



Nora Hauge Svendsen
Bernesvegen 171
5283 Fotlandsvåg

Referanser:

Dykkar:

Vår: 23/569 - 23/6159

Saksbehandlar:

Lars Johan Fjelde

lars.johan.fjelde@osteroy.kommune.no

Dato:

21.03.2023

105/4 - Søknad om konsesjon ved overtaking av fast eigedom. Vedtak

Administrativt vedtak:

Saknr: 079/23

Vedtak

Osterøy kommune gjev med heimel i konsesjonslova § 9 jf. § 2 konsesjon til Nora Hauge Svendsen og Terje Svendsen for kjøp av landbrukseigedom "Bernes Ytre", gnr. 105 bnr. 4 i Osterøy kommune med ein ideell halvpart kvar som omsøkt.

Med bakgrunn i at gnr. 104 bnr. 2 har leigekontrakt for beiteareala på store deler av Bernes Ytre og at det ligg føre eit jordskifte på at 104/2 sine beitedyr skal ha tilkomst over blant anna 104/3, blir det sett som vilkår at 104/2 skal kunne ha moglegheit for naudsynt passasje for beitedyr over konsesjonseigedom til naturbeiteområdet på Bernes Ytre. Vilkåret er sett med heimel med konsesjonslova § 11.

Saksutgreiing:

Nora Hauge Svendsen og Terje Svendsen (heretter kalla konsesjonssøklarar) søker konsesjon for overtaking av "Bernes Ytre", gnr. 105 bnr. 4 (heretter kalla konsesjonsbruket) som sjølvstendig bruk.

Søklar har forplikta seg til busetje seg på bruket innen 1 år og bu der minst 5 år samanhengande. Det blir elles vist konsesjonssøknad.

Arealopplysningar for gnr. 105 bnr. 4, jf. Arealressurskart M5 (AR5)

Post

post@osteroy.kommune.no
Postboks 1
5293 Lonevåg

Kontakt

www.osteroy.kommune.no
Telefon 56 19 21 00
Telefaks 56 19 21 01

Konto

Org.nr. 864.338.712

Jordbruksareal			Skog, bonitet		Anna areal	Sum areal
Fulldyrka	Overfl.dyrka	Innm. beite	Produktiv skog	Uprod. Skog	*)	
0,1	1,4	32,8	49,2	8,5	11,7	103,7

*) 0,7 daa jorddekt fastmark, 8,7 daa skinn fastmark og 2,3 daa bygd areal, samf. m.m.

Bygningar på eigedomen:

Bygningstype	Grunnflate, m ²	Byggeår	Etasjar	Teknisk tilstand
Våningshus	67	1880	2	Dårleg
Kårhus	53	1880	2	Dårleg
Driftsbygning / løe	50	1900	2	Dårleg
Reiskapshus	70	1980	1	Middels
Steinhus / uthus	10	Ukj.	1	Middels
Steinhus / eldhus	10	Ukj.	1	Middels

Opplysningane er gjeve av søkar.

Garden ligg på Bernes, om lag 2,5 km i frå Fotlandsvåg sentrum.

Landbrukseigedomen ligg i kommuneplanen sin arealdel innanfor LNF området, der deling og bygging utanfor næring ikkje er tillate.

Avtalt pris er kr. 2.750.000,-. Det blir vist til kjøpekontrakten.

Arrondering og jordbruksmessige tilhøve

Det er berre registrert 1,4 daa slåtteareal på konsesjonseigedomen. Men det er 32,8 daa beite på eigedomen. Det er litt dyrkbar jord i yttegrensa på eigedomen – mot 104/1. Økonomisk markslag syner at det har vore meir beite på eigedomen og som har grodd til.

Skog (områdetaktst)

I følge skogtakseringa I frå 1998 er det ikkje registrert produktiv skogareal på eigedomen.

Søkarane sine kvalifikasjonar

Søkar har opplyst i konsesjonssøknaden at Nora er oppvaksen på gard og har deltatt i gardsdrifta i heile barne- og ungdomsåra. Det blir vist til konsesjonssøknaden.

Bruken av eigedomen i dag:

Eigedomen er ikkje i sjølvstendig drift og har vore fråflytta i lang tid. Innmarka blir slått, beita og driven av nabobruk som har aktiv geitedrift. Resursgrunnlag på eigedomen er under middels for Osterøy kommune, og ligg i eit område med gardar med leit bruk som slår det meste av jordbruksarealet.



Kjøparane sine planar for bruken av landbrukseigedomen

I konsesjonssøknaden skriv søkarane at dei «vil oppgradere bygningane og busetje seg på garden så snart det let seg gjere. På sikt har dei planar om å ha litt husdyr. Planen er høner, sau og eller geitedrift. Innmark og skog skal bli halde vedlike.»

Busetnad

Kjøparane har på søknaden forplikta seg til å busetje seg på eigedomen innan 1 år og bu på eigedomen i minst 5 år, jf. konsesjonslova § 5 andre ledd.

Vurdering

Kjøpet av landbrukseigedomen "Bernes Ytre", gnr. 105 bnr. 4 er omfemna av konsesjonslova § 2 og er ikkje femna av unntaka under § 2.

Det fell ikkje inn under nokon av unntaka frå konsesjonsplikt i konsesjonslova kapittel 3 (§§ 4 og 5).

Om kommunen skal gje konsesjon kviler på ei konkret og individuell vurdering, jf. rundskriv M-1/2021.

Ved vurderinga av saka skal ein ta utgangspunkt i søkar sitt føremål med ervervet. Dette føremålet skal vurderast opp mot kva relevante samfunnsinteresser som gjer seg gjeldande i saka, jf. konsesjonslova § 1. Med samfunnsinteresser ligg det blant anna vern om landbrukets produksjonsareal og slike eigar- og brukstilhøve som er mest gagnleg for samfunnet.

Når det gjeld landbrukseigedomar skal ein særleg vurdere søknaden med omsyn til § 9.

I §9 (Særlege forhold for landbrukseiendommer) står det:

«Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttas til landbruksformål, skal det legges særlig vekt på:

- 1. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,*
- 2. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,*
- 3. om erververen anses skikket til å drive eiendommen,*
- 4. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.*

Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes.»

Ved avgjersla av søknaden om konsesjon for erverv av eigedom som skal nyttast til landbruksføremål skal det og leggest vekt på føremålet med jordlova, jf. § 1 i jordlova.

Omsynet til busetnaden i området

Det går fram av konsesjonslova § 9 første ledd nr. 1 at det skal leggest særleg vekt på om ervervar sitt føremål vil ivareta omsynet til busettinga i området.

Rådmannen legg til grunn at søkjarane har forplikta seg til å busetje seg på eigedomen innan 1 år og ivaretek med det omsynet til busetnad i området.

Driftsmessig løysing

Det er et nasjonalt mål å skape eit robust landbruk med stabile arbeidsplasser og god lønsemd. Dette inneberer bl.a. at ein må tilstrebe ein bruksstruktur som gjer grunnlag for å redusere kostnadane og tilpasse

drifta til endringar i rammevilkåra for norsk landbruk. Eigedomsstorleiken og arronderinga av areala er viktige faktorar for å få dette til. Det skal derfor leggast vekt på om ervervet inneberer ein "driftsmessig god løysing.

Det er ei målsetning at landbrukseigedomar med hus i størst mogleg grad skal bli budd og drive av eigar. Normalt vil personleg drift betre ivareta eigedomen sine ressursar samt styrke moglegheit til næringsutvikling.

Det er viktig at ressursane på bruket blir forvalta slik at dyrka mark og kulturlandskap blir halde i god hevd og produksjonsevne, kulturlandskap blir halde vedlike og bygningar blir ivareteke. Rådmannen vurderer konsesjonssøkjara sine planar om å busetje seg på bruket, oppgradere bygningane og drive med husdyr som eit godt utgangspunkt.

Ervervar sin kompetanse (skikkaheit)

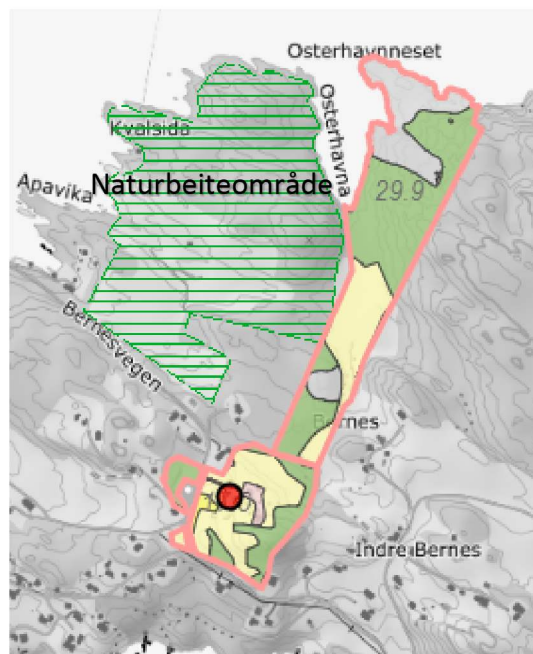
Etter rundskriv M-1/2021 er det ikkje noko krav om formell landbruksutdanning, og «en skal vise varsemnd når ein vurderer spørsmålet» om skikkaheit.

Ein vurderer det og slik at dette må vurderast med bakgrunn i resursgrunnlaget på bruket. Med bakgrunn i eigedomen sitt resursgrunnlag og kvalifikasjonane til søkerane har ikkje rådmannen merknadar til skikkaheit til å ta over gardsbruket og drive med småskala husdyrdrift.

Omsynet til ei heilskapleg ressursforvaltning og kulturlandskapet

Søkar sine planar for bruket om å busetje seg på bruket og om å ha litt husdyr og halde vedlike innmark og skog kan legge grunnlag for ei heilskapleg ressursforvaltning og ivaretaking av kulturlandskapet. Kommunen legg til grunn at fast busetting av eigaren sjølv gjev dei best føresetnad for å ta heile eigedommen sine ressursar i bruk som varetekk ressursane og kulturlandskapet på garden.

Nord for gardane og husa på Bernes ligg det eit ganske stort kulturlandskap som grenser mot Osterfjorden. I «Kartlegging og verdsetting av naturtypar i Osterøy» som vart utført i 2005, jf. MVA rapport 3/2005 står det: «I kanten av berga ut mot fjorden finst flekkar av ein noko rikare flora av tradisjonelle beitemarksartar, slik som bakkeveronika, tiriltunge, blåklokke, blåkoll, augnetrøyst og smalkjempe. Denne vegetasjonen finst på grunnlendt jord der marka blir halden i hevd med beiting, utan kunstig gjødsling. Den sørlege delen (Apalvika) har det mest opne landskapet, og her gjekk det både sauer og storfe på beite under synfaringa i 2003. Marka ser ut til å ha vore rydda i nyare tid (stubbar etter hogst av skog og kratt). Stor einer med søylefasong veks spreidd. Lenger nord er det attgrodd med skog og kratt.»



Vidare står det i rapporten at attgroing er aktuelle trugsmål. Aktuelle forvaltningstiltak er «Den nordlege delen er mykje attgrodd, og her bør det hoggast for å opne opp landskapet og få betre vilkår for beitedyr. Ta vare på dei høgaste individa av einer, særleg dei med slank søylefasong. «

Det er difor viktig at eigedomsstrukturen ikkje gjer det vanskeleg å få til beiting i området.

Rådmannen meiner difor at det må samarbeidast om gode brukssamskipnadar for beiting av dette viktige Kulturlandskapet. Gnr. 104 bnr. 2 er det einaste bruket på Bernes som har tilstrekkeleg med dyr og drift til

at området kan bli beita med tilstrekkeleg beitetrykk. Det er viktig at eigedomsgrenser ikkje blir eitt hinder for å oppnå beiting av viktige beiteområde.

Prisvurdering

Ved avgjer av søknad om konsesjon for erverv av eigedom som skal nyttast til landbruksføremål har Departementet bestemt at kommunen skal gjennomføre ein priskontroll på bygd eigedom med over 35 dekar med fulldyrka og overflatedyrka jord. Momentet skal i vurderinga ha særleg vekt.

Etter § 9a andre punktum skal det gjerast priskontroll ved konsesjonsbehandlninga av erverv av ubygd eigedom uavhengig av eigedomens storleik.

Etter § 1 andre ledd nr. 1 i «Forskrift av 8. desember 2003 om saksbehandling i kommunane ...» har kommunane plikt til å vise korleis prisvurderinga er gjort for dei ulike delane.

«§ 9a. (priskontroll ved erverv av landbrukseiendom)

Ved avgjørelse av en søknad om konsesjon på erverv av bebyggt eiendom med mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord som skal nyttes til landbruksformål, skal det i tillegg til momentene som er nevnt i § 9, legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. En slik vurdering av prisen skal også gjennomføres ved erverv av ubebyggt eiendom som skal nyttes til landbruksformål, med mindre eiendommen er en ren skogeiendom.»

Rammene for priskontrollen er rundskriv M-3/2002, og M-1/2021.

Etter Rundskriv M-1/2021 er det ikkje priskontroll for erverv av landbrukseiendomar med mindre enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord.

Konsesjonseiendomen er under grensa for priskontroll etter § 9 a. Etter dette blir det difor ikkje gjort prisvurdering og priskontroll i saka.

Konklusjon.

Rådmannen har vurdert søknaden med omsyn til busetjingsomsyn, driftsmessig god løysing, skikkaheit, heilskapleg resursforvaltning og kulturlandskapet. Planane for bruket blir vurdert til å oppfylle omsyna ovanfor dersom jordbruksareala blir driven i samsvar med det som er opplyst i søknaden.

Etter rundskriv M-1/2021 skal det gjerast ein heilskapleg vurdering av alle momenta samla.

Rådmannen kjem til at konsesjonssøknaden og planane for bruket, er i samsvar med føresegnene i konsesjonslova og rundskriv M-1/2021.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 13-1, 6. ledd og gjeldande delegeringsreglement.

Til orientering

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 23/569

Med helsing

Ingvild Hjelmtveit
rådmann

Lars Johan Fjelde
avd.leiar landbruk

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. 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 klagt på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Part har rett til å sjå dokumenta i saka, jf. forvaltningslova § 27, 3. ledd, jf. §§ 18 og 19.

Kopi til:

Eiendomsmegler Vest As

Postboks 7999

5020

BERGEN

Mottakar:

Nora Hauge Svendsen

Bernesvegen 171

5283

Fotlandsvåg

Terje Svendsen

Bernesvegen 171

5283

Fotlandsvåg