



Steinar Johnsen
Ådnavegen 34
5260 Indre Arna

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/4485 - 22/47278

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

Dato:
20.06.2022

Innvilga konsesjon for overtaking av eigedom - gbnr 208/3 Hegernes

Administrativt vedtak: Saknr: 728/22

VEDTAK:

Alver kommune gjev med heimel i konsesjonslova §§ 2, 9 og 11 konsesjon til Steinar Johnsen for overtaking av gbnr 208/3 i Alver. Den avtala kjøpesummen er på kr. 400 000.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga over.

Vedtaket vert sendt over til avdeling for kart og oppmåling for føring i matrikkelen. Søkjar vil få melding når dette er gjort og skøyte kan sendast til tinglysing.

Saka gjeld

Steinar Johansen søker konsesjon for overtaking av gbnr 208/3 Hegernes i Alver. Den avtala kjøpesummen er kr 400 000,- og tidlegare eigar er Stein Inge Steffensen.

I søknaden har han oppgjeve at føremålet med kjøpet å driva med hest og villsau saman med dottera. Han opplyser at både han og dottera har drive med hest i mange år og at han har erfaring med gardsarbeid frå barndommen på bestemora sin gard. Han er utdanna tømrrar.

Kommunen har etterspurt og fått meir opplysningar om planlagt drift. Søkjar Steinar Johansen skriv i epost 22.06.22 :
Overordnet plan for drift.

Bygninger og tomt:

**Våningshus*

**Kaldstall for hest med mulighet for utegang*

**Foringsplass m/gjødselkumme for villsau m/mulighet for å avgrense til løsdrift.*

**Verksted/Garasje*

*Luffegård/ridebane for hest.

Dyr

4-5 hester/ponnier

15-20 villsau

har og tenkt litt på div dyr som høner og.

For:

Mål om å produsere eget høy til villsau.

innkjøp av eget høy til hest viss det må.

Møkk Håndtering.

*Spredning av gjødsel fra sau.

*Hestemøkk kjøres bort og forbrennes i eksternt anlegg.

*

Bustadhus :

* Tomten ryddes, nytt hus vil jeg sette opp .

*på sikt vil jeg bo der ja.

Jeg tenker at dette kan bli en fin plass, når vi får gården på plass igjen. Har mange ideer hvordan bygninger skal se ut ,et fint lite hus som står i stil med det som engang var der.

I følge gardskart Nibio er det registrert 11.6 daa fulldyrka jord, 5.6 daa overflatedyrka, 31,3 daa innmarksbeite, 52,5 daa produktiv skog, 21.2 daa anna markslag og 1.3 daa er bebygd/samferdsel. Sum eigedom 123,5 daa.

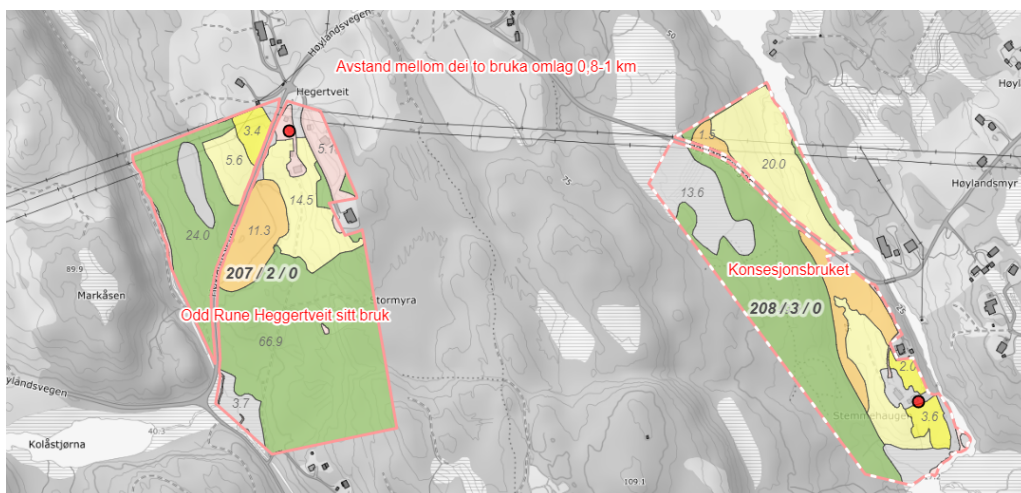
Garden har lagt brakk i fleire år og bustadhuset brann nyleg ned. Løa er rive, men det står att betongmurar til gjødselkjellar.

Det er komen inn klage/nabomerknad frå eigar av gbnr 207/2Odd Rune Heggertveit: Han skriv:

Klage på sal av gard 208/3 – Høylandsvegen 301

Eigedom 208/3 – Høylandsvegen 301 er nyleg seld som tomt, tidlegare småbruk utan bygningar. Denne tomten blei seld med det same det blei lagt ut og vi fekk ikkje moglegheit til å legge inn bod. Opplysningane vi har fått frå meklar er kjøpar ikkje har lokal tilknyting og sidan dette er ei konsesjonspliktig tomt, skal salet behandlast av landbrukskontoret. Etter samtale med Øystein Kolstad på landbrukskontoret, sender vi derfor denne klaga på salet, då vi ønskjer å kjøpe denne eigedomen som tilleggsjord til gard 207/2. Eigedom 207/2 har aktivt gardsdrift og paktar eigedom 208/1 og 208/2, 205/4 og 240/5. Derfor er eigedom 208/3 særleg interessant som tilleggsjord. Då kan pakting av 240/5 utgå og gardsdrifta gjerast enklare og sikrare utan å køyre lange avstandar med traktor langs E39.

Gbnr 207/2 er i følge Nibio gardskart registrert med 11,3 daa fulldyrka areal, 3,4 daa overflatedyrka areal, 20,2 daa innmarksbeite, 93 daa produktiv skog, 9,7 daa anna markslag og 8,1 daa bebygd samferdsel.



Landbrukseiendommer	Eier	Sone	Fulldyrket	Overflatedyrket	Innmarksbeite	Totalt disponert areal
4631-205/4 Kart	Sissel Heggertveit	5B	7	1	21	29
4631-207/1 Kart	Frode Heggertveit	5B	41	13	40	94
4631-207/2 Kart	Odd Rune Heggertveit	5B	11	3	20	34
4631-208/1 Kart	Per Frode Heggernes	5B	36	10	27	73
4631-208/2 Kart	Ove Asgeir Heggernes	5B	11	7	40	58
4631-240/5 Kart	Vidar Natås	5B	7	6		13

Utdrag frå søknad om produksjonstilskot 15.10.2021 (tabell over) Heggertveit leiger fleire eigedomar i nærleiken og disponerer 113 daa fulldyrka, 40 daa overflatedyrka og 148 daa innmarksbeite.

Drifta på bruket er 6 ammekyr og 9-10 andre storfe (kalvar, kviger og foringsdyr). Han oppgjer i søknaden sin for 2021 eit forsalg på 144 000 kg.

VURDERING:

Søknaden er vurdert i høve til konsesjonslova og rundskriv M 1-2021 Konsesjons, priskontroll og buplikt frå landbruks- og matdepartementet

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.

Etter konsesjonslova § 9 skal det ved avgjerse av søknad om konsesjon for overtaking av eigedom som skal nyttast til landbruksføremål, leggast særleg vekt på fylgjande punkt til fordel for søkjar:

1. om den avtala prisen tilgodeser ei samfunnsmessig forsvarleg prisutvikling

Det går fram av rundskriv M1/2021 frå Landbruks- og matdepartementet at ubebygde landbrukseigedomar som har jordbruksareal skal vurderast i høve til pris. Denne eigedomen fell inn under dette.

Verdivurdering 123/5			
Fulldyrka/overflatedyrka jord	17,2	6000	103 200
Innmarksbeite	31,3	3500	109 550
Produktiv skog	52,5	1000	52 500
Anna markslag	22,5	500	11 250
Sum arealressursar			276 500

Prisvurdering er avhengig av skjønn og det vil difor ofte vera noko differanse mellom kjøpesum og vurdert pris. Kommunedirektøren har vurdert prisen i høve til retningsliner for verdsetting av landbrukseigedomar og sjølv om kjøpesummen er noko høgare enn prisvurdering ligg den innanfor regelverket.

2. om overtakars føremål vil ivareta omsynet til busetjing i området

Eigedomen er konsesjonspliktig fordi den er over 100 daa. Den har mindre enn 35 daa fulldyrka og overflatedyrka, og er difor ein eigedom som ikkje har lovbestemt buplikt. I konsesjonssaker har ein praktisert at det ikkje vert sett buplikt når eigedomen er under denne arealgrensa, så itråd med gjeldande forvaltningspraksis vert det ikkje sett vilkår om buplikt.

Søkjar har på sikt planar om å busetja seg der noko som kan vera positivt for bygdemiljøet

Det at ein eigedom vert lagt til som tilleggsgjord til eit anna bruk kan bidra til å trygga deira drift og såleis bidra til å styrkja busetjing på eit eksisterande bruk.

3. om overtakinga medfører ei driftsmessig god løysing

Den sentrale vurderinga i denne saka er kva som vil vera den beste løysinga for dette bruket med tanke på framtidig drift. Kva som er ei driftsmessig god løysing må vurderast utifrå kva som er pårekeleg drift og arronderingsmessige tilhøve. Vidare må ein ta stilling til om eigedomen skal oppretthaldast som sjølvstendig bruk eller om den er betre eigna som tilleggsgjord.



Konsesjonsbruket som er registrert med 48,5 daa jordbruksareal og som det går fram av tabellen er det 700 bruk i Alver som har tilsvarande storleik på jordbruksarealet, om lag 600 bruk har mindre jordbruksareal. Det har tidlegare vore både mjølkeproduksjon og

kjøttproduksjon på bruket, så det dreg i retning av at bruket framleis bør vera ein eigen landbrukseigedom. At det ikkje er bygningar der og det difor vil krevja investeringar for å få i gang ei drift dreg i retning at det er ei betre løysing om bruket hadde vorte selt som tilleggsjord til aktiv bonde.

Søkjar har lagt fram planar som viser at han ynskjer å driva med hest, sau og grovforproduksjon, og setja opp nødvendige bygningar for dette. Han planlegg utegangardrift, som i utgangspunktet berre krev enkle bygningar og opplegg for handtering av hestemøkk. Det vil vera ein del arbeid med å få jorda i hevd att og få gjerda inn beite, likeins ein del opprydding. På sikt er det planlagt å byggja eit lite våningshus. Areal er eigna til den planlagde drifta og omfanget er tilpassa ressursgrunnlaget for garden. Garden ligg i LNF-område (landbruk- natur og friluftsliv) og soleis er planane til søkjar i tråd med kommunen sin overordna arealplan. Dette talar for at å gje konsesjon er ei driftsmessig god løysing.

Nabo grunnjev si klage med at han har leigejord med lang køyring som han ynskjer å erstatta med eigd areal. Han fekk ikkje høve til å leggja inn bod. Avstanden mellom nabo sitt bruk og konsesjonsbruket er om lag 1 km og det vil vera ei driftsmessig god løysing at desse to bruka vart driven saman. Det er ei betre løysing for drift, å eiga areal i staden for å leiga, og meir eigd jordbruksareal vil kunna bidra til å sikra drifta på naboen sitt bruk. Sett utifrå kva som vil vera den driftsmessig beste løysinga med tanke på å sikra framtidig kjøttproduksjon i Alver er det at bruket hadde vorte tilleggsjord til nabo.

Forsalg kan vera ei tilleggsnæring til drifta, men det kan vanskeleg å argumentera med trong for meir areal når ein sel for. Han vil kunna produsera nok for til den husdyrproduksjonen han har i dag på eit mindre areal enn det han disponerer i dag, men han vil framleis vera avhengig av leigejord. Det er eit nasjonalt mål å skapa eit robust landbruk med stabile arbeidsplassar og god lønnsemd, og dette talar for å avslå søknad om konsesjon.

Sjølv om kommunedirektøren avslår konsesjonssøknad kan han ikkje avgjera at nabo skal få kjøpa eigdommen. Det er i saka vist at det kan vera ei god driftsmessig løysing at det vert gitt konsesjon til søkjar, men at det og er ei driftsmessig god løysing om bruket vert tilleggsjord til nabobruket. Kommunedirektøren må velja mellom dei løysingane ein faktisk har.

I slike avgjerder er det nok at ei løysing er god, sjølv om det er andre løysingar som er like gode eller betre. Konsesjon skal gjevast med mindre det er sakleg grunn til å avslå. Det at eigedomen samla sett har ressursar som tilsei at den bør halda fram som sjølvstendig eining, og at føremålet til søkjar om busetjing og drift vil ta vare på desse, talar for å gje konsesjon

Får 01. juli 2009 er det innført generell og varig driveplikt for jordbruksareal. Driveplikt er ei personleg og varig plikt som ikkje er knytt opp mot erverv av eigedom. Nye eigarar må innan eitt år ta stilling til om dei vil drive eigedomen sjølv eller leige bort jordbruksarealet.

4. *om overtakaren kan sjåast som skikka til å drive eigedomen.*

Søkjar er utdanna tømrrar, har erfaring med hest og gardsarbeid frå barndommen. Kommunedirektøren vurderer han som skikka til å drive eigedomen.

5. *Omsynet til heilskapleg ressursforvaltning og kulturlandskapet*

Ressursane skal disponerast på ein slik måte at produksjonsevne og utnyttingsevne vert teke vare på. Bruket ligg ved det verna Eikanger vassdraget og har soleis 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 eit mål at desse skal takast vare på til

beste for framtidige generasjonar. Søkjar sine planar for eigedomen må vurderast i høve til om desse vil verta ivaretatt. Søkjar gjev inntrykk av å ha både interesse og kunnskap til å ivareta både produksjonsevna og kulturlandskapet på bruket. Kommunedirektøren vurderer at overtaking vil ivareta omsynet til heilskapleg ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Konklusjon

Etter ei samla vurdering vert konsesjon innvilga som omsøkt

Regelverk

- konsesjonslova
- rundskriv M 1-2021 Konsesjons, priskontroll og buplikt frå landbruks- og matdepartementet

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentlig forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker, jf. fvl § 29 (1). Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: «ArkivSakID»

Med vennleg helsing
Alver kommune, Landbruk

Siril Sylta
Tenesteleiar

Laila Bjørge
Avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Odd Rune Heggertveit

Høylandsvegen 189a

5915

Hjelmås

Mottakarar:

Steinar Johnsen

Ådnavegen 34

5260

Indre Arna