

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-24/1, GBNR-
224/13, TI-&18

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato: 11.06.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
106/21	Utval for areal, plan og miljø	23.06.2021

Søknad om konsesjon for overtaking av gbnr 24/1 Fammestad og 1/16 av gbnr 224/13 Fjelde

Utval for areal, plan og miljø 23.06.2021:

Handsaming:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 106/21 Vedtak:

Utval for areal, plan og miljø gjev med heimel i konsesjonslova §§ 1,9 og 11 konsesjon til Tore Eikanger for overtaking av gbnr 24/1 og 1/16 av gbnr 224/13 i Alver. Det er eit vilkår at ressursane på bruket dvs. jord, skog og bygningar skal skjøttast og haldast vedlike.

Det er eit vilkår for konsesjon at eigedomen gbnr 24/1 vert brukt som heilårsbustad den tida Tore Eikanger eig den. Dersom Tore Eikanger sjølv busett seg på eigedomen i samsvar med vilkåra i konsesjonslova § 6 er buplikta begrensa til fem år rekna frå registreringsdato i folkeregisteret.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Utval for areal, plan og miljø.

Bakgrunn

Tore Eikanger søker konsesjon for overtaking av gbnr 24/1 og 1/16 av gbnr 224/13 i Alver. Far til søkjar skal ha burett i huset og det vert difor søkt om at buplikta vert gjort upersonleg.

Gbnr 24/1 ligg i Reikeråsvegen på Fammestad og gbnr 224/13 er Fjeldet gard på Vikanes. Eigedomen vert overteke ved arv frå noverande eigar Kåre Eikanger, som er far til søkjar. Søkjar eig bustad i Bergen. Gbnr 24/1 er ein odselseigedom.

Årsaka til at han måtte søkja konsesjon er at når du overtek eigedom over ein viss storleik er det eit vilkår at du busett deg på eigedomen innan eitt år og bur der i fem år. Dette gjeld eigedomar som har meir enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka areal og/eller meir enn 500 dekar produktiv skog, og som har bygning som er eller har vore i bruk som heilårsbustad. Dette er ein slik eigedom.

Saka vert lagt fram for politisk handsaming då rådmannen meiner at den inneheld prinsipielle spørsmål om kva praksis kommunen skal ha for å setja vilkår om upersonleg buplikt eller gje fritak for buplikt på denne type eigedomar.

Det skal ikkje betalast gebyr i saker der det vert søkt konsesjon fordi søkjar ikkje skal busette seg på eigedomen.

Saksopplysningar:

Konsesjon skal gjevast med mindre det er sakleg grunn til å avslå.

Bruken av eigedomen i dag vert beskrive i søknaden:.

Inmarken blir slått, og blir brukt som beite for sau. Det tas ut ved til eget forbruk i skogen. 200 daa med skog er hogstmoden. Min far, Kåre Eikanger, skal bo på eiendommen, og fritt disponere våningshuset så lenge han er i stand til det

Det er vidare lagt fram planar for bruk av eigedomen

Eg tar ansvar for vedlikehold av bygningsmassen. Kledning må skiftes på ene veggen på våningshuset. Naust er tenkt 16 revet og bygget opp igjen. Har fått faglig vurdering av tilstanden på driftsbygningen, og rådet der er å rive og bygge opp på nytt. Overskudd fra hogst skal brukes til å finansiere dette. Hogstfelt skal beplantes igjen. Innmark skal holdes i hevd som tidligere. Når min far ikke kan bo der lenger, er planen at jeg/vi flytter inn

Siden det er avtalt at min far fritt skal disponere våningshuset så lenge han er i stand til det, søkes det om å gjøre boplikten upersonlig, og at min far kan oppfylle boplikten så lenge han er i stand til det. (Far til søkjar Kåre Eikanger er fødd i 1940) Min far ønsker at eiendommen blir i familien, og at fordelingen av arv mellom min bror og meg er omforent og rimelig. Jeg er innforstått med at jeg kan overta eiendommen konsesjonsfritt som arv, men at det da medfører boplikt. Derfor søker jeg konsesjon for å kunne begynne på nødvendige oppgraderinger og gjennomføre vedlikehold på eiendommen med en gang, samtidig som min far bor der. På denne måten kan vedlikehold og oppgradering utføres over tid, og jeg kan gjøre mye av arbeidet selv. Det kreves en god del investeringer, og disse investeringene vil påvirke verdien av eiendommen. Hvis jeg gjennomfører disse investeringene uten at eiendommen er overdratt til meg, vil dette påvirke arveoppgjøret til min disfavør senere. Derfor er det ønskelig at jeg overtar eiendommen nå. Men, en personlig boplikt nå vil være problematisk for meg siden jeg har hjemmeboende barn under utdanning, som i tillegg driver idrett på landslagsnivå. Det er heller ikke ønskelig at min far skal måtte flytte ut for å gi plass til meg

Fakta om bruket

Planstatus:

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



GBNR	tal teigar	Fulldyrka jord	overflatedyrka jord	Innmarks beite	Produktiv skog	Anna markslag	bebygd, samferdsel	Ikkje klassifisert	Sum grunneige dom
24/1	15	30,5	2,2	19,8	620,5	119,6	14,4	0	807
Sum		30,5	2,2	19,8	620,5	119,6	14,4	0	807

I tillegg eig bruket 0,6 daa i uregistrert jordsameige, og er medlem av hjortevald.

Innmarksarealet på gbnr 24/1 er vekk leigd, men skogen vert skjøtta. Det ligg føre skogbruksplan frå 1993 og mesteparten av skogen er på særst høg eller høg bonitet. Det er om lag 2000 m³ med hogstmogen skog på eignedomen.

Bygningar	Byggjeår	Grunnflate m ²	Etasjar	Teknisk stand
Våningshus	1987	301	2	middels
Garasje	1987	31	1	Middels
Driftsbygning	1900?	200	1,5	Svært dårleg
Naust	Ca 1900	41	1	Svært dårleg

Vedlagt søknad ligg skøyte og landbrukstakst for bruket

Eigedommen på gbnr 224/13 har eit totalareal på 6745,6 der mestedelen er anna markslag eller ikkje klassifisert. Dette er ein veglaus gard med berre utmarksareal og ingen jord eller skogressursar. 1/16 del utgjer 421,6 daa.

Vurdering:

Søknaden har vore vurdert etter konsesjonslova §§ 1, 9 og 11 og rundskriv M-1/2021 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.

I saker der nær slekt eller odelsberettiga søkjer konsesjon fordi dei ikkje skal oppfylle buplikta skal det ved avgjerd leggast særleg vekt på fylgjande punkt til fordel for søkjar: *om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området, om ervervet innebærer en driftsmessig god løysning og om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet* jf konsesjonsloven § 9. Det skal ikkje vurderast pris eller om søkjar vert vurdert som skikka til å driva eignedomen.

Det kan i tillegg leggast vekt på storleiken til eignedomen, avkastningsevne og hustilhøve. Søkjar sin tilknytning til eignedomen og søkjar sin livssituasjon kan tilleggas vekt som eit korrigerande moment.

Bakgrunnen for reglane om buplikt er eit politisk mål om å ha busetjing i heile landet, og buplikt på denne eignedomen følgjer direkte av lov fordi den er over 500 daa produktiv skog. Kommunen skal i denne konsesjonssak ta stilling til:

- Om det skal gjevast konsesjon
- Om det skal stillast vilkår om buplikt

- *Om buplikta skal vera ei personleg plikt for eigar eller gjerast upersonleg*
- *Eventuelt kor lenge buplikta skal vare*

Den lovbestedte buplikt inneber at ny eigar må flytta til eigedomen innan 1 år og ha eigedomen som sin reelle bustad i minst 5 år.

1. *Om søkjar sitt formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området*

Kommunen kan ivareta busetjing med å treffa avgjerder som tek sikte på å auka eller oppretthalda folketalet. Det er følgjene for garden og lokalsamfunnet som skal vurderast.

Fammestad ligg relativt sentralt i Alver og det er ikkje kjent om det er utfordringar med at folketalet går ned. Det er heller ikkje lagt føringar i kommunale planar om at dette er eit viktig område å styrka busetjinga i og det gjer det vanskeleg å hevda at det gjer seg gjeldande busetjingsomsyn i denne saka. Samstundes er det både eit nasjonalt og lokalt mål at ein ynskjer busetjing på gardar og i bygder i heile kommunen.

Søknaden er grunngeve med at noverande eigar skal ha burett i huset så lenge han er i stand til det. Huset frå 1987 og i noverande eigar bur der i dag. Eigedomen er tilkopla offentleg vatn og har privat enkeltutslapp for avløp. Søkjar bur i Bergen med familien og vil ta seg av naudsynt vedlikehald av bygningane, men ynskjer å flytta dit når ikkje faren lenger kan bu i huset.

Garden har ikkje ei drift eller ressursar som tilsei at det vil verta gitt løyve til å byggja fleire hus på garden. Det kan verka urimeleg at dagens eigar, som har eit sterk ynskje om å få lov å bu er så lenge han kan, skal måtta flytta for at sonen skal få flytta inn.

Beliggenhet til eigedomen og god standard på huset gjer at det er pårekeleg at andre vil erverva eigedomen til bustadføreml. Dette talar for at det bør setjast vilkår om buplikt. Kommunen kan setja vilkår om at buplikta skal vera upersonleg.

2. *om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,*

Det er eit nasjonalt mål å skapa eit robust landbruk med stabile arbeidsplassar og god lønnsemd. Jordbruksarealet har vore vekk leigd i lang tid, og driftsbygningen er i svært dårleg stand. Det i tråd med reglane om driveplikt at jorda vert leigd vekk til andre, så lenge det vert inngått leigeavtale på 10 år med aktiv gardbrukar.

Det er gode skogressursar på bruket og ein god del planteskog. Avstand er eit mindre viktig moment når det er tale om skogeigedomar fordi slike eigedomar ikkje treng same tilsyn som jordbruksareal og drift vil ofte skje med mange års mellomrom. Søkjar bur i Bergen og reisevegen er ikkje lenger enn att han kan driva naudsynt skjøtsel og hogst. Han skriv at overskot frå hogst skal nyttast til riving og oppattføring av driftsbygning, og at hogstflater skal plantast til att.

Eit omløp for planteskog av gran er 70 år, og for furu endå lenger. Busetjing er ikkje avgjerande for å driva naudsynt skjøtsel og dette kan tala for å gje fritak for buplikt eller gjera buplikta upersonleg.

Å gje konsesjon vil etter rådmannen sitt syn gje ei driftsmessig god løysing.

3. *om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet .*

Kommunen skal ta stilling til kva verknader eit eigarskifte vil få for alle ressursane på eigedomen både jord, skog, bygningar og andre ressursar. Målet er at desse skal takast vare på til beste for framtidige generasjonar. Søkjar opplyser om at han ynskjer å vedlikehalda både areal og bygningar, og han har interesse for å ta vare på

desse for framtida.

Sidan han bu relativt nært og vil i løpet av nokre år flytta dit, meiner rådmannen at omsynet til ressursforvaltning og kulturlandskapet vil verta tilstrekkeleg i vareteke. Dette talar for å gje konsesjon.

Storleiken til eigedomen, avkastningsevne og hustilhøva talar for at det vert sett vilkår om buplikt.

Søkjjar sin tilknytning til eigedomen og søkjjar sin livssituasjon kan tilleggas vekt som korrigerande moment. Søkjjar vert vurdert til å ha nær tilknytning til eigedomen. Det er ein gard som har vore i slekta lenge og han har til brakt mykje tid der i helger og feriar i oppveksten, gått på jakt der dei siste 20 åra og deltatt i bygging av nytt våningshus. I tillegg har det vore bustad for familien sidan 90- talet.

Han har planar om å gjera naudsynte investeringar og oppgraderingar som vil auka verdien av eigedomen. Han er utdanna ingeniør og har praktisk erfaring med bygging, vedlikehald og grøfting. Det planlagt arbeidet vil kosta både tid og pengar, og av den grunn vil han gjerne eiga bruket.

Personleg buplikt vil skapa problem slik livssituasjonen er no både fordi han har heimebuande born under utdanning som driv idrett på landslagsnivå og fordi han ikkje ynskjer at faren skal måtte flytta ut.

Dette talar for å gjera buplikta upersonleg. Dette talar for å gjera buplikta upersonleg, dvs at søkjjar må sikra at huset vert brukt til heilårsbustad.

Konklusjon.

Å gje konsesjon vil etter rådmannen sitt syn vera ei driftsmessig god løysing og i vareta omsynet til busetjing og heilskapleg ressursforvaltning.

Garden har ein slik storleik at det i utgangspunktet er lovbestemt buplikt. Eigarar som bur på bruket har større moglegheit til å ivareta ressursane i langsiktig perspektiv. Det er både nasjonalt og lokalt eit ynskje at det skal vera fast busetjing på gardsbruk av denne storleiken. Rike skogressursar og god standard på bustadhuset talar for å setja vilkår om buplikt

Søkjjar sin nære tilknytning til bruket og livssituasjonen talar for å gjera buplikta upersonleg. Det er lagt vekt på at han ynskjer å flytta dit når faren ikkje lenger kan disponera huset.

Etter ei samla vurdering talar hovudtyngda av argumenta for at det vert gitt konsesjon med vilkår om buplikt. Rådmannen foreslår at fritak for buplikt vert gjort upersonleg, og at det vert sett vilkår om at eigedomen skal nyttast som heilårsbustad så lenge Tore Eikanger eig den. Dersom han sjølv flyttar dit vil buplikta gjelda i 5 år frå tidspunktet det vert registrert i folkeregisteret. Ressursane på bruket dvs. jord, skog og bygningar skal skjøttast og haldast ved like

Vedlegg i saken:

02.06.2021	Søknad om konsesjon - gbnr 24/1 Fammestad og gbnr 224/13 Fjelde	1565831
02.06.2021	Søknad om konsesjon - gbnr 24/1 Fammestad og gbnr 224/13 Fjelde	1565831
02.06.2021	Skøyte	1565832
02.06.2021	Skøyte	1565832
02.06.2021	Landbrukstakst	1565833
02.06.2021	Landbrukstakst	1565833