

**Arkiv:** GBNR-304/1, GBNR-304/25, GBNR-304/63, HistSak-19/2026  
**JournalpostID:** <jplD> 20/31594  
**Saksbehandlar:**  
**Dato:** 28.05.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
088/20	Utval for areal, plan og miljø	10.06.2020

**Klage på vedtak om konsesjon - Meland golfklubb - gbnr 304/1,25 og 63 Fløksand  
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

Klagen vert delvis teke til følgje. Vedtaket vert gjort om og det vert med heimel i konsesjonslova §§ 2,9 og 11 gjeve konsesjon til Hui konsernet AS for overtaking av gbnr 304/1 i Meland kommune på vilkår om at dei avstår om lag 42 daa i Grinddalen til nabobruket gbnr 305/2 og 3 til landbrukstakst. Frist for avståelse er sett til 21.12.2023.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. konsesjonslova §§ 2,9 og 11.

**Utval for areal, plan og miljø 10.06.2020:**

**Behandling:**

**Framlegg frå Ingrid Fjeldsbø-H:**

Klagen vert ikkje teke til følgje. Vedtaket vert stående og det vert med heimel i konsesjonslova §§2,9 og 11 gjeve konsesjon til Hui-konsernet A/S for overtaking av gbnr 304/1.25 og 63 Leirvik Gard i Alver utan vilkår

Grunngjeving:

APM kan ikkje sjå at klagen inneheld nye moment eller faktaopplysningar som er relevant til saka.

APM meiner at om ein avstår areal til landbruksdrifta, vil medføra vesentlege ulemper for dagens drift og Meland Golf sitt utviklingspotensiale. Slik APM ser det, vert avkastninga på landbruksarealet som klagar leiger i dag, lite. Det gjeldane landbruksarealet har ikkje regional eller nasjonal verdi.

APM ynskjer ei vidareutvikling av anlegget/området. Tidlegare Meland Kommune peikar på Meland Golf som eit område for utvikling og såleis er konsesjon i tråd med intensjonen i gjeldande KPA :

Sitat: «Meland golf har eit renommé som går utover landegrensene. Heile området har eit

stort potensiale til å bli ein attraktiv reiselivsdestinasjon. Meland golf har omfattande utviklingsplaner som kan vere med å skape arbeidsplasser og vidareutvikle merkevara Meland golf og omdømme til Meland kommune som golfdestinasjon. Målet er å utvikle området som eit rekreasjonsområde i Alver og i eit regionalt perspektiv. Utviklingsplanane er å oppgradere golfbana, legge til rette for naturpark. Det er planer om hotell, bustader og servisetilbod i området.»

Golfanlegget er eit særers populært anlegg, med eit alderspenn av medlemmer frå 6-års alder til langt over 90 år og er eit av dei største idrettsanlegga i Alver Kommune.

Hui-konsernet har fokus på å vidareutvikla og invistera i anlegget og klubben. Dette ser APM på som viktige faktora, då det skapar fleire arbeidsplassar og tryggjer dei stillingane som allereie er knytta til klubben.

Å vidareutvikla område vil auka rekrutteringa til Golfsporten, der ein kan knytta til seg fleire born, ungdom og barnefamiljar. APM se i eit folkehelseperspektiv at denne aktiviteten gir god folkehelse og minst skader og derav stor helsegevinst.

Å avstå frå eit område vil gi vesentleg ulempe for utviklinga i eit område med kort veg til buområde og vidare utvikling av desse. Området er ei sikringszone for anlegget, der matjord blir ivareteke. APM

vil peike på at dette ikkje er ei byggjesak, men konsesjon og leigeforholdet blir vidareført som i dag.

Fylkeskommunen godkjendte i møte den 30.08.19 PS14/2018 salsvilkåra for sal av kjøpekontrakt mellom Hordaland Fylkeskommune og HUI-konsernet, der ein har sikra seg at vel 22 mål av strandeigedomen vert friluftsområde, noko som er i tråd med ynskje frå Fylkestinget si side då dei godkjendte salsvilkår foreigedomen 07.03.2018. Arealet er nyleg frådelt og den nye eigedomen gnr4, bnr.64 vil verte skøytt over til Bergen og omland Friluftsråd(BOF)

I vurderinga tar APM med at salet vil gje inntekter til ein stram økonomi i Fylkeskommunen Det er ingen kjend verknad på klima

Eigedomen i strandsona er sikra som friluftsområde for ålmeinta

Kjøpar skal arbeide for å få til ei regulering med sikte på å kunne realisere eit større utbyggingsprosjekt på eigedomen. Forholdet til regional planstrategi vil inngå i denne reguleringsprosessen.

Efter ei samla vurdering er fordelane ved å gje konsesjon utan vilkår på Gbnr.3041,25, 63 Leirvik Gard klart større enn ulempene.

Framlegget vart vedteke med 6 røyster (Anne Grete Eide-Ap, Ingrid Fjeldsbø-H, Thomas Wallem-H, Sveinung Toft-V, Jogeir Romarheim-Krf, Malin Andvik-Krf)

Rådmannen sitt framlegg fekk 3 røyster og fall (Heine Fyllingsnes-Fnb, Ståle Hopland-Fnb, Vigids Villanger-Sp)

#### **APM- 088/20 Vedtak:**

Klagen vert ikkje teke til følgje. Vedtaket vert stående og det vert med heimel i konsesjonslova §§2,9 og 11 gjeve konsesjon til Hui-konsernet A/S for overtaking av gbnr 304/1.25 og 63 Leirvik Gard i Alver utan vilkår

Grunngjeving:

APM kan ikkje sjå at klagen inneheld nye moment eller faktaopplysningar som er relevant til saka.

APM meiner at om ein avstår areal til landbruksdrifta, vil medføra vesentlege ulemper for dagens drift og Meland Golf sitt utviklingspotensiale. Slik APM ser det, vert avkastninga på landbruksarealet som klagar leiger i dag, lite. Det gjeldane landbruksarealet har ikkje regional eller nasjonal verdi.

APM ynskjer ei vidareutvikling av anlegget/området.Tidlegare Meland Kommune peikar på Meland Golf som eit område for utvikling og såleis er konsesjon i tråd med intensjonen i

gjeldande KPA :

Sitat: «Meland golf har eit renommé som går utover landegrensene. Heile området har eit stort potensiale til å bli ein attraktiv reiselivsdestinasjon. Meland golf har omfattande utviklingsplaner som kan vere med å skape arbeidsplasser og vidareutvikle merkevara Meland golf og omdømme til Meland kommune som golfdestinasjon. Målet er å utvikle området som eit rekreasjonsområde i Alver og i eit regionalt perspektiv. Utviklingsplanane er å oppgradere golfbana, legge til rette for naturpark. Det er planer om hotell, bustader og servicetilbod i området.»

Golfanlegget er eit særst populært anlegg, med eit alderspenn av medlemmer frå 6-års alder til langt over 90 år og er eit av dei største idrettsanlegga i Alver Kommune.

Hui-konsernet har fokus på å vidareutvikla og invistera i anlegget og klubben. Dette ser APM på som viktige faktora, då det skapar fleire arbeidsplassar og tryggjer dei stillingane som allereie er knytta til klubben.

Å vidareutvikla område vil auka rekrutteringa til Golfporten, der ein kan knytta til seg fleire born, ungdom og barnefamiljar. APM ser i eit folkehelseperspektiv at denne aktiviteten gir god folkehelse og minst skader og derav stor helsegevinst.

Å avstå frå eit område vil gi vesentleg ulempe for utviklinga i eit område med kort veg til buområde og vidare utvikling av desse. Området er ei sikringsone for anlegget, der matjord blir ivareteke. APM

vil peike på at dette ikkje er ei byggjesak, men konsesjon og leigeforholdet blir vidareført som i dag.

Fylkeskommunen godkjendte i møte den 30.08.19 PS14/2018 salsvilkåra for sal av kjøpekontrakt mellom Hordaland Fylkeskommune og HUI-konsernet, der ein har sikra seg at vel 22 mål av strandeigedomen vert friluftsområde, noko som er i tråd med ynskje frå Fylkestinget si side då dei godkjendte salsvilkår foreigedomen 07.03.2018. Arealet er nyleg frådelt og den nye eigedomen gnr4, bnr.64 vil verte skøytt over til Bergen og omland Friluftsråd(BOF)

I vurderinga tar APM med at salet vil gje inntekter til ein stram økonomi i Fylkeskommunen Det er ingen kjend verknad på klima

Eigedomen i strandsona er sikra som friluftsområde for ålmeinta

Kjøpar skal arbeide for å få til ei regulering med sikte på å kunne realisere eit større utbyggingsprosjekt på eigedomen. Forholdet til regional planstrategi vil inngå i denne reguleringsprosessen.

Etter ei samla vurdering er fordelane ved å gje konsesjon utan vilkår på Gbnr.3041,25, 63 Leirvik Gard klart større enn ulempene.

### **Saksopplysningar**

Eigedom: Gbnr 304/1 – omsøkt areal. Gbnr 304/25 er sjølve golfbana. Gbnr 304/63 er den gamle husmorskulen og tilhøyrande bygningar.

Adresse: Betingvegsvegen, 5918 Frekhaug

Eigar: Vestland Fylkeskommune

Tiltakshavar: Hui Gruppen AS

Klagar: Arne Haugsvær

Saka gjeld klage på vedtak fatta av Utval for areal, plan og miljø (APM), sak 20/3882 jf. sak 19/2026, i møte 29.04.2020 om konsesjon for overtaking av gbnr 304/1, 25 og 63 Leirvik Gard i Meland. Dei tre eigedommane har eit totalt areal på om lag 1170 daa. Heimelshavar er på noverande tidspunkt Hordaland fylkeskommune. Det ligg føre avtale om sal av eigedomane med Hui Gruppen AS som kjøpar.

Gbnr 304/25 og 304/63 er konsesjonsfrie fordi dei i gjeldande kommuneplan eller godkjent reguleringsplan er lagt ut til andre arealformål er LNF (landbruk-,natur- og friluftsføremål). Gbnr 304/25 er sjølve golfbana og gbnr 304/63 er den gamle husmorskulen og bygningane der. Gbnr 304/25 og 304/63 vert difor ikkje vurdert i denne saka, men kommunen skal stadfesta desse opplysningane på skjema om eigenfråsegn om konsesjon. Gbnr 304/1 krev konsesjon ettersom deler av areal er satt av til arealføremål LNF i kommunedelplan for Meland.

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 omregulere jordbruksareala til næring/golfklubb.

Den avtala kjøpesummen er kr 21 550 000,-

Deler av landbruksarealet er i dag leigd vekk til Arne Haugsvær som er heiltids mjølkebonde på Fløksand og eig nabobruket - gbnr 305/2 og 3. Leigekontrakten går ut i 2023 og han mistar då 23daa dyrka areal. Bonden hadde merknad til søknaden om konsesjon, der han opplys at han over tid har prøvd å få kjøpa 23 daa dyrka mark og 48 daa skogsområde som skal nyttast til landbruksdrifta med bl.a. oppføring av ny driftsbygning til mjølkeproduksjon. Kjøp av areala har vore retta til både Hordaland fylkeskommune og Hui konsernet utan suksess.

#### **APM- 060/20 Vedtak:**

Klagen vert teke til følgje. Med heimel i konsesjonslova §2,9 og 11 vert det gjeve konsesjon til Hui-konsernet AS for overtaking av Gbnr 304/1,25 og 63 Leirvik Gard i Alver utan vilkår

#### **Klage**

Kommunen har mottatt klage frå Arne Haugsvær over vedtak fatta av areal, plan og miljøutvalet (APM), sak 20/3882 jf. sak 19/2026, i møte 29.04.2020.

Uttale til klage frå tiltakshavar, Hui Gruppen AS, er mottatt den 28.05.2020.

#### **Klagerett og klagefrist**

Klagar har klagerett som part i saka då klagar disponerer deler av det omsøkte

landbruksarealet til landbruksdrift.

Klagefristen er tre veker frå det tidspunktet underretning om vedtaket har komme frem til parten, eller frå det tidspunktet parten fekk eller burde ha fått kjennskap til vedtaket, jf. forvaltningsloven § 29.

Klagen er mottatt innan fristen.

Tiltakshavar har kome med kommentar til klagen i brev datert 28.05.2020.

### **Klagebehandling**

Saka blir behandla i møte for areal, plan og miljø den 10.06.2020.

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato.

Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på.

Vedtaket skal sendast til Fylkesmannen i Vestland til klagevurdering.

### **Historikk**

Det vart gjeve løyve på vilkår til konsesjon for overtaking av gbnr 304/1, 25 og 63 Leirvik Gard i Meland i vedtak fatta av utval for drift og utvikling i tidlegare Meland kommune, sak 19/2026, datert 26.11.2019.

Utval for drift og utvikling fatta følgjande vedtak:

«UDU - 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 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.»

Vedtaket vart klaga på frå tiltakshavar innan rett tid 26.11.2019.

Klagen frå tiltakshavar vart behandla av Utval for areal, plan og miljø i møte den 11.03.2020, der saka vart utsatt for synfaring i neste møte. Synfaring via teams (samarbeidsapp som gjer det mogleg å ha samtaler på ein stad) vart avholdt i møte den 29.04.2020. I møtet den 29.04.2020 gav Utval for areal, plan og miljø klagar medhald utan vilkår.

Areal, plan og miljøutvalet i Alver kommune fatta følgjande vedtak:

**«APM- 060/20 Vedtak:**

*Klagen vert teke til følgje. Med heimel i konsesjonslova §2,9 og 11 vert det gjeve konsesjon til Hui-konsernet AS for overtaking av Gbnr 304/1,25 og 63 Leirvik Gard i Alver utan vilkår»*

**Planstatus**

Det omsøkte arealet ligg hovudsakleg i uregulert område innafor det som kommuneplanen til tidlegare Meland kommune er definert som LNF-føremål (landbruk-natur og friluftsliv). Delar av eigedomen ligg i regulert område innafor det som reguleringsplan for Leirvik gard er avsett til parkeringsplass til golfbanen og parkområde. Teigen er pr. dags dato ikkje opparbeida etter reguleringsplanen. Detaljregulering for Fv. 546 Følsand- Vikebø, under arbeid, men vil slik planarbeidet syner ikkje ha innverknad på det omsøkte arealet.

Administrasjonen viser til fullstendig redegjørelse av planstatus slik det var lagt fram for utval for drift og utvikling den 26.11.2019:



## Planstatus

### *Kommuneplanens arealdel (KPA), vedtatt 2015*

Arealet er i hovudsak sett av til *landbruks-, natur- og friluftformål (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 søraust 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*.

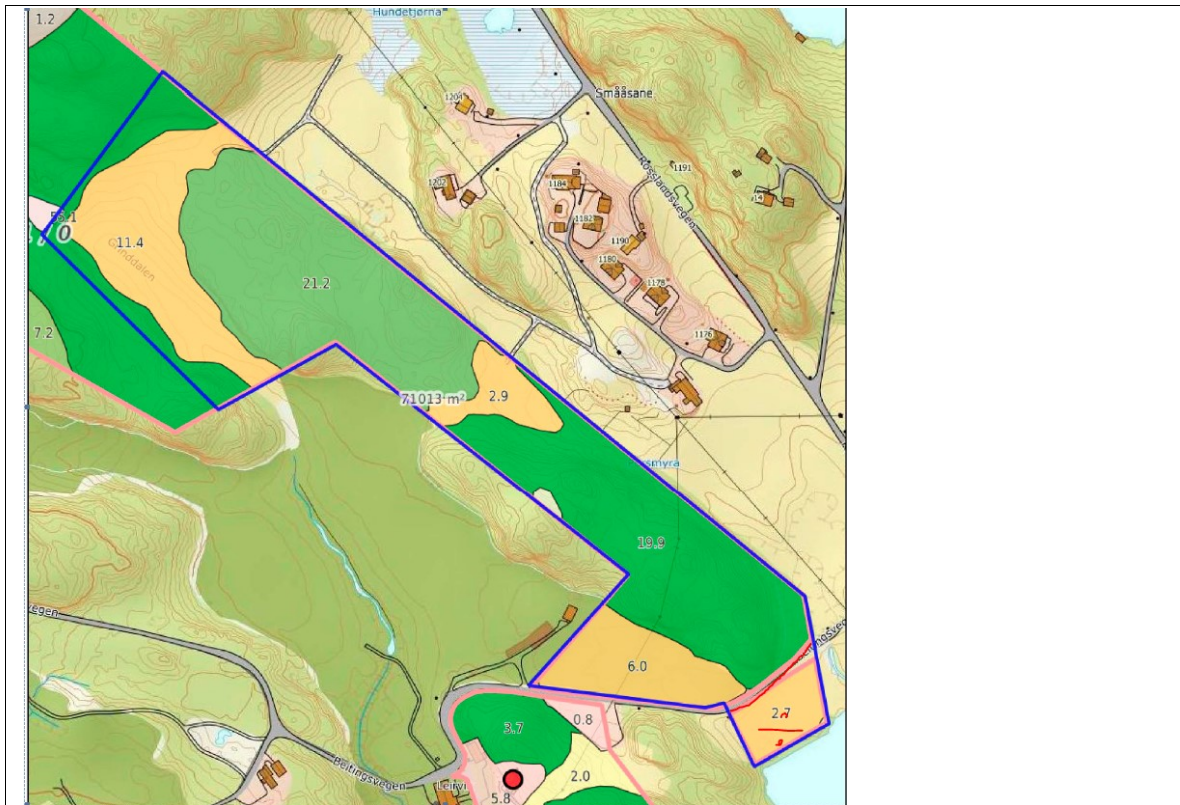
### *Detaljregulering for Fv. 564 Fløksand-Vikebø, under arbeid*

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 særers 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 toler 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.

## Kart/foto

Kart som viser arealet som UDU fatta vedtak om i søknaden om konsesjon og som skal avstås til nabobruket gbnr 305/3. Areal innafor det blå feltet utgjør 71 daa (minus 2,7 daa regulert til parkeringsplass) som gir om lag 65,6 daa.



## Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Klager informerer at han driv det dyrka arealet på Leirvik Gard slik han gjort sidan Golfbana sin oppstart. Areala utgjer ein del av hans forproduksjonsområde og beiteområde.

Større konflikt rundt støy- luktproblematikk frå landbruket overfor Golfbana er eit ikkje problem all den tid dyr har nytta deler av området til beite i fleire år utan at dette har vore konfliktfylt.

Det at det skal vere i sikringszone, utgjer inga endring i høve dagens situasjon.

På denne bakgrunn ønskjer klagar å få kjøpe desse områda til landbruksdrift.

Uttalen til klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:



Det følgjer av leigeavtale med klagar at landbruksdrifta ikkje skal medføre vesentlege ulemper for golfanlegget. Å avstå areal til landbruksdrifta, vil medføre vesentlege ulemper for dagens drift og klubben sitt utviklingspotensiale.

Avkastninga på landbruksareala for klagar er lite. I tillegg har ikkje klagar drive landbruksareala på den måten som landbruksareala skal drivast etter leigeavtalen. Areal er ikkje drevet og heldt i hevd etter vanleg driftsmåtar på våre kanter slik som jordarbeiding, gjødsling, ugraskamp og anna naudsynt stell.

Areal til klagar kan avståas frå andre steder enn dei omsøkte med bakgrunn i at klagar leig areal andre steder til sin landbruksdrift.

Støy- lukt problematikk er tilstades på noverande tidspunkt, men det er ikkje blitt tatt opp med klagar då sensitiviteten for lukt- støy kan variere frå person til person. Likefult vert støy- og luktproblematikk ytterligare konfliktfylt dersom klagar får overta meir areal til landbruksdrift.

Ein sikringsone er naudsynt av omsyn til tryggleika til dei som oppheld seg i området. Dersom Golfklubben eig og disponerer areal avsett til sikringsone, så vert sikringsona ein garanti for folks tryggleik.

Det vert vist til uttalen i sin heilskap som følgjer vedlagt.

## **VURDERING**

### **Heimelsgrunnlag**

Søknad om konsesjon skal behandlas etter reglene i konsesjonsloven §§ 1,9,11 og rundskriv M-2/2017 konsesjon, priskontroll og buplikt.

Etter konsesjonsloven § 11 kan det gis vilkår for konsesjon «... som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål som loven skal fremme. Det kan lempes på vilkår etter søknad.»

### **Vurdering av klagen**

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn.

Det vart gjort følgjande 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. Hui konsernet 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 kommunen og tilreisande. Noko av arealet er i kommuneplanen sett av til næring, og for kommunen er utvikling av næring og nye arbeidsplassar eit viktig mål. Kommunen er positiv til vidareutvikling av området gjennom planprosessar.

Sidan delar av GBNR 4/1 er LNF-område 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

Administrasjonen 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. 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 til næring/golfbane. Endring av arealformål er noko som eventuelt må 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. Samt å omdisponere så lite dyrka mark som mogleg. 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 grunngjev ønskje om kjøp med at han 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 grunngjev trongen han har for tilleggsareal, og peiker på at det er dårlege grunnforholda med mykje leir/silt på denne delen av arealet.

Administrasjonen 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 mjølkekyr, og kan ha betydning for om nabo vil få innvilga finansiering til nybygg av Innovasjon Norge.

Det er eit overordna mål at ein skal omdisponere så lite fulldyrka mark som mogleg. Administrasjonen er av den oppfatning at den beste driftsmessige løysinga er at LNF arealet i hovudsak høyrer til ein landbrukseigedom.

#### 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. Administrasjonen er av den oppfatning at Hui konsernet AS kan vera ein positiv bidragsytar i høve til å utvikla golfbana, bygningar og areal men i høve til den delen av GBNR 4/1 som er fulldyrka jord, finn administrasjonen 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.

Vilkår for konsesjon:

I følgje § 11 første ledd kan det setjast vilkår for å ivareta dei samfunnsinteresser som lova skal ivareta. I denne saka held administrasjonen fast i at omsynet til jordvern og dei som har yrket sitt i landbruket bør vega tungt for den fulldyrka jorda i Grinddalen.

I tråd med god forvaltningsskikk sendte administrasjonen 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 forplikta 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.»

Administrasjonen er positiv til ein utvikling av golfbanen, men har samstundes eit ansvar for å ta vare på viktige samfunnsinteresser slik det er kjem fram av føremålet til konsesjonslova. 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.

*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.*

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

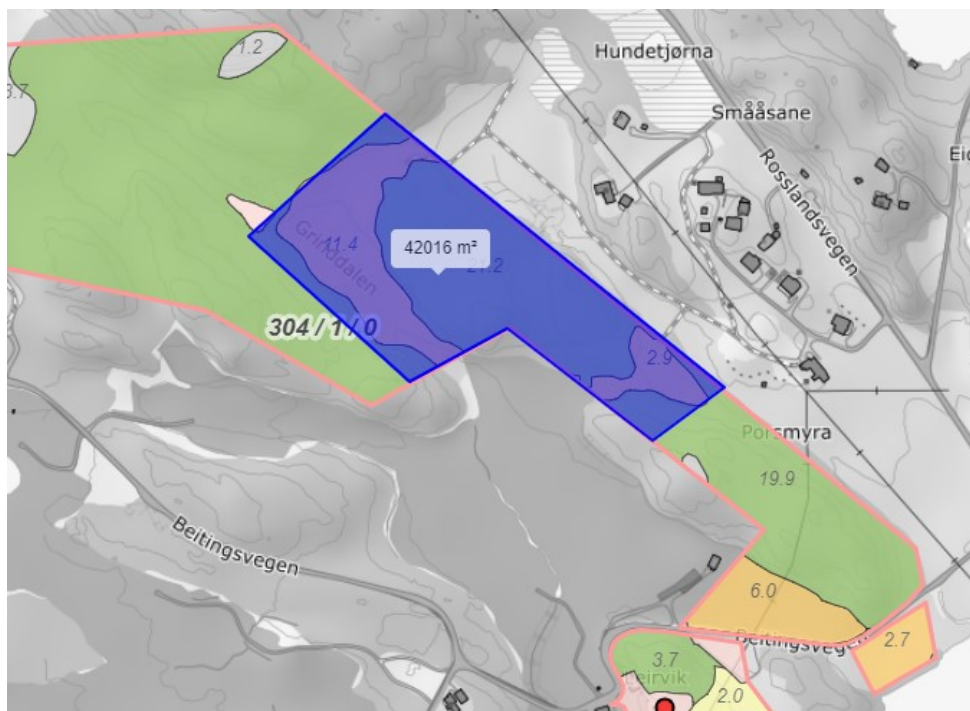
Klager informerer at han driv det dyrka arealet på Leirvik Gard slik han gjort i mange år sidan Golfbana sin oppstart. Areala utgjer ein del av hans forproduksjonsområde og beiteområde. Administrasjonen legg til grunn at klagars opplysningar om at drifta er i samsvar med landbruksføremål.

Klagar opplys at konflikt rundt støy- luktproblematikk frå landbruket overfor Golfbana er eit ikkje problem all den tid dyr har nytta deler av området til beite i fleire år utan at dette har vore konfliktfylt. Tiltakshavar hevdar på sin side at støy- luktproblematikk er eit ikkje uttrykt problem, men likefult tilstades.

Administrasjonen finn at støy- og lukt problematikk er ein del av kvardagen til eigedomar som ligg i nærleiken av landbrukseigedomar i drift. Det omsøkte arealet er i hovudsak satt av til arealføremålet LNF og det er difor pårekneleg at det vil vere støy- og lukt frå ein landbrukseigedom som driv i samsvar med arealføremålet.

Klagar viser til at bruk av sikringssone ikkje endrar dagens situasjon. Tiltakshavar viser i sin uttale at det er naudsynt med sikringssone som garanti for folks tryggleik i området. Administrasjonen forstår det slik sikringssone er ivaretatt slik bruken av golfbanen er i dag, men med ein vidare utvikling vil det kunne vere naudsynt med ein utvida sikringssone på dette arealet.

Administrasjonen finn at vilkår om avstålese av om lag 15 daa fulldyrka mark og om lag 27 daa produktiv skog vil kunne sikre utvikling av golfbanen og viktige landbruksverdiar, samt ha ei utforming på teigen som gjev ei driftsmessig god løysing, sjå kart under. Det fulldyrka arealet ved Leirvika på 2,7 daa er regulert til parkering og er då ikkje tatt med i vilkåret. 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.



Administrasjonen er av den oppfatning 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.

I høve til den delen av gbnr 304/1 som er fulldyrka jord, finn administrasjonen at AS er ei eigarform som i mindre grad bidreg til å ivareta jordvern interessane i tråd med føremålet til konsesjonslova.

Vidare finn administrasjonen grunn til å presisere at vurderinga om konsesjon må gjerast ut i frå gjeldande arealføremål. Når arealet er LNF skal konsesjonslova sikre at ein oppnå eit effektivt vern om produksjonsareala i landbruket. Administrasjonen vil vidare peike på at ein endring av arealbruk må skje gjennom ein planprosess, og at ein endring i tråd med friluftsføremålet (golf) vil innebære at eigarskifte ikkje krev konsesjon.

Sjølv om tiltakshavar påberoper seg vesentlege ulemper for Golfklubben si daglege drift og utviklingspotensiale, så legg administrasjonen til grunn at den mindre avståelsen av areal som skissert tek omsyn til vidare drift og utvikling for både golfklubben og fulltids mjølkebonden med gard i aktiv drift.

Det er i klageomgangen fortsatt påkrevd å gje konsesjon på vilkår, jf. konsesjonsloven § 11. Slik det vart framheva av landbruk i behandling av søknaden, så bør omsynet til jordvern og dei som har yrket sitt i landbruket vega tungt for den fulldyrka jorda i Grinddalen. Nabo og

fulltidsbonde treng arealet for å byggja opp driftsgrunnlaget til ein av dei få heiltids mjølkebøndene i kommunen og er ein driftsmessig god løysing for garden. Det er kort avstand frå driftsbygningen til dei ønska areala. Gbnr 305/2 og 3 har om lag 200 med felles grense med gbnr 304/1. Det at klagar leig jord andre steder, stadfestar at klagar på noverande tidspunkt har ein drift som har trong for landbruksareal, og av omsyn til driften er det viktig at ein tilstrekkeleg del av arealet er i nærleiken av sin eigen gard.

Administrasjonen legg til grunn vurderinga som vart gjort i saksframlegg til utval for areal, plan og miljø i møte 29.04.2020 og finn at vilkåra for gje konsesjon er oppfylt på vilkår om at ca. 42 daa blir avstått til nabobruket 305/2 og 3 til landbrukstakst innan 21.12.2023. Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

Det er administrasjonen si vurdering at klagen delvis skal takast til følgje og vedtaket gjerast om.

På denne bakgrunn rår administrasjonen til at klagen delvis vert tatt til følgje.

### **Aktuelt regelverk**

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning

for nødvendige og vesentlige kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.

10. Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

**Vedlegg i saken:**

28.05.2020	Uttalelse klage 270520	1397752
28.05.2020	Uttale til klage på vedtak om konsesjon - gbnr 304/1,25 og 63 Fløksand	1397753
27.05.2020	Oversender klage på vedtak til uttale samt førespurnad om behandling i APM 10.06.2020 - gbnr 304/1,25 og 63 Fløksand	1397254
27.05.2020	Klage på vedtak Leirvik gard	1397256
27.05.2020	Klage på vedtak om konsesjon - Meland golfklubb - gbnr 304/,25 og 63 Fløksand	1397257
27.05.2020	Klage på vedtak om konsesjon - Meland golfklubb - gbnr 304/25 og 304/63 Fløksand	1397223
27.05.2020	Klage på vedtak om konsesjon - Meland golfklubb - gbnr 304/,25 og 63 Fløksand	1397222
30.04.2020	Klage på avslag om konsesjon - Meland golfklubb - gbnr 304/1, 25 og 63 Fløksand	1354566
03.02.2020	Høringsinnspill i sak - 304/1, 25 og 63 Fløksand - søknad om konsesjon	1346670
03.02.2020	Høringsinnspill i sak 19-2026	1346671
03.02.2020	Klage- konsesjonssøknad GBNR 304/1,25 og 63	1346711
03.02.2020	Klage konsesjonssøknad (Sak 19/2026) (Gnr 4 bnr 1)	1346710
03.02.2020	BILAG 3 - Avtale om jordleige	1346712
03.02.2020	BILAG 2 - Vedtak i fylkestinget 01.10.19	1346713
03.02.2020	BILAG 1 - Saksframlegg - politisk sak - høst 2019	1346714
03.02.2020	Klage - konsesjonssøknad - GBNR 304/1,25 og 63	1346887
03.02.2020	Klage konsesjonssøknad (Sak 19/2026) (Gnr 4 bnr 1)	1346885
03.02.2020	Klage konsesjonssøknad MGK	1346886
01.03.2020	Journalposter frå sak 19/2026 - GBNR 304/1, 25 og 63 Fløksand	1358138
01.03.2020	Klage på konsesjon GBNR 41 - Fløksand - utsett frist for innsending av utfyllande klage	1358132
01.03.2020	Konsesjon GBNR 41	1358133
01.03.2020	Gjeld søknad på konsesjon på GBNR 41	1358134
01.03.2020	GBNR 41, 25 og 63 Fløksand - søknad om konsesjon	1358135
01.03.2020	Kart Leirvik gard-Hui.pdf 3	1358136
01.03.2020	Hui gruppen AS	1358137
01.03.2020	Brev av 15.11.2019 i anledning vilkår for konsesjon	1358139
01.03.2020	Tilbakemelding vedrørende vilkår for konsesjon - Til orientering	1358140