

Eiendomsmegler Vest AS
Postboks 7999
5020 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/2802 - 21/21659

Saksbehandlar:
Laila Bjørge
laila.bjorge@alver.kommune.no

Dato:
07.04.2021

Innvilga konsesjon for overtaking av GBNR 122/2 Hellestveit

Administrativt vedtak: Saknr: 413/21

VEDTAK:

Alver kommune gjev med heimel i konsesjonslova §§ 2, 9 og 11 konsesjon til Thomas Borlaug konsesjon for overtaking av gbnr. 122/2 i Alver kommune. Den avtala kjøpesummen er på kr. 4 650 000. Vedtaket er gitt på vilkår av at Thomas Borlaug busett seg på eigedomen innan eit år frå overtakingsdato og bur der samanhengande i 5 år.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga under.

Kopi av vedtaket vert sendt til Avdeling for kart og oppmåling for føring i matrikkel. Søkjar vil få melding når dette er gjort og skøyte kan sendast til tinglysing.

Saka gjeld

Thomas Borlaug søker konsesjon for overtaking av GBNR 122/2 Mongstadvegen 665 på Lindås i Alver. Føremålet med kjøpet er at søkjar vil busetja seg på garden og vidareføra dagens drift. Tidlegare eigar er Jostein Helgesen Hellestveit. Vedlagt søknad er salgspropekt og landbrukstakst. Den avtala kjøpesummen er på 4 650 000 millionar. Med i salet er lausøyre og buskap.

Eigedomen er konsesjonspliktig fordi den er over 100 daa og bebygd. Saka vert handsama og avgjort etter delegert mynde frå rådmannen. Konsesjon skal gjevast med mindre det er sakleg grunn til å avslå.

Fakta om bruket

Bruket ligg på Hellestveit 5 min kjøring frå Lindås senter og Equinor Mongstad

Planstatus: Konsesjonsbruket ligg i eit område som i kommuneplanen sin arealdel er lagt ut til LNF-område (landbruk-, natur- og friluftsområde)

Nibio gardskart syner fylgjande arealopplysningar for eigedomen.

Arealoversyn i daa	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Anna areal	bebygd areal/samferdsel	sum
122/2	78,2	5,2	116,5	31,7	13,1	7,4	252,1

I tillegg har bruket jaktrett i hjortevald med 3 dyr.



Figur 1 gardskart over eigedomen og Figur 2 er foto av tunet

Opplysningar om bygningar

Det ligg føre landbrukstakst for eigedomen og tilstandsrapport og byggt teknisk gjennomgang for bygningane. Uavhengig av alder er bygningane i god stand.

Bygningar som står på eigedomen i dag (bustadhus, hytte, driftsbygning, forretningsgard, industri o.l.)				
Bygning (type)	Grunnflate i m ²	Byggeår	Kor mange etasjar	Teknisk tilstand (god, middels eller dårleg)
Bustadhus	83 m ²	1920	3	God
Bygning (type)	Grunnflate i m ²	Byggeår	Kor mange etasjar	Teknisk tilstand (god, middels eller dårleg)
Driftsbygning	295 m ²	1960	2	God
Bygning (type)	Grunnflate i m ²	Byggeår	Kor mange etasjar	Teknisk tilstand (god, middels eller dårleg)
Lausdriftfjøs	173 m ²	2000	1	God
Bygning (type)	Grunnflate i m ²	Byggeår	Kor mange etasjar	Teknisk tilstand (god, middels eller dårleg)
Anneks	26 m ²	1990	1	God

Garden er i full drift med kjøttproduksjon, drektige ammekyr, andre storfe og sau. Det er gode arealressursar på bruket både slåttemark og beite. Mykje av arealet er myr i god hevd. Det er kort avstand til drift senter. Fylkesvegen deler bruket i to teigar, men det er laga undergang for tilkomst til slåttemark og beite.

VURDERING:

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

Etter konsesjonslova § 9 skal det ved avgjerse av søknad om konsesjon for overtaking av eigedom som skal nyttast til landbruksføremål, leggast særleg vekt på fylgjande punkt til fordel for sækjar:

1. om den avtala prisen tilgodeser ei samfunnsmessig forsvarleg prisutvikling

Det går fram av rundskriv M2/2017 frå Landbruks- og matdepartementet at bebygde landbrukseigedomar som har meir enn 35 daa fulldyrka eller overflatedyrka jord og skal nyttast til landbruksføremål skal den avtala prisen vurderast. Denne eigedomen fell inn under dette.

Rådmannen har gjennomgått landbrukstakst og finn at den er utarbeidd i tråd med retningslinjer for taksering av landbrukseigedomar. Taksten gjenspeglar godt verdiane på bruket både arealmessig og bygningsmessig. Den avtala kjøpesummen er lågare enn landbrukstaksten. Rådmannen meiner at den er i tråd med retningslinjer gitt i rundskriv M-3/2002, og har difor ingen merknader til prisen.

Summert verdiane i eigdommen:

Areal	= 1152520,-
Bustadhus	= 2137500,-
Anneks	= 487500,-
Driftsbygning1 (eldste)	= 2000000,-
Driftsbygning 2 (nyaste)	= 600000,-
Garasje/sykkelskur	= 140000,-
I alt	= 6517520,-

2. om overtakars føremål vil ivareta omsynet til busetjing i området

Gbnr 122/2 har meir enn 35 daa fulldyrka og overflatedyrka jord, og visst den hadde vorte overdratt på odell ville den fått lovbestemt buplikt. Kommunen skal vurdere om det skal setjast setja vilkår om buplikt i konsesjonssaker. Det er eit ynskje at større landbrukseigedomar med godt ressursgrunnlag skal vera bebudd av eigar, og det er difor naturleg å setja vilkår om buplikt. Sækjar ynskjer å busetja seg der og driva garden vidare, og det vil vera i tråd med dette vilkåret.

3. om overtakinga medfører ei driftsmessig god løysing

Eigedomen har gode jordbruksressursar og bygningar og kan gje grunnlag for heiltidsarbeid på garden. Det er difor positivt at sækjar ynskjer å halda fram dagens drifta og ta vare på landbruksressursane. Rådmannen vurderer at overtakinga vil gje ei driftsmessig god løysing.

Får 01. juli 2009 er det innført generell og varig driveplikt for jordbruksareal. Driveplikt er ei personleg og varig plikt som ikkje er knytt opp mot erverv av eigedom. Nye eigarar må innan eitt år ta stilling til om dei vil drive eigedomen sjølv eller leige bort jordbruksarealet.

4. om overtakaren kan sjåast som skikka til å drive eigedomen.

Sækjar har praktisk erfaring frå gardsdrift og har drive med villsau, storfe og gris sidan 2012. Rådmannen vurderer han som skikka til å drive eigedomen.

5. Omsynet til heilskapleg ressursforvaltning og kulturlandskapet

Ressursane skal disponerast på ein slik måte at produksjonsevne og utnyttingsevne vert teke vare på. Søkjar gjev inntrykk av å ha både interesse og kunnskap til å ivareta både produksjonsevna og kulturlandskapet på bruket. Rådmannen vurderer at overtaking vil ivareta omsynet til heilskapleg ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Konklusjon

Prisen er i tråd med retningslinjer for prisfastsetting av landbrukseigedomer i konsesjonssaker. Søkjar vil busetja seg på bruket og det er positivt for garden og for området. Overtaking vil gje ei driftsmessig god løysing fordi søkjar ynskjer og vidareføra dagens drift. Rådmannen meiner at omsyn til heilskapleg ressursforvaltning og kulturlandskapet vert godt ivareteke. Dette er i samsvar med dei føremåla som lova skal sikre. Det vert sett vilkår om buplikt i 5 år.

Regelverk

- konsesjonslova
- rundskriv M-2/2017 konsesjon og buplikt.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.

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, jf. fvl § 29 (1). 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 klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: «ArkivSakID»

Med vennleg helsing
Alver kommune, Landbruk

Siril Sylta
Tenesteleiar

Laila Bjørge
Avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Eiendomsmegler Vest AS
Thomas Borlaug

Postboks 7999
Langheiane 20

5020 BERGEN
5914 ISDALSTØ