

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Laila Bjørge	Gbnr - 22/2, FA - V62	16/1862

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
50/2016	Utval for drift og utvikling	PS	05.09.2016

Søknad om konsesjon for overtaking av GBNR 22/2 Mjåtveitstø

Vedlegg:

Gardskart Mjåtveitstø GBNR 1256 22-2

Vedlegg til konsesjonssøknad_Drømmehagen barnehage_160710

Søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom GBNR 22/2

Mjåtveitstø 3000 plan v1

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Drømmehagen Barnehage AS søker om konsesjon for overtaking av gnr. 22 bnr. 2 i Meland. Tidligere eigarar er Kjell Jostein Sunnevåg mfl.

Saka skal avgjerast av Utval for drift og utvikling. Konsesjon skal gjevast med mindre det er sakleg grunn til å avslå.

Føremål med overdraginga:

Bruket ligg på Mjåtveitstø, om lag 2,4 km frå Frekhaug, men har ikkje vore i sjølvstendig drift på fleire tiår. Drømmehagen barnehage AS ønskjer å sikre at gardsbruket blir gjort tilgjengelig for allmenta og hindra at eigedommen framover skal bli privatisert. Barnehagen ynskjer å utvida si verksemd til også å innehalde ein gards- og friluftsbarnhage med tilgang på til dyr, bær og frukt, dyrka mark, skog og sjø. Dei ynskjer at garden skal fortsetja å vere ein bruksgard med spennande aktivitetar for barn og unge med eksempelvis klatrepark, fjellklatring, sykkelstiar, trehytter, parsellhagar, kurs/aktivitet/festlokale, utendørs overnatting, relasjonsbygging mellom barn og unge, skogsarbeid, dyrehald med meir. Dei ynskjer å setje i stand frukttrær og bærbuskar slik dei var for nokre år tilbake, samt ta opp att dyrking av grønnsaker slik det vart gjort tidlegare.

Drømmehagen barnehage har tidlegare hatt avtale med eigar og arvingar om bruk av areala på garden på Mjåtveitstø.

Planstatus:

Hovuddelen av konsesjonsbruket ligg i eit område som i kommuneplanen sin arealdel er lagt ut til grønstruktur, jordbruksarealet og tunet er lagt ut til LNF-område (landbruk-, natur- og friluftsområde) og ein del ligg som naustområde. Vidare er det lagt omsynssone bevaring kulturmiljø på området rundt bygningar og naust. Langs sjø er det lagt omsynssone friluftsliv.

Grønstruktur er ein ny arealbrukskategori som fangar opp ulike typar bruk: naturområde, turdrag, friområde og parkar. Formålet kan mellom anna omfatte grøntområde langs vassdrag, leikeområde, turstiar og turløyper. Denne kategorien kjem i tillegg til LNF-formål, og er brukt på mindre meir avgrensa område.

Omsynssone kulturmiljø omfattar område med kulturminne og -miljø av særskilt verdi, og som skal ivaretakast for framtida. I kommuneplanens planskildring er det vist til at Mjåtveitstø er ei perle av intakt kystnært kulturlandskap som er halde i hevd, og for å sikra desse verdiane er det lagt på ei omsynssone.

Omsynssone friluftsliv omfatter område med store lokale eller regionale friluftslivsverdiar. Friluftsliv skal ha særskilt vern innafor sona, og det skal takst omsyn ved planlegging og handsaming av søknader, og gjennomføring av nye tiltak. Sona er lagt på trase for framtidig kyststi på strekninga Dalstø-Frekhaug.

Fakta om bruket, storleik, drift m.m.

<i>Fulldyrka jord areal</i>	<i>Innmarksbeite</i>	<i>Produktiv skog</i>	<i>Anna areal</i>	<i>Sum</i>
23,4 daa	1,8 daa	97 daa	24,6 daa	146,8 daa

Bygningar

Bygning	Grunnflate m2	Byggjeår	Etasjer	Teknisk stand
Våningshus	60	1956	3	God
Driftsbygning	100	1951	2	God
Vedhus/carport	30	Ukjent	1	God
Uthus	8	Ukjent	1	God
Naust	26	Ukjent	1	God

Den avtala kjøpesummen er på kr 7,3 millionar.

Vurdering

Søknaden har vore vurdert etter konsesjonslova §§ 1,9,11 og rundskriv M-2/2009 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.

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

1. *Om den avtala prisen tilgodeser ei samfunnsmessig forsvarleg prisutvikling*

Det er ikkje priskontroll på eigedommar som har mindre enn 25 daa fulldyrka og/eller overflatedyrka jord eller 500 daa skog. Denne eigedomen fell inn under dette.

2. *Busetjingsomsyn*

Eigedomen er konsesjonspliktig fordi den er over 100 daa og bebygd. Den har mindre enn 25 daa fulldyrka og overflatedyrka jord, og er difor ein eigedom som ikkje ville fått buplikt om nær slekt overtok den konsesjonsfritt. Kommunen kan vurdere å setja vilkår om buplikt, men etter praksis i tilsvarande saker har dette ikkje vore vanleg. Eigedomen ligg i eit område der det ikkje er utfordringar med å sikra busetjinga.

3. *Om overtakinga medfører ei driftsmessig god løysing*

I konsesjonsbehandlinga skal kommunen ta stilling til korvidt kjøpar sitt føremål er i tråd med samfunnet sine interesser, som her er synt i kommuneplanen. Drømmehagen AS har hatt avtale med tidlegare eigar og arvingar og har brukt utmarksområda som areana for si friluftsavdeling dei siste 3 åra. Formålet deira med overtakinga er tredelt. Dei ynskjer at gardsbruket skal verta tilgjengeleg for allmenta, vera læringsareana for gards- og friluftsbarnhage og verta ein bruksgard med ulike friluftaktivitetar. Det kjem fram i søknaden at Drømmehagen i framtida ynskjer å utvida si verksemd med ei ny friluftsavdeling, og dette vert ikkje tatt stilling til i samband med handsaming av konsesjonssøknaden, men krev eigen søknad etter regelverk om barnhage. Likeeins vil endra bruk av bygningar krevja søknad om bruksendring etter plan- og bygningslova.

Mjåtveitstø er eit inntakt kulturmiljø og det er desse verdiane som er søkt ivarteken gjennom ulike arealføremål i kommuneplanen. Bruket ligg sentrumsnært og det er lagt ut areal til to store bustadfelt på begge sider av eigedomen. Eigedomen ligg slik til at den vil vera ei grøn lunge for ein stor befolkning. Det er naust og kai med fleire rettighetshavarar som har tilkomst gjennom bruket og det er turstiar mellom anna langs sjøen. Det er truleg at ferdselen vil auka ytterlegare i åra som kjem og kommunen har vore oppteken av at ein må unngå privatisering av området. Det er vanskeleg å sjå for seg at ei tradisjonell eigar form og landbruksdrift ville kunna foreinast med ei slik utvikling, og administrasjonen meiner difor at planane som Drømmehagen AS har lagt fram er i tråd med dei arealføremål som er synt i kommuneplanen, og vil kunna gje ei god løysing for både bruket og innbyggjarane i kommunen.

Det har ikkje vore drive ordinær drift sidan 1970. I periodar har jordbruksarealet vore vekklegd til bønder, men dei siste åra er areala slått med beitepussar. Bygningane er vedlikehalde, men ikkje oppgradert til dagens standard. Jordsmonn og drenering har ikkje vore vedlikehalde på mange år. Kommunen er oppteken av at ei framtidig drift ivaretek dei verdiane som Mjåtveitstø har. Sjølve tunet og jordbruksarealet ligg som LNF-område, og dette innebær at vanleg jordbruksdrift er i tråd med planformålet. Bruket sine små ressursar når det gjeldt bygningar og areal tilseier at det er lite sannsynleg at ein kan få noko særleg økonomisk utbytte berre av ei tradisjonell jordbruksdrift t.d med sau. Bruket sitt totale areal er redusert som følgje av at delar av utmarka er lagt ut til bustadføremål.

Frå 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. Dersom driveplikta skal oppfyllest med bortleige, må avtalen vere skriftleg, gjelde for 10 år om gongen og gje ei driftsmessig god løysing.

Drømmehagen sitt formål er at skjøtselen skal halda fram som før, og at eit begrensa dyrehald gjerne i samarbeid med lokale bønder kan vera aktuelt. Kommunen meiner at så lenge jordbruksdrift/skjøtsel ligg i botn er det positivt at garden vert ein læringsareana der barn og unge kan læra om dyrking av ulike vekster og hausta av naturen. Dette vil vera ei driftsmessig god løysing for dette bruket. Utmarksareala er i arealdelen lagt ut som grønnstruktur, og bruk av desse til ulike friluftaktivitetar er i tråd med planføremålet. Drømmehagen AS ynskjer å sikra at garden vert gjort tilgjengeleg for allmenta. Administrasjonen meiner at det kan vera ei god løysing at barnehagen vil nytta arealet i si opningstid, men at det vert gjort tilgjengeleg for allmenta som gjerne brukar slike areal mest på ettermiddag/kveld og i helger. Det vil gjera det mogleg for mange å nytta staden til rekreasjon og turgåing, og dermed redusera mulighet for konflikhtar mellom ulike interesser som erfaringsmessig kan oppstå.

4. Om overtakaren kan sjåast som skikka til å drive eigedomen/ Eigarform

Det er eit nasjonalt mål at landbrukseigedomar i størst mogleg grad vert eigd av fysiske personar som sjølv bur på og driv eigedomen. Det skal vera ein reell mulighet for AS å få konsesjon, og det kan leggjast vekt på pårekeleg utvikling av tilhøva på eigedomen med denne aktuelle eigarformen. Selskapet er eit familieeigd aksjeselskap, og det er driftsselskapet som med sine 50 tilsette driv barnehagen i Mjåtveitmarka som har kjøpt bruket. Kjøpet inngår i barnehagen sin 10 års plan, og bruket kan ikkje seljast vidare utan at barnehagen og vert seldt.

Arealplanen legg mange begrensingar på både drift og bruk av areala, og kommunen meiner at Drømmehagen sitt formål og planar er i tråd med dette, og deira planar vil kunna ivareta dei verdiane som kommunen ynskjer skal vidareførast. Drømmehagen AS er eit selskap som driv barnehage og har kunnskap om dette, sjølv om dei har tilsette med fagkunnskap på ei rekke område som vil vera relevant i høve til skjøtsel og vedlikehald av Mjåtveitstø. Selskapet har knytt til seg landbrukskompetanse i dag gjennom bonde Bjørn Knudsen som sit i styret for selskapet. For å sikra at selskapet alltid skal ha tilgang på landbrukskompetanse for framtida meiner administrasjonen at det bør setjast som vilkår til konsesjonsvedtaket at selskapet skal ha knytt til seg slik kompetanse. Kommunen skal ha kopi av slik avtale.

5. Omsynet til heilskapeleg ressursforvaltning og til kulturlandskapet

Med kulturlandskap meinast landskapsbilete, mangfaldet i naturen og kulturhistoriske verdier. Ressursane skal disponerast på ein slik måte at produksjonsevne og utnyttingsevne vert teke vare på slik at eigedomen i framtida kan leggje grunnlag for drift og busetjing.

Administrasjonen sitt inntrykk av Drømmehagen AS sine planar og ynskjer er at dei vil ta vare på og utvikla på ein skånsom måte kvalitetane som Mjåtveitstø representerer når det gjeldt både bygningar og areal, og soleis bidra til ei heilskapeleg ressursforvaltning.

Konklusjon

Mjåtveitstø er eit inntakt kulturmiljø og det er desse verdiane som er søkt ivartekne gjennom ulike arealføremål i kommuneplanen. Kommunen meiner at så lenge jordbruksdrift/skjøtsel ligg i botn er

det positivt at garden vert ein læringsareana der barn og unge kan læra om dyrking av ulike vekster og hausta av naturen. Ved å gjera eigedomen tilgjengeleg for allmenta får også dei oppleva kvalitetane som Mjåtveitstø representerer. Dette vil vera ei driftsmessig god løysing for dette bruket. Administrasjonen sitt inntrykk av Drømmehagen AS sine planar og ynskjer er at dei vil ta vare på og utvikla på ein skånsomm måte kvalitetane som Mjåtveitstø representerer når det gjeldt både bygningar og areal, og soleis bidra til ei heilskapleg ressursforvaltning. Administrasjonen vil rå til at det vert gitt konsesjon på vilkår av at selskapet alltid skal ha avtale om landbruksfagleg kompetanse.

Eit vedtak om å gje konsesjon kan påklagast i samsvar med forvaltningslova § 28.

Framlegg til vedtak:

”Utval for drift og utvikling gjev med heimel i konsesjonslova §§ 2, 9 og 11 konsesjon til Drømmehagen AS for overtaking av gnr 22 bnr 2 i Meland kommune. Det er eit vilkår at Drømmehagen AS til ei kvar tid har knytt til seg landbruksfagleg kompetanse.

Den avtala kjøpesummen er på kr 7 300 000,-.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga ovanfor.”

Utval for drift og utvikling - 50/2016

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

”Utval for drift og utvikling gjev med heimel i konsesjonslova §§ 2, 9 og 11 konsesjon til Drømmehagen AS for overtaking av gnr 22 bnr 2 i Meland kommune. Det er eit vilkår at Drømmehagen AS til ei kvar tid har knytt til seg landbruksfagleg kompetanse.

Den avtala kjøpesummen er på kr 7 300 000,-.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga ovanfor.”