



Astrid Linnea Alsö
Nye Sandviksveien 64a
5032 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/403 - 23/6920

Saksbehandlar:
Lars Johan Fjelde
lars.johan.fjelde@osteroy.kommune.no

Dato:
23.03.2023

95/1 - Søknad om konsesjon for erverv av landbrukseigedom. Nytt vedtak

Administrativt vedtak: Saknr: 083/23

Vedtak

Osterøy kommune gjev med heimel i konsesjonslova § 9 jf. § 2 konsesjon til ein ½ part kvar til Oliver Mair og Linnea Alsö for kjøp av landbrukseigedomen "Gatland", gnr. 95 bnr. 1 i Osterøy kommune.

Det blir sett vilkår om buplikt i minst 5 år samanhengande jf. konsesjonslova § 11, som også er i samsvar med forpliktinga i konsesjonssøknaden.

Saksutgreiing:

Oliver Mair og Astrid Linnea Alsö (heretter kalla konsesjonssøklarar) søker konsesjon for overtaking av kvar sin halvpart av "Gatland", gnr. 95 bnr. 1 (heretter kalla konsesjonsbruket) som sjølvstendig bruk. Søklarane har forpliktet seg til busetje seg på bruket innan 1 år og bu der minst 5 år samanhengande. Det blir elles vist konsesjonssøknad.

Arealopplysningar for gnr. 95 bnr. 1, jf. Arealressurskart M5 (AR5)

Jordbruksareal			Skog, bonitet		Anna areal	Sum areal
Fulldyrka	Overfl.dyrka	Innm. beite	Produktiv skog	Uprod. Skog	*)	
0	6,9	0	217,1	1,2	5,6	230,8

*) 1,2 jorddekt fastmark og 4,4 daa bygd areal, samf. m.m.

Bygninger på eiegdomen:

Bygningstype	Grunnflate, m ²	Byggeår	Etasjar	Teknisk tilstand
Våningshus	144	1930	2	Middels
Løe	105	1930	1	Middels

Opplysningane er gjeve av søkar.

Garden ligg på Gatland, om lag 2,9 km i frå Fotlandsvåg sentrum.

Skog og utmarka på konsesjonseiegdomen er i arealdelen til kommuneplanen avsett som LNF området, der deling og bygging utanfor næring ikkje er tillate. Innmarka er avsett til bustadområde og i reguleringsplan for området regulert til «frittliggende småhusbebyggelse», jf. kartfigur 1.

Avtalt pris er kr. 1.550.000,-. Det blir vist til kjøpekontrakten.

Arrondering og jordbruksmessige tilhøve

Slåtteearealet på eiegdomen ligg ligg samla i nærleiken av tunet og er på totalt 6,9 daa. Det er ikkje innmarksbeite på konsesjonsbruket. Det er ikkje dyrkbar jord på eiegdomen. Sjå kartfigur 2.

Skog (områdetakst)

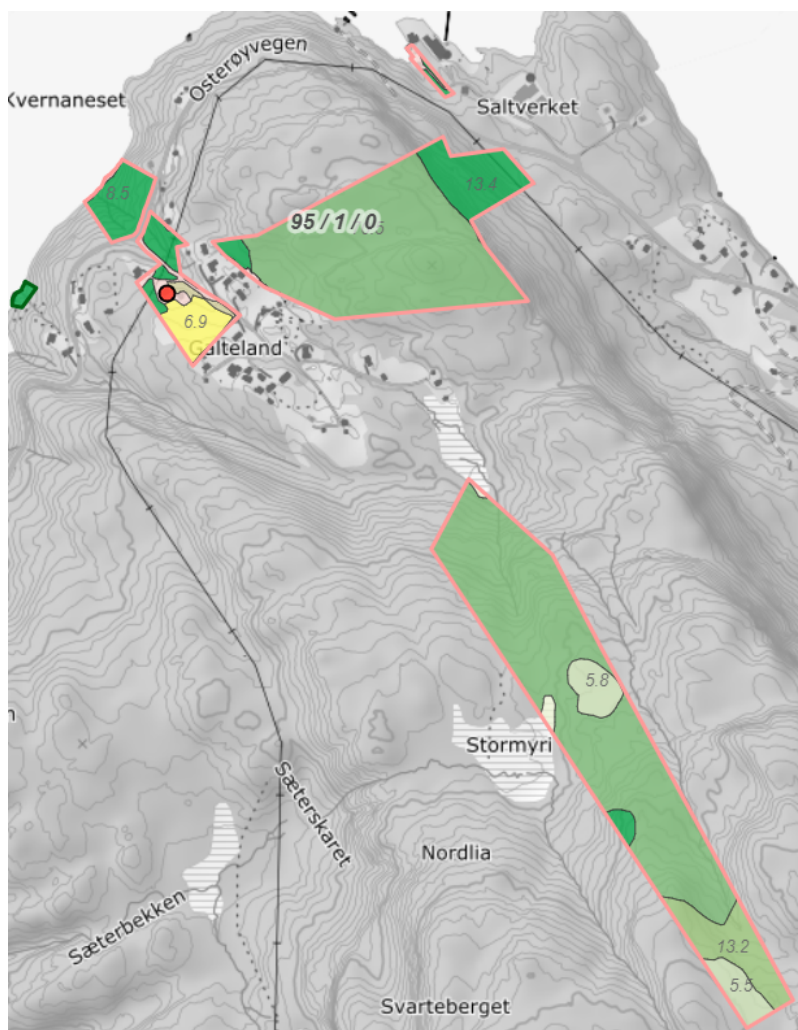
I følge skogtakseringa frå 1998 er det registrert 253 daa produktiv skogareal på eiegdomen på 3 atørre teigar. Sjå kartfigur 2.

Total kubikmasse var ved takseringa 2148 m³ og tilvekst i hogstklasse 3-5 var rekna til 59 m³. Produksjonsevne totalt blei kalkulert til 72 m³ som tilsvarer 0,28 m³/daa.

Skogen står på bonitet 8-14.

Søkar sine planar med eiegdomen (frå søknaden):

Søkjarane har oppgjeve at dei ynskjer å bu på Osterøy. «Med det første ønsker vi å fikse opp huset, avløp etc. Vi er litt usikkert om vi satser på dyrehold eller dyrking av frukt. Skogen ønsker vi å bevare og vedlikeholde.»



Søkarane sine kvalifikasjonar

Søkarane har ikkje opplyst noko om erfaring konsesjonssøknaden.

Bruken av eigedomen i dag:

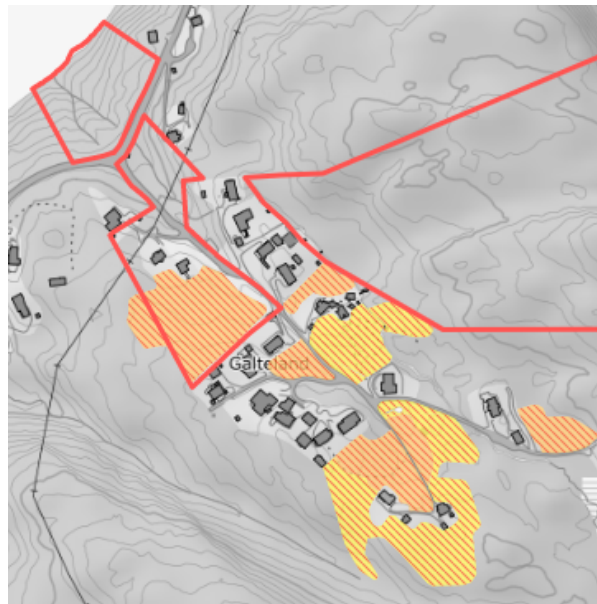
Søkarane har opplyst i søknaden at eigedomen har vore utleigd og brukt til vedhogst.

Resursgrunnlag på eigedomen er under midels for Osterøy kommune, og ligg i eit område med gardar med lite jordbruksdrift. Men det er brukbare skogresursar på eigedomen. Men den står på middels til låg bonitet / produksjonsevne..

Etter kommunen sine opplysningar er det ikkje søkt om produksjonstilskot for konsesjonseigedomen dei seinare åra og på NIBIO Kilden viser kartlaget «Jordbruksarealer som kan være ute av drift» at- det ikkje er betalt ut produksjonstilskot for jordbruksareal for 2018-2021.

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 "Gatland", gnr. 95 bnr. 1 er omfemna av konsesjonslova § 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 ein 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 leggast 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 leggast særleg vekt på om ervervar sitt føremål vil ivareta omsynet til busettinga i området.

Rådmannen legg til grunn at søkerane 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. Eigdomsstorleiken 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 konsesjonssøkarane sine planar om å busetje seg på bruket, fikse opp huset og drive jordbruksarealet med dyrehald eller dyrking av frukt, som eit godt utgangspunkt. Men med bakgrunn i at det er lite jordbruksareal på eigedomen vurderer rådmannen at ervervet er i samsvar med føremålet.

Ervervar sin kompetanse (skikkaheit)

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

Ein vurderer det og slik at dette må vurderast med bakgrunn i ressursgrunnlaget på bruket. Med bakgrunn i eigedomen sitt ressursgrunnlag og kvalifikasjonane til søkerane har ikkje rådmannen merknadar til skikkaheit til å ta over gardsbruket og drive med vedproduksjon på landbrukseigedomen.

Omsynet til ei heilskapleg ressursforvaltning og kulturlandskapet

Søkar planar for bruket om å busetje seg på bruket og drive med vedproduksjon på eigedomen 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 varetek ressursane og kulturlandskapet på garden.

Med eit totalt jordbruksareal på berre 7 daa er det driftsgrunnlaget på bruket til å kunne drive for eksempel med sau om lag 10 vfs. Kanskje jordbruksareala er best eigna til bær eller fruktdyrking?

Det er etter opplysningar i frå skogtakseringa i 1998 mykje hogstmogen skog på eigedomen. Det blir med bakgrunn av veksttabellarvurdert at det pr. 2021 er vel 1200 m³ gamal hogstmogen furuskog på skogteig 3 og om lag 2000 m³ på skogteig 2.

Det bør difor takast kontakt med AT-Skog for å få skogbruksplan for eigedomen. For råd til planlegging av skogbruksveg kan ein kontakte landbrukskontoret i kommunen.

Driveplikt av jordbruksareal følgjer av jordlova § 8.

Rådmannen vurderer med bakgrunn i at ervervet er i tråd med dette omsynet.

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.

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

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

Konsesjonseigedommen 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. Men det blir tilrådd å få utarbeide skogbruksplan og plan for bygging av skogsveg for å ta ut skogen.

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.: 23/403

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 grunnjevast. Part har rett til å sjå dokumenta i saka, jf. forvaltningslova § 27, 3. ledd, jf. §§ 18 og 19.

Kopi til:

augustina.veckyte@spv.no

Mottakar:

Astrid Linnea Alsö

Oliver Mair

Nye Sandviksveien 64a

Nye Sandviksveien 64a

5032

5032

BERGEN

BERGEN