomar.

### Saksopplysningar:

Konsesjon skal gjevast med mindre det er sakleg grunn til å avslå.

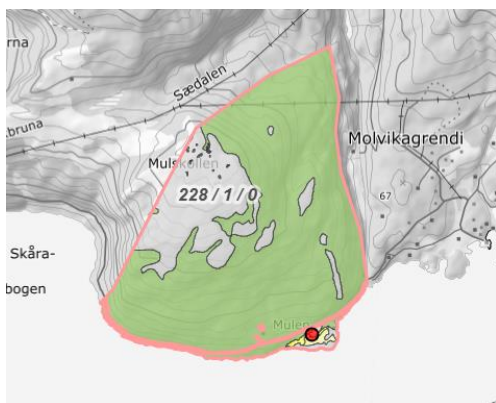
I søknaden er det oppgjeve fylgjande planar for bruk av eigedomen. *Planen for overtakaren er å fortsatt bruke denne som fritidsbolig, sidan huset er så dårlig isolert/stand. Derfor søker vi 16 om fritak for bu og driveplikt. Me bur kun 20 min frå eigendommen, og kjem mest sannsynlig til å være der ein god del sommerhalvåret. Vi har planer om å vedlikeholdet byggene med maling, bytte dårlig kledning osv, slå innmark med slåmaskin (kjem ikkje til med traktor). Ta ut ved til eget bruk, og muligens material til eget bruk. Sjå vedlegg 2*

*Eigedomen har vore i slekta sidan 1736. Far til søkjaren fekk skøyte på eiendommen i 1982. Det vart då søkt om fritaking frå bu- og driveplikt, noko som vart innvilga. Seinere har eigedomen vore nytta til fritidsbustad. Det har heile tida vorte utført vanleg vedlikehald på bygningane. Våningshuset vart bygd i 1850 åra. Det er ikkje isolert og eignar seg lite som heilårsbustad. Innmarka har årlig vorte rydda for gras, busker og kraft, for å hindra tilgroing og ta vare på kulturlandskapet. Dette arbeidet vil halda fram. Det har ikkje vore landbruksdrift eller fast busetnad på eigedomen sidan 1978. Utmarka består i det heile av bratte lier og svært kupert terreng. Det er vanskeleg å tenkja seg noko skogsdrift i stor stil. Då det ikkje finns skogsveggar, må alt tømmer fraktas ut av terrenget med handemakt. Det har gjennom tidene vorte hogge litt tømmer til vedlikehald av bygningane på eigedomen, i tillegg vedhogst til eige bruk. Til sist kan det opplystast at underteikna bur på Leknes, 20 min, kjøring unna Molen. Leknes 21.03.2021. Ole Georg Hærø.*

### Planstatus:

Konsesjonsbruket ligg i eit område som i kommuneplanen sin arealdel er lagt ut til LNF-område (landbruk-, natur- og friluftsområde).

### Fakta om bruket



Figur 1 gardskart som viser bruket



Figur 2 Flyfoto over tunet og jordbruksarealet

## Arealopplysningar

Fulldyrka jord	Overflate dyrka jord	Innmarks beite	Produktiv skog	Anna areal	Bebygd, samferdsel, vatn	sum
0	4,1	6,7	1052	277	3,8	1343,6

Opplysningar henta frå NIBIO sitt gardskart. I tillegg har bruket jaktrett i hjortevald.

Det er ikkje drift på bruket, men jordbruksarealet vert slått årleg med slåmaskin og ryddesag og det vert tatt ut ved og tømmer til eige bruk. Bygningar vert halden ved like.

## Opplysningar om bygningar

Bygningar	Byggeår	Grunnflate m2	Etasjar	Teknisk stand
Våningshus	1850	88	2	middels
Uthus/bod	1950	35	2	Middels
Løe	1948	63	1	middels
Naust	Ca 1800	45	1	dårleg
Sjøhus	1948	45	1	middels

## Vurdering

Søknaden har vore vurdert etter konsesjonslova §§ 1, 9 og 11 og rundskriv M-2/2017 konsesjon og buplikt.

Konsesjonslova § 1 har som føremål å regulere og kontrollere omsetjinga av fast eigedom for å oppnå eit effektivt vern om produksjonsareala i landbruket og slike eigar- og brukstilhøve som er mest gagnlege for samfunnet, mellom anna for å tilgodesjå landbruksnæringa, ei samfunnsmessig forsvarleg prisutvikling når det gjeld fast eigedom, og omsynet til busetjinga.

I saker der nær slekt eller odelsberettiga søker konsesjon fordi dei ikkje skal oppfylle buplikta skal det ved avgjerd leggast særleg vekt på fylgjande punkt til fordel for søker:

«om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området, om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning og om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet jf konsesjonsloven § 9. Det skal ikkje vurderast pris eller om søker vert vurdert som skikka til å driva eigedomen.»

Det kan i tillegg leggast vekt på storleiken til eigedomen, avkastningsevne og hustilhøve. Søkar sin tilknytning til eigedomen og søker sin livssituasjon kan tilleggast vekt som eit korrigerande moment.

Bakgrunnen for reglane om buplikt er eit politisk mål om å ha busetjing i heile landet, og buplikt på denne eigedomen føl direkte av lov fordi den er over 500 daa produktiv skog. Kommunen skal i denne konsesjonssak

ta stilling til:

- Om det skal gjevast konsesjon
- Om det skal stillast vilkår om buplikt
- Om buplikta skal vera ei personleg plikt for eigar
- Eventuelt kor lenge buplikta skal vare

Den lovbestemte buplikt inneber at ny eigar må flytta til eigedomen innan 1 år og ha eigedomen som sin reelle bustad i minst 5 år.

1. *Om søkjar sitt formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,*

Kommunen kan ivarta busetjing med å treffa avgjerder som tek sikte på å auka eller oppretthalda folketalet. Det er følgjene for garden og lokalsamfunnet som skal vurderast.

Molvik har i dag 11 fastbuande, og folketalet har vore stabilt dei siste åra. Dei fleste bustadhusa er i bruk av eigarane. Ein ung familie skal flytta dit og overta gardsbruk i 2022, så då vil folketalet auka noko. Alle gardsbruka vert halde i hevd med beiting, men det er berre eit bruk som vert drive av eigarane. Ostereidet er nærserter til Molvik. Det hadde vore positivt for bygdemiljøet om det vart fast busetjing i Mulen, men det har ikkje vore fastbuande

der sidan 1978, så det er ikkje eit bruk som kan hevdast å ha vore viktig for busetjing i Molvik dei siste 40 åra. Det er heller ikkje lagt føringar i kommunale planar om at dette er eit viktig område å styrka busetjinga i og det gjer det vanskelegare å hevda at det gjer seg gjeldande busetjingsomsyn i denne saka.

Det er god vegforbindelse frå bruket til resten av Alver via kryss E 39 som ligg om lag 3 km frå bruket. Avstand Knarvik -Molvik er om lag 27 km så bruket ligg relativt sentralt i Alver.

*Søknaden er grunngeve med at våningshuset på eigedomen er svært gammalt og dårleg isolert og difor eignar seg dårleg til heilårsbustad. Beliggenhet til eigedomen og mulighet for å oppgradera til vanleg god standard med straum, vatn , kloakk og vegtilkomst er viktige moment som må vurderast. Likeeins om det er pårekeleg at andre vil erverva eigedomen til bustadføre mål.*

Sjølv om bygningane er godt vedlikehalde er dei gamle og ikkje tidsmessige, og det er av den grunn lite pårekeleg at nokon vil erverva eigedomen som bustad slik som den framstår i dag. Det er opplyst at det er både straum, vatn og kloakk på eigedomen som vart etablert på 60 talet. Hustilhøva talar mot å setja vilkår om buplikt, men kommunen kan likevel setja vilkår om buplikt sjølv om huset vil krevja oppgradering.

Søkjar ynskjer å nytta garden som fritidsbustad og har planar om å vera der mykje i sommarhalvåret. Den planlagde bruken vil ikkje bidra til å styrka busetjinga, og det kan diskuterast om det bør leggest til rette for at landbrukseigedomar av denne storleik vert brukt til fritidsføre mål. Dette talar for å setja vilkår om buplikt.

1. *om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,*

Det er eit nasjonalt mål å skapa eit robust landbruk med stabile arbeidsplassar og god lønnsemd. Jordressursane på bruket er svært små og vert halde i hevd ved årleg slått. Det er ikkje forgrunnlag til å ha meir enn 4- 5 sauer, som er pårekeleg driftsform. Skogen ligg samla i ein teig, og utnytting av denne er ikkje avhengig av samarbeid med fleire grunneigarar.

Dette er ein stor eigedom i areal, men mykje av areala er bratt, grunnlendt og tresett med naturleg lauv og barskog. Bruken fram til i dag har vore plukkhogst til eige bruk. Det bratte terrenget gjer at vegbygging for å ta ut skog fort vil verta dyrare enn det ein kan få i inntekt frå tømmer, og skogsbruksansvarleg i kommunen har vurdert arealet som null skog, dvs. skog som ikkje kan gje grunnlag for økonomisk avkastning,

Avstand er eit mindre viktig moment når det er tale om reine skogeigedomar fordi slike eigedomar ikkje treng same tilsyn som jordbruksareal og drift vil ofte skje med mange års mellomrom. Eit omløp for planteskog av gran er 70 år, og for furu endå lenger. Busetjing er ikkje avgjerande for å driva naudsynt skjøtsel og dette talar for å gje fritak for buplikt.

Å gje konsesjon vil etter rådmannen sitt syn gje ei driftsmessig god løysing.

## 2. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet .

Kommunen skal ta stilling til kva verknader eit eigarskifte vil få for alle ressursane på eigedomen både jord, skog, bygningar og andre ressursar. Målet er at desse skal takast vare på til beste for framtidige generasjonar. Søkjar opplyser at det er lagt mykje arbeid i å halda både areal og bygningar, og han har interesse for å ta vare på desse for framtida.

Sjølv om produksjonsverdien for landbruksdrift er låg, har bruket ein viktig verdi som naturområde, kulturlandskap, produksjon av miljøverdiar og moglegheit for rekreasjon, jakt m.m. Dette er verdiar som er viktig for samfunnet, og søkjar sin bruk av eigedomen må vurderast i høve til om desse vil verta ivaretatt. Søkjar skriv at han vil halda fram med den skjøtselen som har vore utført av noverande eigar, og stella jord, skog og bygningar så godt han kan. Sidan han bu i nærleiken meiner rådmannen at omsynet til ressursforvaltning og kulturlandskapet vil verta tilstrekkeleg i vareteke. Dette talar for å gje konsesjon utan vilkår om buplikt.

Avkastninga er vurdert å vera svært låg på grunn av at jordbruksarealet er lite. Diftstilhøva for skogsdrift er vanskelege og det vil vera kostbart å hausta skogen. Storleiken til eigedomen, avkastningsevne og hustilhøva talar for at det ikkje vert sett vilkår om buplikt.

Søkjar sin tilknytning til eigedomen og søkjar sin livssituasjon kan tilleggast vekt som eit korrigerande moment. Søkjar vert vurdert til å ha nær tilknytning til eigedomen sidan den har vore i slekta i fleire hundre år og han dermed har ei sterk familietilknytning. I tillegg har han tilbrakt mykje tid på bruket, delteke i skjøtsel og vedlikehald sidan barndommen av . Han og familien er godt etablert på Leknes. Søkjar arbeider på Mongstad og ei flytting ville gje lengre reiseveg. Han og familien ynskjer å halda fram med å bu på Leknes. Dette talar mot å setja vilkår om buplikt.

## Konklusjon

Talar for å setja vilkår om buplikt	Talar mot å setja vilkår om buplikt
Garden har ein slik storleik at det i utgangspunktet er lovbestemt buplikt. Det vil vera positivt for Molvikbygda å få fleire innbyggjarar.	At det ikkje ligg føre noko som tyder på nedgang i folketalet og difor gjer seg gjeldande busetjingsomsyn
Eigedomen ligg relativt sentralt i Alver og har ein fin beliggenhet til bustadføre mål.	Huset er frå 1850 og er dårleg isolert. Ikkje tidsmessig og vanskeleg å tilfredsstilla dagens krav til bu standard. Løysing for kloakk og vatn er frå 1960 talet. Det vil vera utfordrande å få løyve

	til bygging av nytt hus då garden ikkje er i drift.
Presedens verknad – det er uheldig at store landbrukseigedomar vert overteke til fritidsføremål	Det er dei konkrete vurderingane på denne eigedomen som gjer grunnlag for å gje fritak, og god grunngeving av vedtak gjer at ein ikkje nødvendigvis får presedens verknad.
Eigar som bur på bruket har større moglegheit til å ivareta ressursane i langsiktig perspektiv.	Jordressursane er svært små, og skogen kan vanskeleg gje økonomisk på grunn av arrondering og helling. Skogen har ikkje så ofte trong for tilsyn og skjøtsel.
	Søkjar har nær tilknytning til eigedomen som har vore i slekta sidan 1736, og har lyst og interesse for å ta vare på bruket for framtida.
	Søkjar og familien bur på Leknes med to born, og kan skjøtta bruket utan å flytta dit.
	Lindås kommunen har i vedtak frå 1998 vurdert at det var grunnlag for å gje noverande eigar fritak for buplikta.

Etter ei samla vurdering talar hovudtyngda av argumenta for at det vert gitt konsesjon utan vilkår om buplikt. Rådmannen foreslår at fritak for buplikt gjeldt så lenge han er busett i kommunen, og at det vert sett vilkår om at ressursane på bruket dvs. jord, skog og bygningar skal skjøttast og haldast ved like.

**Vedlegg i saken:**

23.03.2021	Søknad om konsesjon - gbnr 228/1 Mulen	1532674
23.03.2021	Situasjonsplan	1532675
23.03.2021	Skjøte	1532677
23.03.2021	Informasjon om eigedom	1532676
23.03.2021	Utskrift av møtebok	1532678