

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Laila Bjørge	Gbnr-4/1, Gbnr-4/25, Gbnr-4/63	19/2026

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
99/2019	Utval for drift og utvikling	PS	26.11.2019

Søknad om konsesjon for overtaking GBNR 4/1 Fløksand

Vedlegg:

GBNR 4/1, 25 og 63 Fløksand - søknad om konsesjon
Tilbakemelding vedrørende vilkår for konsesjon - Til orientering
Brev av 15.11.2019 i anledning vilkår for konsesjon
Hui gruppen AS
Kart Leirvik gard-Hui.pdf 3

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Hui Gruppen As søker om konsesjon for overtaking av GBNR 4/1, 25 og 63 Leirvik Gard i Meland. Dei tre eigedommane har eit totalt areal på om lag 1170 daa. Tidligere eigarar er Hordaland fylkeskommune. GBNR 4/25 og 63 er konsesjonsfrie fordi dei i gjeldande kommuneplan eller godkjent reguleringsplan er lagt ut til andre arealformål er LNF (landbruk-,natur- og friluftsføremål). GBNR 4/25 er sjølve golfbana og GBNR 4/63 er den gamle husmorskulen og bygningane der. GBNR 4/25 og 63 vert difor ikkje vurdert i denne saka, men kommunen skal stadfesta desse opplysningane på skjema om eigenfråsegn om konsesjon.



GBNR 4/25 og 4/63 vist med rosa stipla linje. GBNR 4/1 vist med rosa heiltrukken linje

Føremålet med kjøp av dei tre eigedomane er å nytta areala til golfbane som før og halda fram med å leiga ut jordbruksarealet. På kort sikt vil det ikkje vera endring i høve til bruk av eigedomane, men på lengre sikt er det ynskje om å omregulera på delar av areala. 15 daa av jordbruksarealet er leigd vekk til Arne Haugsvær som er heiltids mjølkebonde på Fløksand og eig nabobruket GBNR 5/2 og 3. Han har levert inn merknad til konsesjonssaka, der han skriv at han over tid har prøvd å få kjøpa arealet han driv både av Hordaland fylkeskommune og Hui konsernet.

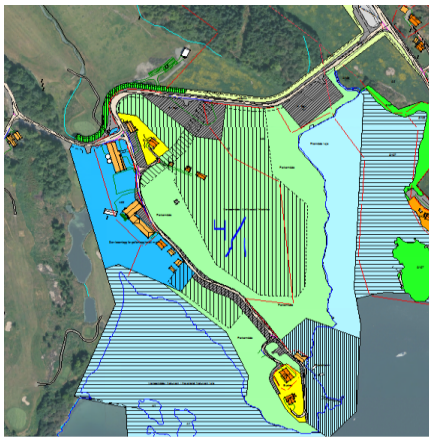
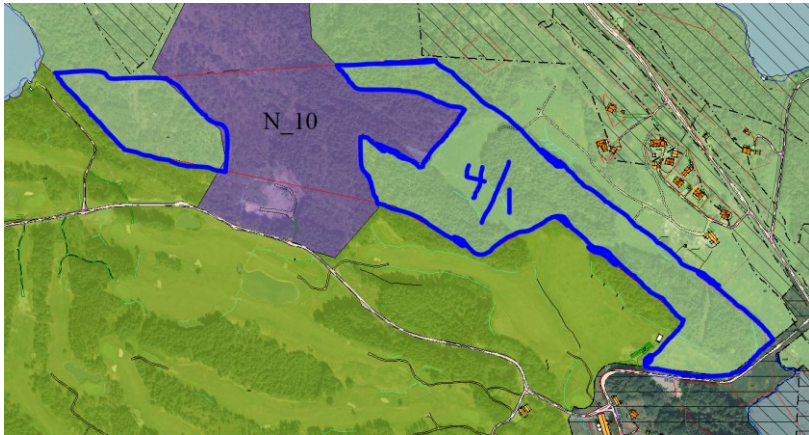
Den avtala kjøpesummen er kr 21 550 000.

Saka skal avgjerast av Utval for drift og utvikling. Konsesjon skal gjevast med mindre det er sakleg grunn til å avslå eller ein kan gje konsesjon på slike vilkår som er naudsynt for å ivareta formåla til lova.

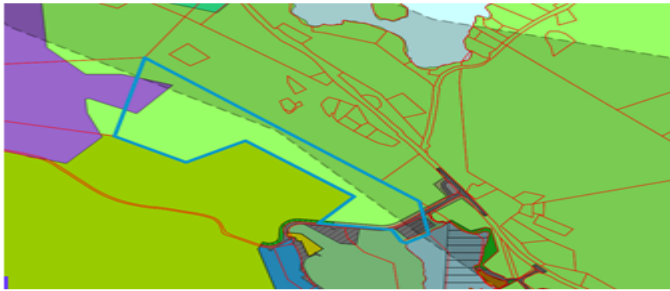
Saksopplysningar

Planstatus:

Utsnitt av kommuneplanen. Den blå linja viser det som er lagt ut som LNF-område av GBNR 4/1, og det er dette arealet denne saka handlar om. Lilla farge er areal til næringsområde. Sjå kommentar under for kva slags planstatus dei ulike areala har.



Om lag 60 daa av GBNR 4/1 sørom Beitingsvegen regulert til andre føremål enn LNF.



Planstatus

Kommuneplanens arealdel (KPA), vedtatt 2015

Arealet er i hovudsak sett av til *landbruks-, natur- og friluftsførmål (LNF)* jf. kommuneplanens arealdel, forutan i nordvest der ein mindre del er regulert til *næring (N_10)*. Om nye næringsområde er det pkt. 2.1.2 i KPA som er gjeldande. Vidare er dette spesifisert om N_10:

- *I næringsområda Mjåtveit (N_4) og Fløksand (N_10) kan det ikkje etablerast industriverksemder eller detaljhandel.*

Reguleringsplan for del av Leirvik gard, vedtatt 1998

Deler av eigedomen er i sørøst regulert i detaljregulering for Leirvik gard. Teigen som ligg på sørsida av Beitingsvegen er sett av til fellesområde/fellesareal (P_FE4) med underformål *parkeringsplass tilhørende golfbane med serviceanlegg*. Teigen er ikkje opparbeida etter reguleringsplan pr i dag. Arealet rundt parkeringsplassen, mot sjøsia og i vest, er regulert til *parkområde*.

Detaljregulering for Fv. 564 Fløksand-Vikebø, under arbeid

I samband med Nordhordlandspakken er Rosslandsvegen under regulering i regi av Statens vegvesen. Den stipla lina syner kvar planomrisset til detaljreguleringa går. Planarbeidet er i startfasen, men slik det no ligg føre vil ikkje denne planen ha innverknad på det gitte arealet.

Kommunen gjer merksam på at det i samband med grunnboringar er avdekkja særsl dårlege grunntilhøve ved Fløksand-Leiro, men djup leire og lang avstand til fast fjell. Det er òg bekrefta bevegelse i grunnen. Geoteknikar si vurdering er at den eksisterande fylkesvegen forbi Leiro tolerer dagens bruk, men at den ikkje vil tole vesentleg auke i trafikk og det vil ikkje vere mogleg å bygge om vegen forbi Leiro utan at det er fare for grunnbrot.

GBNR 4/1 storleik og markslag.



Heile GBNR 4/1 er vist med rosa heiltrukken linje.

Arealoversyn i daa	Fulldyrka jord	Overflate dyrka jord	Innmarks beite	Produktiv skog	Anna areal	bebygd areal	sum
heile 4/1	32,8	0,6	2	174,3	18,8	7,6	236,1
Del som er LNF	20,3	0	0	138,8	11,2		170,3

Om lag 60 daa sørom Betingsvegen er regulert til andre føremål enn LNF, derav 12,6 daa fulldyrka og 2 daa beite. Bygningane på GBNR 4/1 ligg og på dette arealet. Sjølv om arealet er regulert til andre formål enn landbruk, vil det så lenge arealet ikkje er bygd ut verta liggjande som markslag jordbruksareal i kartet.

Resten av arealet på 4/1 er om lag 20 daa fulldyrka jord og 139 produktiv skog, i tillegg til 11 daa anna areal, og det er dette denne saka handlar om.

Vurdering

Søknaden har vore vurdert etter konsesjonslova §§ 1,9,11 og rundskriv M-2/2017 konsesjon, priskontroll 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.

Føremålet til konsesjonslova

Trong for utbyggingsgrunn, miljø og friluftssinteresser er fleire føremål som lova skal ivareta. Huikonsernet får overta totalt om lag 1170 daa daa fordelt på GBNR 4/1, 25 og 63, og det er positivt for samfunnet at dei har planar om å utvikla desse areala. Leirvik Gard med golfbana og områda rundt vert rekna som ei av dei vakraste banene i Europa, og det er eit flott tilbod for både innbyggjarane i kommune og tilreisande besøkande. Noko av arealet er i kommuneplanen sett av til næring, og for kommunen er utvikling av næring og nye arbeidsplassar eit viktig mål. Kommunen vil medvirke i planprosessar dersom nye eigarar ynskjer å utvikla området ved omregulering.

Sidan delar av GBNR 4/1 er LNF-område og framleis skal nyttast som landbruksareal, er søknaden vurdert etter konsesjonslova § 9, som spesielt omhandlar areal som er/skal nyttast til landbruk.

1. om den avtala prisen tilgodeser ei samfunnsmessig forsvarleg prisutvikling

Det er ikkje priskontroll på eigedommar som har mindre enn 35 daa fulldyrka og/eller overflatedyrka jord eller 500 daa skog. Denne eigedomen fell inn under dette.

2. Busetjingsomsyn

Rådmannen har ikkje vurdert busetjingsomsyn i denne saka fordi det ikkje er ein sjølvstendig landbrukseigedom som vert selt. Gardsbygningane er regulert til andre føremål, og det gjer seg ikkje

gjeldande busetjingsomsyn i denne saka.

3. Driftsmessig god løysing

I konsesjonsbehandlinga skal kommunen ta stilling til korvidt kjøpar sitt føremål er i tråd med samfunnet sine mål, som her er synt i kommuneplan/reguleringsplan. Det kjem fram i søknaden at Hui Konserntet AS ikkje vil gjera endringar på kort sikt, men at dei i framtida har eit ynskje om å få regulert om deler av areala. Det går ikkje fram kva av eigedomane dette gjeld. Endring av arealformål er noko som vil måtta vurderast ved rullering av kommuneplanen eller i ein ny reguleringsplan.

Det er eit nasjonalt mål å skapa eit robust landbruk med stabile arbeidsplassar og god lønsemd. Storleik og utforming av landbrukseigedomar er ein viktig faktor for å få dette til. Jordvern er ei samfunnsinteresse som er vektlagt i føremålet til lova. Det sentrale punktet i denne saka er kva løysing som best ivaretek jordvernet og landbruket på desse areal. Arne Haugsvær, som eig det tilgrensande nabobruket GBNR 5/2 og 3, har førespurd både Hordaland fylkeskommune og Hui konsernet om å få kjøpa jordbruksarealet, som han og tidlegare eigar har drive sidan 1997. Han grunnjev skrivet med at dei har planar om å byggja ny driftsbygning for mjølkekyr for å sikra vidare drift både i dag og for kommande generasjonar. Både fylkeskommunen og Hui konsernet As har gitt svar at dei ikkje ynskjer å selja. Han har sendt inn ein merknad til konsesjonssøknaden, der han grunnjev trongen han har for tilleggsareal, og peiker på at det er dårlege grunnforholda med mykje leir/silt på denne delen av arealet.

Rådmannen deler Haugsvær sitt syn på at det hadde gitt ei driftsmessig god løysing om han kunne få overta jordbruksarealet. Det er kort avstand frå driftsbygningen hans til areala, og GBNR 5/2 og 3 har om lag 200 med felles grense med GBNR 4/1. Gul farge og tegnet =, syner fulldyrka jord.



Arealet er viktig for grovforproduksjon til mjølkeproduksjon, og kan ha betydning for om han vil få innvilga finansiering til nybygg av Innovasjon Norge. Rådmannen er av den oppfatning at den beste arealbruken for jordbruksarealet i Grinddalen er at det i framtida vert liggjande som LNF. Dette av to grunner; Ein ynskjer å ta vare på den fulldyrka jorda for framtidig landbruksdrift og byggja opp om arbeidsplassen til ein heiltids mjølkeprodusent i tråd med føremålet til konsesjonslova. Det andre er at rådmannen med den kunnskapen ein har i dag om svært vanskelege grunnforhold med leire på deler av arealet vanskeleg kan sjå at denne delen kan utnyttast til andre føremål enn landbruk utan

omfattande kostnader. Eit alternativ er å gje konsesjon på vilkår av at Hui konsernet forpliktar seg til å sørge for at jordbruksarealet vert halde i drift t.d ved bortleige

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 pårekneleg utvikling av tilhøva på eigedomen med denne aktuelle eigarformen. Rådmannen meiner at Hui konsernet AS kan vera ein positiv bidragsytar i høve til å utvikla golfbana, bygningar og areal for alle dei tre eigedomane som dei har kjøpt. Men i høve til den delen av GBNR 4/1 som er fulldyrka jord, meiner rådmannen at AS er ei eigarform som i mindre grad bidreg til å ivareta jordverninteressene i tråd med formålet til konsesjonslova. Dette er moment som talar mot å gje konsesjon, eventuelt gje konsesjon på vilkår som sikrar ivaretaking og drift at jordbruksarealet.

5. Omsynet til ein heilskapleg ressursforvaltning og kulturlandskap.

Med dette er det meint å sjå på kva verknad eit eigarskifte har for alle ressursane på ein eigedom enten det gjeld jord, - og skogareal, bygningar eller øvrige delar av eigedomen. Ressursane skal disponerast på ein slik måte at evna til utnytting og produksjon ikkje vert forringa med tanke på framtidige generasjonar sine behov.

Arealplanar legg føringar for drift og bruk av areal, og soleis vil LNF føremålet vera med å bidra til at dette arealet ikkje vert teke i bruk til andre føremål enn landbruk. Leigeavtalen som Arne Haugsvær har gjeldt t.o.m 2023, og sikrar drift av areala på kort sikt. I eit lengre perspektiv vil det truleg vera betre for jordbruksarealet at det vert eigd av gardsbruk i aktiv drift, som har både kunnskap og utstyr til å ta vare på produksjonsevna til arealet.

I følge § 11 første ledd kan det setjast vilkår for å ivareta dei samfunnsinteresser som lova skal ivareta. I denne saka meiner rådmannen at omsynet til jordvern og dei som har yrket sitt i landbruket bør vega tungt for den fulldyrka jorda i Grinddalen. Det vert difor foreslått å gje konsesjon på vilkår av at dette jordbruksarealet vert seldt til Arne Haugsvær for å byggja opp om driftsgrunnlaget til ein av dei få heiltids mjølkebøndene i kommunen.

I tråd med god forvaltningsskikk sendte rådmannen eit skriv til kjøpar om at det var under vurdering og setja vilkår om avståelse av jordbruksarealet. Det er Fana Sparebank Eigedom som forestår salget på vegne av Hui konsernet AS. Dei har i skriv datert 15.11.2019 gitt tilbakemelding på at kjøpar ikkje ynskjer slik avståelse, og peikar på at dette kan skapa begrensingar for framtidig bruk. I avtale med Hordaland fylkeskommune har kjøpar forplakta seg til omregulering av deler av arealet, men at ein slik prosess vil skje i dialog med kommunen. Ein avståelse kan skapa problem for den inngåtte avtalen med fylkeskommunen, og i ytterste konseskvens medføra at den må reforhandlast. Dei skriv på at berre 15 daa av arealet er dyrka, og at det då er mykje å måtta avstå også tilgrensande skogareal. Det vert stilt spørsmål om det er heimel i konsesjonslova til å stilla eit slikt vilkår, og problemet med at dersom dei vert pålagt å selja til landbrukstakst vil det skje ei verdioverføring frå kjøpar til eigar av nabobruket. Vidare vert det peikt på at dei vil halda fram med å leiga ut jordbruksarealet, og meiner at dette vil sikra jordbruksdrifta. Etter denne tilbakemeldinga endra rådmannen saksframlegget til å berre gjelda 15 daa fulldyrka areal i Grinddalen. Dette vart oversendt søkjar for kommentar og advokat Lønning har svart på vegne av kjøpar i epost dagsett 15.11.19 skrive fylgjande.

Kjøpers tilbakemelding er at de ikke ønsker dette. De ber derfor om at politikerne i stedet tar stilling til om konsesjon uten vilkår vil bli innvilget eller ikke.

Jeg ber om at dette ønsket blir presentert ovenfor politikerne.

Kjøper opplyser for øvrig at de vil avvente avgjørelsen og dersom denne er negativ påklage denne til fylkesmannen.

Jeg ber om at mitt skriv av i dag tidlig sendes politikerne sammen med din innstilling.

Rådmannen har ingen interesse av å øydeleggja for salget som er gjennomført, men har samstundes eit ansvar for å ta vare på viktige samfunnsinteresser slik det er kjem fram av føremålet til lova. Det er i utgangspunktet jordbruksarealet ein ynskjer å sikra. Ved ei eventuell frådelling av jordbruksarealet må teigen ha ei utforminga som gjev ei driftsmessig god løysing. Ei løysing med å gje konsesjon på vilkår vil ikkje hindra at GBNR 4/1 vert overdrage, men det vil påkvila eigedomen eit hefte om å frådela og selja jordbruksarealet innan leigeavtale går ut 31.12.2023.

Avstålse av om lag 15 daa jord- og skogareal (Grinddalen) vil utgjera 1,2 % av det samla arealet Hui konsernet har overtatt. Det fulldyrka arealet ved Leirvika på 2,7 daa er regulert til parkering og er ikkje tatt med i denne vurderinga. Likeeins 6 daa fulldyrka areal som ligg på nordsida av Beitingsvegen, og tett på golfanlegget. Dette arealet ligg så tett på golfanlegget at det vil vera vanskeleg å utnytta til jordbruksdrift. GBNR 4/1 har om lag 138 daa produktiv skogareal som rådmannen ikkje har gitt spesielle føringar for i denne saka. Nasjonalt er skog viktig for CO2 binding og soleis viktig i klimarekneskapan. Det er difor ynskjeleg at skogressursen vert teke vare på.

Rådmannen meiner at avståelse av 15 daa jordbruksareal ikkje vil vera i konflikt med ein eventuell framtidig områdeplan, då både jordverninteresser og dårlege grunnforhold talar for at det er lite sannsynleg med anna framtidig arealformål enn jordbruk.

Søkjjar ynskjer ikkje at konsesjon vert gitt på vilkår, og har varsla at dei vil påklaga saka. Dei ber utval for drift- og utvikling stemma over å gje konsesjon eller å avslå konsesjon. Rådmannen finn ikkje grunn til å leggja fram fleire alternative vedtak.

Konklusjon

Trong for utbyggingsgrunn, miljø, friluftinteresser er føremål som lova skal ivareta. Huikonsernet får overta totalt om lag 1170 daa daa fordelt på GBNR 4/1, 25 og 63, og det er positivt for samfunnet at dei har planar om å utvikla desse areala vidare. Denne saka omhandlar del av GBNR 4/1 som er lagt ut til LNF-område.

Rådmannen meiner at Hui konsernet AS kan vera ein positiv bidragsytar i høve til å utvikla golfbana, bygningar og areal for alle dei tre eigedomane som dei har kjøpt. Men i høve til den delen av GBNR 4/1 som er fulldyrka jord, meiner rådmannen at AS er ei eigarform som i mindre grad bidreg til å ivareta jordverninteressene i tråd med formålet til konsesjonslova, og dette talar mot å gje konsesjon.

Rådmannen av den oppfatning at den beste arealbruken for jordbruksarealet i Grinddalen er at det i framtida vert liggjande som LNF. Dette av to grunner; ein ynskjer å ta vare på den fulldyrka jorda for framtidig landbruksdrift og byggja opp om arbeidsplassen til ein heiltids mjølkeprodusent i tråd med føremålet til konsesjonslova. Det andre er at rådmannen med den kunnskapen ein har i dag om svært vanskelege grunnforhold med leire på deler av arealet vanskeleg kan sjå at denne delen kan

utnyttast til andre føremål enn landbruk utan omfattande kostnader.

I følgje § 11 første ledd kan det setjast vilkår for å ivareta dei samfunnsinteresser som lova skal ivareta. I denne saka meiner rådmannen at omsynet til jordvern og dei som har yrket sitt i landbruket bør vega tungt for den fulldyrka jorda i Grinddalen. Det vert difor foreslått å gje konsesjon på vilkår av at dette jordbruksarealet vert seldt til Arne Haugsvær for å byggja opp om driftsgrunnlaget til ein av dei få heiltids mjølkebøndene i kommunen.

Søklar ynskjer ikkje at konsesjon vert gitt på vilkår, og har varsla at dei vil påklaga saka.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling gjev med heimel i konsesjonslova §§ 2, 9 og 11 konsesjon til Hui konsernet AS for overtaking av gnr 4 bnr 1 i Meland kommune på vilkår av at dei avstår 15 daa fulldyrka jord i Grinddalen til nabobruket GBNR 5/3 til landbrukstakst. Frist for avståelse er sett til 31.12.2023.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga ovanfor.

Gebyr for sakshandsaming følgjer vedlagt.

Vedtaket kan påklagast i samsvar med Forvaltningslova § 28.»

Utval for drift og utvikling - 99/2019

UDU - behandling:

Landbrukssjef Laila Bjørge orienterte.

Framlegg til vedtak i møte:

Utval for drift og utvikling gjev med heimel i konsesjonslova §§ 2, 9 og 11 konsesjon til Hui konsernet AS for overtaking av gnr 4 bnr 1 i Meland kommune på vilkår av at dei avstår 20,3 daa fulldyrka jord og 48 daa omliggjande skogsområde i Grinddalen til nabobruket GBNR 5/3 til landbrukstakst, i samsvar med kart innsendt av Arne Haugsvær, minus areal regulert til parkering (2,7 daa).

Dette vil gjeva ei betre arrondering av landbruksarealet.

Frist for avståelse er sett til 31.12.2023.

Gebyr for sakshandsaming følgjer vedlagt.

Vedtaket kan påklagast i samsvar med Forvaltningslova § 28.

Avrøysting:

Rådmannen sitt framlegg til vedtak fekk 0 røyster for, 9 røyster mot, og fall.

Framlegg til vedtak i møte vart samrøystes vedteke.

UDU - vedtak:

val for drift og utvikling gjev med heimel i konsesjonslova §§ 2, 9 og 11 konsesjon til Hui konsernet AS for overtaking av gnr 4 bnr 1 i Meland kommune på vilkår av at dei avstår 20,3 daa fulldyrka jord og 48 daa omliggjande skogsområde i Grinddalen til nabobruket GBNR 5/3 til landbrukstakst, i samsvar med kart innsendt av Arne Haugsvær, minus areal regulert til parkering (2,7 daa). Dette vil gjeva ei betre arrondering av landbruksarealet. Frist for avståelse er sett til 31.12.2023.

Gebyr for sakshandsaming følgjer vedlagt.

Vedtaket kan påklagast i samsvar med Forvaltningslova § 28.