

Alver kommune
Landbruksetaten v/Laila Bjørge

Bergen den 30. januar 2020
Hui Gruppen AS
erik@hui.no

Klage på konsesjonssøknad, saksnr 19/2026

Vi viser til landbruksetaten i Melands innstilling om at kjøper (Hui Gruppen AS) må avgi 15 mål i gnr 401 bruksnr 1 og utvalget for drift og utviklings vedtak om å avstå 68 mål den 26. november 2019. Klagen ble sendt rettidig inn i desember og søkerne fikk etter dialog med landbruksetaten forskjøvet fristen for begrunnelse av klagen til 31. januar 2020. Begrunnelsen for klagen er således rettidig innsendt.

1. BAKGRUNN

14. januar 2019 inngikk daværende Hordaland fylkeskommune og Hui Gruppen AS en opsjonsavtale om eiendommen bestående av gnr 401, bnr 1, 25 og 63. Etter forhandlinger våren 2019 ble dette omgjort til en kjøpsavtale og signert 30. august 2019. Selv om store deler av eiendommen er hovedsakelig regulert til LNF, er tomten i bunn og grunn et golfanlegg med tilhørende fasiliteter i dag. Tomten er ikke kjøpt i landbrukstomt øyemed. Landbruksvirksomheten er meget beskjeden i dag på ca. 15 mål av totalt 1162 mål.

Ved behandling av konsesjonssøknaden ble det sendt inn innsigelse fra naboen, bonde Arne Haugsvær. I november 2019 informerte landbruksetaten at de innstilte på at kjøper måtte avstå over 70 mål. Etter dialog med etaten ble avståelsen redusert til 15 mål. Politikerne i utvalg for drift og utvikling vedtok derimot at kjøper skulle avstå 68 mål med land.

Kjøper mener at saken er mangelfullt og ensidig belyst av den tilgodesette bonden som sendte naboinnsigelsen og dette utgjør en vesentlig svakhet i søknaden. Søkeren har ikke fått holde en deputasjon slik det er mulighet til i vanlige byggesaker for å få belyst sin side.

Vi anfører at konsesjonsloven ikke er til for å sikre landbruk (spesifikt gressproduksjon) i områder som ikke er egnet til det. Loven er heller ikke til for å sikre landbruk der alternativ bruk er i allmennhetens og fremtidige generasjoners interesse. Begrunnelsen for klagen vil bli utdypt nedenfor.

2. DAGENS SITUASJON – DET OMHANDLEDE AREAL

De 68 målene kommunen vedtok avstått til bonden Arne Haugsvær er i dag tett skog, berg og mark for gressproduksjon. Bonden leier kun ca. 15 mål av disse 68 målene i dag og brorparten av dette arealet er uegnet for landbruk. I dagens leieavtale er ikke disse ca. 15 målene tegnet merket på kart, men det er en felles forståelse at det er arealene i enden av golfanleggets «driving range», Grinddalen, og bak driving rangen, henholdsvis ca. 11 og 6 dekar stor i følge offentlige kart. Før dagens golfanlegg ble etablert i 1999, var det et mindre golfanlegg der bonden leier i dag.

Bonden benytter i dag arealet for å produsere gress for dyrene han har i bondegården sin. Han har ikke oppført noen bygninger eller installasjoner unntatt gjerder i de leide arealer.

I leieavtalen med bonden fra 2014, står det: «*Det er eit vilkår at drifta for arealet ikkje fører med seg vesentlige ulemper eller skader for golfanlegget*». Bonden betaler for øvrig kr 1200,- i året for arealene.

3. SØKERENS SYN PÅ LOVENS FORMÅL

Det fremgår av konsesjonsloven at kommunene skal forvalte virkemidlene slik at lokale samfunnsbehov ivaretas innenfor rammene av nasjonal politikk og at lokal skjønnsutøvelse vil variere fra sakstype til sakstype. Lovens formål (§1) er «*å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet*». Søker forstår det slik at loven gir konsesjonsmyndighetene vid hjemmel til å hensynte ulike samfunnsbehov.

De samfunnspolitiske hensyn som loven skal beskytte, er eksplisitt nevnt i konsesjonslovens formålsparagraf. Den nevner blant annet fremtidige generasjoners behov, landbruksnæringen, behovet for utbyggingsgrunn, hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser og hensynet til bosettingen. I følge rundskriv M-3/2017 fra landbruks- og matdepartementet, er det *ikke* differensiert eller prioritert hvilke samfunnsinteresser som er viktigere enn andre. I §1 står er ordene «bl.a.» brukt om hvilke hensyn som skal «tilgodeses». Det betyr at de nevnte seks hensyn ikke er en uttømmende og gjensidig utelukkende liste av hensyn.

Med begrepet «*samfunnet*» menes mer enn bare rene statlige eller kommunale hensyn. Det skal gis rom for utvikling og endring av faktisk art på tekniske, økonomiske, samfunnsmessige og andre områder, bl.a med hensyn til behov og ressurser. I følge rundskrivet, er konsesjonsloven «*ingen spesifikk landbrukslov som ensidig skal tilgodese landbruksnæringens interesser. Hensynet til landbruksnæringen er en del av helheten, og hensynet må veies opp mot andre hensyn*». Hensynene må også knyttes til dagens og fremtidige generasjoners behov.

Konsesjonsloven har virkemidler som gjør det mulig å verne areal i forbindelse med omsetning av fast eiendom, f.eks sette som vilkår at eiendommens dyrkede jord ikke blir brukt til annet enn «*landbruksformål*». I konsesjonsloven er fagordet «*landbruksformål*» et vidt begrep. Det må ikke forveksles med det samme uttrykket brukt i plan- og bygningslovens regler. I konsesjonsloven omfatter uttrykket landbruksformål jord-, skog- og hagebruk, reindrift og *tilleggsnæringer*, herunder turisme, salg av gårdsprodukter, utleievirksomhet i forbindelse med jakt m.m. Som det står i samme rundskriv, så står det norske landbruket overfor en dynamisk utvikling og ressursene tas i bruk på stadig nye og kreative måter. Det er en konkret helhetsvurdering som avgjør om en næring har tilknytning til eiendommens ressursgrunnlag.

Konkret overført til vår sak, anfører vi at ved en eventuell omsetning av eiendom, vil det omhandlede arealet fortsatt være nyttet til landbruksformål, fordi golf og naturlig relaterte aktiviteter kan betraktes som en tilleggsnæring under landbruk. Det er mange eksempler på bønder i Norge som har næringsvirksomhet på gårdene sine i form av golf, minigolf, «pitch and put-baner» og liknende inntektsgivende aktiviteter. Golf kan anses som en aktivitet for turister – om sommeren er det ikke få cruiseturister i Bergen som kjører til Meland golfklubb for å spille golf.

4. DE ALLMENNES HENSYN TELLER STERKERE ENN MOTPARTENS

På den ene siden har man bondens ønske om å få overta større arealer for å dyrke gress til sin melkeproduksjon. På den annen side har man øvrige interesser som også må hensyntas, og som søkeren mener ikke er belyst tilstrekkelig. Dette utdypes i avsnittene under.

4.1 FREMTIDIGE GENERASJONERS BEHOV OG LANDBRUKSBEHOV

Søker anfører at alternativ bruk dekker fremtidige generasjoners behov mer enn dagens bruk.

Utfordringene i norsk landbruk er velkjent og nevnes kort her. Staten og Norges Bondelag ble i oktober 2019 enige om hvordan melkeproduksjonen i Norge skulle kuttes med 100 millioner liter. Totalt betyr dette en nedgang på 7 prosent i melkeproduksjonen, og tilsvarer produksjonen på flere hundre mellegårder. Fra år 2021 skal eksportsubsidiene i norsk melkeproduksjon avvikles. En annen utfordring er den endrede forbrukeratferden. Den overordnede trenden i både Norge og utland er redusert forbruk av kjøtt- og meieriprodukter som følge av økt bevissthet rundt klimautslipp, dyrevelferd og allergiforekomster. De norske bønder har da en utfordring med å «rightsized» sine virksomheter.

Vi mener at akkurat i det omhandlede areal er behovet større for alternativ bruk. En god utvikling av golf- og naturparken samt et eventuelt utbyggingsprosjekt dekker fremtidige generasjoners behov mer. Meland golfbane er en sjelden perle på Vestlandet av internasjonal klasse og noe som bidrar til at Alver kommune skiller seg ut. Det vil føre til en høy vertskapsattraktivitet for kommunen.

Norges befolkning er aldrende og golf er en god aktivitet for særlig de eldre. Dette fordi golf spilles av folk av alle lag og fysisk form som nyter frisk luft i flott natur. Mange av medlemmene er tidligere ballspillere eller kampsportutøvere som har måttet trappe ned på fysisk intensitet. Disse folkehelse-argumentene er allment anerkjent og av Alver Idrettsråd.

Klubben teller i dag ca. 1200 medlemmer og får i tillegg besøk fra et betydelig antall gjestespillere (såkalt green fee-spillere). Til tross for at det finnes flere golfbaner i Bergen kommune som er mye nærmere, er Meland så attraktiv at det kommer utenlandske cruiseturister for å spille.

For å kunne opprettholde tilbudet og tiltrekke mer aktivitet i området, burde ikke kommunen tvinge Hui Gruppen til å avstå land som kan bli brukt av klubben m.m.

4.2 BEHOVET FOR UTBYGGINGSGRUNN

Dersom grunneier og leietaker skal klare å holde på dagens virksomhet og realisere visjonen om en større utbygging, er det av særstør betydning at ikke ytterligere areal må avstås til andre. Hordaland fylke avsto i 2019 en stor del av arealet i bnr 1 til Bergen Omland

Friluftsråd langs sjøkanten. Dette arealet, ca. 22 mål stort er nå kalt bnr 64. En ytterligere avståelse vil være destruktiv for en eventuell utbygging.

En eventuell utbygging er det politisk enighet om i Meland. 17. mars 2017 vedtok formannskapet i Meland kommune å rullere kommuneplanen. Da ble det vedtatt at eiendommen skulle utvikles til bl.a golfresort og boliger. 16. oktober 2019 vedtok Meland kommunestyre i kommuneplanens arealdel der bl.a eiendommen ble omtalt. Ingen motsegn har kommet mot en eventuell utbygging på Meland golfklubb.

Det er noe misvisende at de 68 målene krevd avstått representerer en liten del av området. Det er riktig at i forhold til det totale arealet er det et lite areal, men i forhold til areal som grunneier og leietaker kan utvikle, utgjør det nesten en tredjedel. Selv om arealet kan eller ikke kan bli brukt direkte, er den viktig å holde i reserve som en sikringszone for golfbanen og for å tilfredsstille nok uteareal for å ikke overstige maksimal tomteutnyttelse.

4.3 HENSYNET TIL MILJØET, ALLMENNE NATURVERNINTERESSER OG FRILUFTSINTERESSER

En avståelse vil negativt påvirke ikke bare tomteeiers planer, men også leietakers drift, sikkerhet og utvikling av banen. Ved en avståelse, vil golfanleggets drift på bnr 25 altså være i umiddelbar fysisk tilknytning til naboen i dagens bnr 1. Golfanlegget mister altså sin nåværende sikringszone. I følge golfforbundet må alle golfbaner ha en tilstrekkelig sikringszone. Dersom man må avstå land, vil golfanlegget være uten sin nåværende sikringszone og golfballer vil havne på bondens areal og utgjøre en sikkerhetsrisiko og mulig kilde for konflikt.

Dersom bonden sikrer seg det omhandlede areal, kan det tenkes at han vil la dyrene sine beite oftere på arealene nærmere klubben. Spesielt arealene nær Beitingsveien kan være kilde til sjenanse for brukerne av golf- og naturparken samt den nyopprettede strandsonen tilhørende Bergen og omland friluftsråd (bnr 64) og beboerne av området med hensyn til lukt og trafiksikkerhet. Lukt er et forhold som er hensyntatt i dagens leieavtale mellom grunneier og Haugsvær – det står at «Det ikkje skal nyttast husdyrgjødsel». Dersom arealet blir avstått til Haugsvær, vil grunneier miste denne kontrollen.

En avståelse vil negativt påvirke idretten i Nordhordland, og Idrettsrådet i Alver vil kunne ha sine innsigelser.

Kulturlandskapet vil sannsynligvis være like godt bevart uavhengig om det er bonden som eier arealet eller Hui Gruppen.

4.4 BOSETTINGSHENSYN

Ved tilfelle at myndighetene kommer frem til at man ikke skal avstå land, vil ikke bosettingen bli nevneverdig påvirket på kort sikt. På lengre sikt kan det føre til økt bosetting i området. Ved motsatt fall vil det kunne påvirke bosettingen negativt. En utvikling av golfklubben og området som sådan kan i tillegg til en økt permanent bosetting også føre til andre positive ringvirkninger. Det vil være flere gode og stabile arbeidsplasser tilknyttet golfanlegget og gjøre Alver mer attraktiv for andre næringer. Fossamyra stadion og Kvernbit idrettslag gjør Meland mer attraktiv for bosetting og sysselsetting, og vi håper golfanlegget vil gjøre det samme for Meland (Alver).

I følge rundskrivet kreves det ikke at kommunen har bekreftet behov for å opprettholde eller styrke bosettingen gjennom investeringer i infrastruktur eller liknende. Det er tilstrekkelig at kommunen har et ønske om å opprettholde eller styrke bosettingen i det aktuelle området. Et slikt ønske er det politisk enighet om, jf. pkt 4.2. Vi håper således at kommunen ser fordelene av en god utvikling av området og at de av bosettingshensyn kan gi konsesjon uten landavståelse.

4.5 ANDRE SAMFUNNSHENSYN

Søker anfører at det er størst samfunnsøkonomiske fordeler av en golfbane og naturlige relaterte fasiliteter fremfor drift av en subsidiert næring. Terrenget på Meland er heller ikke åpenbart konkurransedyktig sammenliknet med andre deler av landet (flatmark på Østlandet og Jæren f.eks).

Selger, Vestland fylkeskommune, og i overført betydning, alle beboere i Vestland, har også interesse av at størst mulig potensiale i dette utviklingsprosjektet blir realisert da selger blir kompensert for hver kvadratmeter utbygget. Enhver reduksjon av areal gjør enten utbyggingen eller golfbanen mindre attraktive enn potensialet tilsier.

Om vedtaket forblir uendret, vil kjøper kunne anse et eventuelt kjøp av resterende areal og utviklingen av dette som overhengende dødfødt. I det tilfelle selger og kjøper skulle bli enige om en reforhandling av avtalen, vil det også måtte godkjennes politisk i fylkestinget. Verken vellykket reforhandling mellom partene og politisk godkjenning er det automatikk i. En plausibel konsekvens blir da at landavståelsen fører til stopp av transaksjonen og utviklingen.

Søker kan ikke se at samfunnet totalt sett ville gagnet på en eventuell landavståelse til Haugsvær.

4.6 SPESIFIKT OM BONDEN

Søker begrunner her hvorfor det blir feil at bonden skal overta areal med utgangspunkt i foranledningen.

Da bonden overtok gården sin, var dette en fullt brukbar gård og visste at størsteparten av nabotomten var under bygging til golfanlegg. Han visste også at i umiddelbar nærhet av sin tomt, var det tidligere en mindre golfbane og at det er det samme arealet han leier for gressproduksjon i dag.

I leieavtalen skrev Hordaland fylkeskommune spesifikt at *«Det er eit vilkår at drifta for arealet ikkje fører med seg vesentlege ulemper eller skader for golfanlegget»*. At grunneier ønsket å sikre sin hovedleietakers interesser er helt bevisst og rasjonelt. Han burde med andre ord vite at hans tilstedeværelse og drift på de 15 mål var på «kjøpt tid».

Søker anfører videre at bonden kan få tak i fôr på andre måter og fra andre områder eller nedlagte gårder på Meland. Det finnes allerede presedens på at bønder i Meland skaffer fôr andre steder enn sin egen gård. Et eksempel er Helge Henanger av Sagstad gård. Om bonde Haugsvær ikke får sikret seg disse arealene, vil han ikke måtte redusere eller legge ned driften verken på kort eller lang sikt. Grunneier vil derimot tillate bonden å få fôr fra Grinddalen og arealet bak driving rangen så lenge grunneier eller hovedleietaker ikke har saklig behov for arealene selv.

Oppsummert mener vi bestemt at det blir feil at bonden skal kunne overta areal fra grunneier med tanke på at han var klar over leieavtalens betingelser og at en avståelse vil føre til vesentlige ulemper for grunneier og hovedleietaker.

5. KONKLUSJON

Vi anfører at konsesjonsloven ikke er til for å sikre landbruk i områder som ikke er egnet til landbruk og at loven ikke er til for å sikre landbruk der alternativ bruk er i allmennhetens og fremtidige generasjoners interesse. Meland golfanlegg er en uslipt diamant og en god og helhetlig utvikling av området vil gi Alver kommune høy vertskapsattraktivitet. Arne Haugsvær visste at han ikke kunne få leiet arealet hvis det medførte ulemper for golfanlegget. Hui Gruppen vil tillate Haugsvær å få fôr så lenge grunneier og hovedleietaker ikke har saklig behov for arealene selv. Kjøper oppfordrer landbruksetaten og politikerne i utvalget ikke bare ta hensyn til bonden, men til alle andre interessenter. Vi ber fagetaten og politikerne i Alver kommune å gi Hui Gruppen konsesjon uten avståelse av land basert på overnevnte.

Med vennlig hilsen,



Erik Hui

Daglig leder, Hui Gruppen AS

Bergen den 30. januar 2020