



Fylkesmannen i Vestland
Njøsavegen 2
6863 LEIKANGER

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/3882 - 20/35246

Saksbehandlar:
Tone Furustøl
tone.furustol@alver.kommune.no

Dato:
12.06.2020

Oversender vedtak om konsesjon til endeleg klagebehandling - gbnr 304/1,25 og 63 Fløksand

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

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.

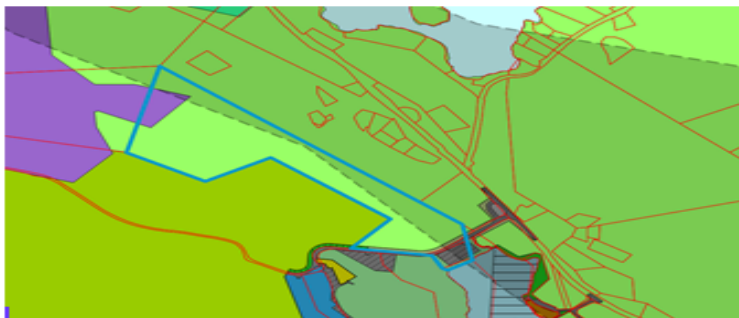
Den avtala kjøpesummen er kr 21 550 000,-

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.

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 Fløksand- 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 friluftsføremål (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 sèraust regulert i detaljregulering for Leirvik gard. Teigen som ligg på sørsida av Beitingsvegen er sett av til fellesområde/fellesareal (P_FE4) med underformål *parkeringsplass tilhørande golfbane med serviceanlegg*. Teigen er ikkje opparbeida etter reguleringsplan pr i dag. Arealet rundt parkeringsplassen, mot sjøa 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 særskild 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.

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.

Utval for areal, plan og miljø i Alver kommune fatta følgjande vedtak:

«APM- 060/20 Vedtak:

Klagen vert teke til følge. 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»

Vedtaket fatta av Utval for areal, plan og miljø i møte den 29.04.2020 vart klaga på av Arne Haugsvær innan rett tid.

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

Klagen frå Arne Haugsvær vart behandla av Utval for areal, plan og miljø i møte den 10.06.2020, der Alver kommune sitt vedtak datert 29.04.2020 vart oppretthaldt og klagen ikkje tatt til følge.

«APM- 088/20 Vedtak:

Klagen vert ikkje teke til følge. 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 medføre 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 særskild 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 investera i anlegget og klubben. Dette ser APM på som viktige faktora, då det skapar fleire arbeidsplassar og tryggjer dei stillingane som allereie er knytte til klubben.

Å vidareutvikla område vil auka rekrutteringa til Golfsporten, der ein kan knytte 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 sikringssone 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 skjøytt 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.»

Saka vert sendt til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd. Saksdokumenta er vedlagt.

Spørsmål i saka kan rettast til sakshandsamar på e-post tone.furustol@alver.kommune.no eller på telefon 56375401/97513452.

Med vennleg helsing
Alver kommune, Miljø og tilsyn

Silje Haukedal
Avdelingsleiar

Tone Furustøl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Klage på vedtak om konsesjon - Meland golfklubb - gbnr 304/1,25 og 63 Fløksand
Uttalelse klage 270520
Uttale til klage på vedtak om konsesjon - gbnr 304/1,25 og 63 Fløksand
Oversender klage på vedtak til uttale samt førespurnad om behandling i APM 10.06.2020 - gbnr 304/1,25 og 63 Fløksand
Klage på vedtak Leirvik gard
Klage på vedtak om konsesjon - Meland golfklubb - gbnr 304/,25 og 63 Fløksand
Klage på vedtak om konsesjon - Meland golfklubb - gbnr 304/25 og 304/63 Fløksand
Klage på vedtak om konsesjon - Meland golfklubb - gbnr 304/,25 og 63 Fløksand
Klage på avslag om konsesjon - Meland golfklubb - gbnr 304/1, 25 og 63 Fløksand
Høringsinnspill i sak - 304/1, 25 og 63 Fløksand - søknad om konsesjon
Høringsinnspill i sak 19-2026
Klage- konsesjonssøknad GBNR 304/1,25 og 63
Klage konsesjonssøknad (Sak 19/2026) (Gnr 4 bnr 1)
BILAG 3 - Avtale om jordleige
BILAG 2 - Vedtak i fylkestinget 01.10.19
BILAG 1 - Saksframlegg - politisk sak - høst 2019
Klage - konsesjonssøknad - GBNR 304/1,25 og 63
Klage konsesjonssøknad (Sak 19/2026) (Gnr 4 bnr 1)
Klage konsesjonssøknad MGK
Journalposter frå sak 19/2026 - GBNR 304/1, 25 og 63 Fløksand
Klage på konsesjon GBNR 41 - Fløksand - utsett frist for innsending av utfyllande klage
Konsesjon GBNR 41
Gjeld søknad på konsesjon på GBNR 41
GBNR 41, 25 og 63 Fløksand - søknad om konsesjon
Kart Leirvik gard-Hui.pdf 3
Hui gruppen AS
Brev av 15.11.2019 i anledning vilkår for konsesjon
Tilbakemelding vedrørende vilkår for konsesjon - Til orientering

Kopi til:

Alver Idrettsråd	Rosslandsvegen 1161	5918	FREKHAUG
Arne Gunleiv Haugsvær	Østre Nesttunvegen 1	5221	NESTTUN
Fana Sparebank Eiendom AS	Torgallmenningen 3A	5014	BERGEN
Hui Gruppen AS	Leirvik Gard	5918	FREKHAUG
Meland Golfklubb	Postboks 7900	5020	BERGEN
Vestland fylkeskommune v/Eigedomsavdelinga			

Mottakarar:

Fylkesmannen i Vestland	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER
-------------------------	--------------	------	-----------