

Alver kommune
v/ Landbrukskontoret
Postboks 4
5906 Frekhaug

Vedlegges elektronisk søknad

Bergen, den 30. juni 2021

Vår ref.: 10058

Deres ref.:

FØLGEBREV TIL SØKNAD OM KONSESJON FOR ERVERV AV GNR. 219 BNR. 1 VIKE

Eiendom:	Gnr. 219 bnr. 1
Tiltakets adresse:	Midtneset 12, 5994 Vikanes
Tiltakets art:	Konsesjon ved eiendomserverv
Erverver:	Søren Helligsøe

1. INNLEDNING

Søren Helligsøe (heretter erverver) ervervet eiendommen Midtneset 12, gnr. 219 bnr. 1 den 09.06.2021.

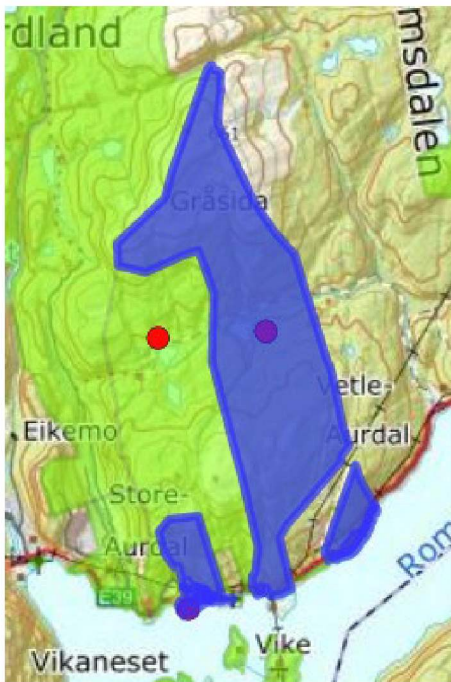
Advokatfirmaet Landsvik & Larsen ved undertegnede representerer erverver i saken.

Da eiendommen er en bebygd landbrukseiendom på over 3000 daa søkes det om konsesjon for ervervet etter konsesjonsloven § 4 punkt 4. Vedlagt følger brevet er søknadsskjema for konsesjon på erverv av fast eiendom etter konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98.

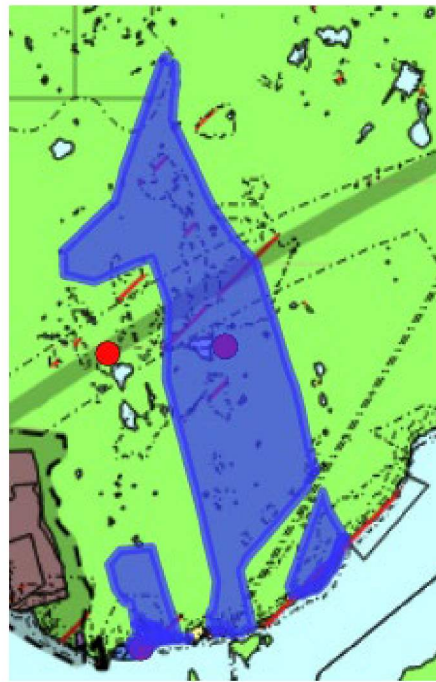
I dette brevet vil redegjøre for at erverver innfrir de lovfestede vurderingsmomentene for at konsesjon bør bli innvilget.

2. EIENDOMMEN GBNR 219/1 – MIDTNESET 12

Eiendommen er på ca. 3369 daa og er uregulert. I kommunedelplan for Lindås er eiendommen i all hovedsak regulert til LNF.

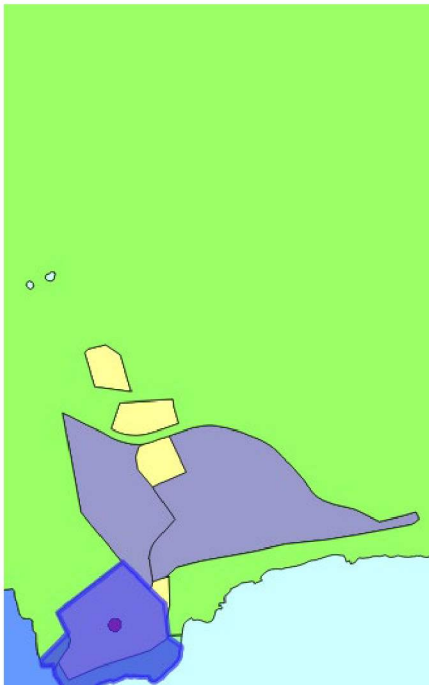


Utklipp av gbnr 219/1 i norholdalandskart.no

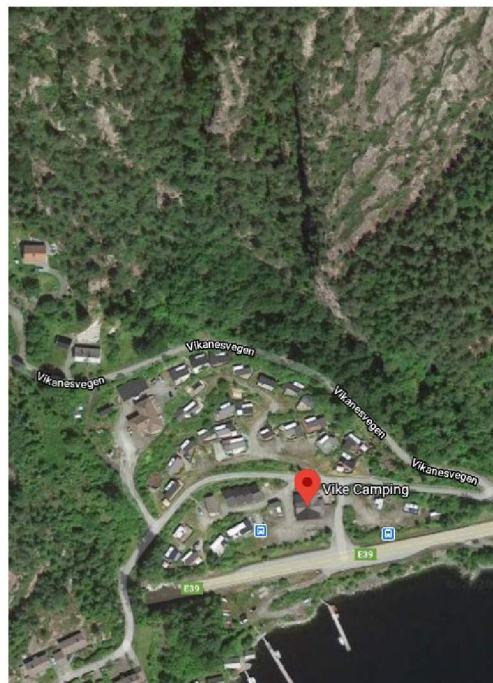


Utklipp av gbnr 219/1 i kommuneplanen

En del av eiendommen på adressen Midtneset 12 med grense til E39, er regulert til fritids- og turistformål og bolig, se utklipp under.



Utklipp av kommuneplanens arealdel



Flyfoto av området (google maps)

På eiendommen er det registrert 5 campinghytter, 1 enebolig, 1 verksted/garasje, 1 uthus, 1 servicebygg og 1 naust. I matrikkelen er det registrert 14 teiger og 5 festegrupper.

Eiendommens areal utgjør: 0,2 daa fylldyrket jord, 0,1 daa innmarksbeite, 1161 daa produktiv skog, 2145 daa annet markslag og 62,7 daa bebygd areal og infrastruktur. De nevnte opplysninger er hentet fra gårdskart.no og salgsoppgaven til eiendommen.

3. SØKNAD OM KONSESJON

3.1 Innledning

Som utgangspunkt skal konsesjon for overdragelse av eiendom innvilges dersom ervervet ikke strider mot formålet til konsesjonsloven (konsl.).

Etter konsl. § 1 er formålet med loven å regulere og kontrollere omsetning av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet for å tilgodese fremtidige generasjoners behov, landbruksnæringen, behovet for utbyggingsgrunn, hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser, samt hensynet til bosetningen. Når det i § 1 heter at det skal velges den løsning som er mest gagnlig for samfunnet, er det i forarbeid og praksis lagt til grunn at det må velges mellom de faktiske alternativene en har.

I vurderingen av om konsesjon skal gis er det i konsl. § 9 gitt nærmere vilkår som skal vektlegges i vurderingen. Det skal blant annet legges vekt på hensynet til bosettingen, den driftsmessige løsningen, driftsstyring og ressursforvaltning.

Søkeren sitt formål med overtakelsen skal etter dette vurderes opp mot de samfunnsinteressene som gjør seg gjeldende.

I det følgende vil søknaden om konsesjon bli vurdert opp mot de lovfestede vurderingstemaene.

3.2 Vilkår som må anses oppfylt i saken

Innledningsvis vil vi fremheve de vilkår som åpenbart er oppfylt for å innvilge konsesjon uten videre vurdering.

Etter rundskriv M-3/2017 om konsesjon, priskontroll og boplikt går det frem på s. 5 at terskelen for priskontroll er 35 dekar. Da eiendommen har mindre fulldyrket og overflatedyrket jord enn 35 dekar, skal det derfor ikke gjennomføres priskontroll av salgssummen jf. konsl. § 9 a.

Ervervet vil heller ikke medføre at det oppstår et sameie i eiendommen jf. konsl. § 9 annet ledd.

3.3 Vurdering av om erververs formål vil ivareta hensynet til bosetting i området

Det første vurderingstemaet i avgjørelsen om det skal gis konsesjon er om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området. Med bosetting menes både bosetting på den aktuelle eiendommen, samt bosetting i området rundt. I rundskriv M-3/2017 (heretter kalt rundskrivet) går det frem at det må vurderes om det er nedgang eller fare for nedgang i folketallet i denne delen av kommunen, og at en må se på følgene for lokalsamfunnet.

Bolighuset på eiendommen består av to boenheter hvor begge per i dag er leid ut. Eiendommen består ellers av flere bygninger som er i bruk til, eller tilknyttet, campingplassdriften.

Erverver kan ikke se at overdragelsen vil medføre en negativ konsekvens hva gjelder hensynet til bosettingen i området.

Eiendommen er ikke underlagt boplikt da ervervet er betinget av konsesjon jf. konsl. § 5 annet ledd. Dersom kommunen vil fremsette vilkår om boplikt for innvilgelse av konsesjon, vil erverver vurdere å gjennomføre boplikten. Det må i denne forbindelse understrekes at eiendommen ikke er av en slik landbruksmessig karakter som naturlig vil utløse boplikt.

Det er ikke gårdsdrift med husdyr eller dyrkbar innmark på eiendommen da slike kvaliteter tidligere ble fradelte sammen med det opprinnelige våningshuset. Allerede den gang vurderte landbruksmyndighetene at boplikt ikke var naturlig. Skogsdriften innebærer kun periodisk drift og er også helt avhengig av at det er hogstmoden skog. Det er gjort undersøkelser andre steder i distriktet og store deler av plantet skog i Nordhordland fra tidlig i 1960-årene er på mange steder, særlig der det er værhardt, ennå ikke hogstmoden.

Da skogens produktivitet går over flere tiår er det ikke rimelig å kreve en boplikt i påvente av hogstmoden skog. For ordens skyld presiseres det også at boplikten normalt settes til 5 år, og som allerede nevnt krever produktiv skogdyrking flere tiår.

Sett opp mot folketallet som vurderingstema vil dagens folketall bli opprettholdt på tilsvarende nivå som i dag, samtidig som det gjennom aktiv drift av gården blir sikret at landbrukseiendommens ressurser blir forvaltet.

Videre må det også ses hen til eiendommens plassering i lokalsamfunnet. Det aktuelle området i Alver kommune er inne i en endringsfase, hvor næringsutvikling har hovedfokus. Dette gjenspeiles også på eiendommen hvor det er næringsinntekten til den eksisterende driften av Vike Camping som gir landbrukseiendommens største driftsinntekt. Driften av Vike Camping medfører også at det er en jevn aktivitet av turisme i området, samt bruk av eiendommens tilknyttede rekreasjonsarealer. Erverver skal også fortsette den eksisterende driften av campingplassen.

Sist må det også legges vekt på at erverver har erfaring med skogdrift, har arbeidet hele sitt voksne liv med trematerialer og skal drifte eiendommens arealer basert på de ressurser som er eksisterende på eiendommen. De største deler av eiendommen skal dermed fortsette som aktiv skogbruksdrift, noe som gir området både kontinuitet og bærekraft. Dette må vurderes som positivt for hele lokalsamfunnet rundt eiendommen.

Basert på dette vil ervervet kun medføre positive følger for lokalsamfunnet og aktiviteten i området. Eiendommen med den eksisterende driften av skogbruk og næringsaktivitet blir opprettholdt, samtidig som ny erverver i realiteten gjenopptar skogbruksaktiviteten for eiendommen som i flere tiår ikke har vært forvaltet. Folketallet i området vil heller ikke endres som følge av en innvilget konsesjonssøknad.

3.4 Vurdering av om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning

Et annet vurderingsmoment etter § 9 er at ervervet innebærer en driftsmessig god løsning. I rundskrivet er det på s. 27 uttalt at «[d]et må foretas en konkret vurdering der det bl.a. er av betydning hvilken driftsform som er påregnelig for området».

Dette vurderingstemaet må sammenholdes med søknadsskjemaets punkt 15 og 16.

Det er to driftsformer som gjør seg gjeldende for området. Den første er skogbruk og forvaltning av utmarksressursene, herunder jakt, den andre er drift av næringsaktiviteten for Vike Camping. Selv om disse to driftsformene har flere tilknytninger, eksempelvis utmarksressursene som både rekreasjonsområde og drift, vil vurderingen av om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning vurderes separat for de to ulike driftsformene på eiendommen.

3.4.1 Driftsmessig god løsning av Vike Camping

Vike Camping er i kommuneplan for Alver avsatt til fritids- og turistformål, se ovenfor under punkt 2. Hovedformålet med driften er å drive utleie av campinghytter, bobilplasser og teltplasser for turister til Vike i Alver kommune.

Ved ervervet av eiendommen vil erverver overta den eksisterende driften, med et mål om å oppgradere og utvikle turistanlegget. Det er kjent at området som helhet trenger en oppgradering, samt at flere av campinghyttene må gjennomgå nødvendig oppussing og rehabilitering for å kunne bli mer aktiv på markedet. Erverver skal gjennomføre dette.

Som en del av driften er det også tenkt langtidsutleie til arbeidere utenom turistsesongen. Dette vil bidra til en jevn inntekt for landbrukseiendommen, så vel som inntjening for Vike som området da flere arbeidere vil ha lengre opphold og nytte seg av lokale butikker og tjenester.

Som nevnt under punkt 3.3 er området under endring hvor næringsaktivitet blir mer fremtredende. I gammelbruddet på Eikefet kommer det ny virksomhet i form av massedeponi, steinknuseverket

fortsetter sin virksomhet og det samme gjør asfaltverket. I tillegg skal det skje oppgraderinger av tunneler på E39 og mulige nye omlegginger av E39 fra Eikefet og østover mot Romarheim, som alle vil ha behov for bosteder. Her kan det bli en betydelig øket aktivitet som gjør det nødvendig å kunne tilby bedre boforhold gjennom for eksempel langtidsutleie av enheter på Campingplassen.

Det må også legges særlig tung vekt på at gjennom driften av Vike Camping vil erverver være sikret et godt og trygt finansieringsgrunnlag for driften av skogbruksarealene og eiendommens ressurser.

3.4.2 Driftsmessig god løsning av landbruksarealene på eiendommen

Eiendommen har 1161 daa produktiv skog og 2145 daa annet markslag. En stor del av driften til eiendommen vil derfor være forvaltning av skogbruksressursene.

Skogbruksdriften har ikke vært aktiv på eiendommen de siste tiår. Erververs mål for overtakelsen av eiendommen er å gjenstarte en aktiv drift og forvaltning av eiendommens naturressurser og erverver overtar eiendommen med mål om styrking av ønsket bruk og drift. Ved ervervet skal ressursene eies og drives av erverver som fysisk person som i perioder vil bosette seg på eiendommen for å gjennomføre driften. Dette vurderes som den beste driftsmessige løsningen og vil ivareta hensynet til helhetlig ressursforvaltning.

Som gjennomgått under 3.4.1 har eiendommen allerede et eksisterende inntektsgrunnlag som vil tjene som finansiering for videreutvikling og forvaltning av eiendommens utmarksressurser. En utvikling av skogbruket vil kunne gi flere arbeidsplasser og inntekter tilknyttet eiendommen. Tømmerkaien på Eidsnes og utskipping herfra vil høyne aktiviteten lokalt i tilknyttede næringer. Ervervet vil derfor være i tråd med lovens formål om å skape et best mulig samfunnsgagnlig eier og brukerforhold.

3.4.3 Driftsmessig god løsning samlet sett

Erververs formål med drift og forvaltning av eiendommen vil være en bærekraftig og driftsmessig god løsning for den ønskede og videre driften av eiendommen. Den mindre delen av eiendommen som er avsatt til fritids- og turisme vil gi et trygt finansieringsgrunnlag for å restaurere og opprettholde de samlede aktivitetene og dermed skogsdriften på eiendommen.

Det må i vurderingen trekkes inn at eiendommen de siste tiår ikke har hatt nødvendig vedlikehold, noe som medfører et behov for en større og kostbar rehabilitering. Ervervet av eiendommen som helhet med det eksisterende inntektsgrunnlaget gir derfor det nødvendige finansieringsgrunnlaget for erververs ønske om forvaltning av skogbrukseiendommen.

3.5 Vurdering av om erverver anses skikket til å drive eiendommen

Til vurderingstemaet om erverver anses skikket til å drive eiendommen skal det utvises varsomhet. I rundskrivet på s. 28 er det uttalt at det ikke kreves formell landbruksfaglig utdanning.

Det presiseres også at dette vurderingstemaet må sees i sammenheng med personlige kvalifikasjoner i søknadsskjemaets punkt 18.

Erverver er vokst opp på bygda i tradisjonsrik landbrukskommune. Helligsøe er utdannet snekker og har drevet mye med drift og vedlikehold av småbruk. Videre har han også arbeidet med drift av skogbruk, slik som kreves for denne eiendommen. Hans faglige kvalifikasjoner gjør han dermed godt skikket til å overta eiendommen.

Personlig har han også interesse av jakt og friluftsliv, og er opptatt av bærekraftig skogbruksforvaltning.

Formålet med ervervet er å fortsette og utvikle den allerede eksisterende driften og forvaltningen av eiendommen. I dette inngår en aktiv drift av skogbruksarealene, forvaltning av naturressursene, da særlig jakt, og å utvikle Vike Camping som et attraktivt turistområde i Alver kommune.

3.6 Vurdering av om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap

Videre er spørsmålet hvorvidt ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap etter § 9 første ledd fjerde setning.

Med *kulturlandskap* viser ordlyden til landskapsbildet, mangfoldet i naturen og kulturhistoriske verdier.

På eiendommen er det ikke registrert kulturhistoriske verdier, eller arter av nasjonal forvaltningsinteresse. På eiendommen er det registrert to bygg fra før år 1900, se søknadsskjemaet punkt 11. Disse byggene vil bli vedlikeholdt i forbindelse med forvaltningen av eiendommene.

Når det gjelder vurdering av «*helhetlig ressursforvaltning*» gir ordlyden at det må ses på hvilke virkninger ervervet vil medføre for alle ressursene på eiendommen. Av rundskrivet følger det at ressursene skal disponeres på en slik måte at produksjonsevne og utnyttelsesevne ivaretas, slik at eiendommen i fremtiden skal legge grunnlag for drift og bosetting jf. s. 28.

Eiendommen har store utmarksressurser som krever en bærekraftig forvaltning, både av skogbruksarealene, utmarksarealene og ressursene. Erverver vil gjennomføre en slik forvaltning som hovedsakelig vil bli finansiert ved driften av campingplassen. Erverver vil søke å styrke areal- og næringsgrunnlaget basert på eiendommens allerede eksisterende drift.

Når det gjelder den eksisterende driften som skogdrift, må det legges til at skogdrift på Vestlandet kjennetegnes ved at det kan gå mellom 60 og 80 år fra skog plantes til at den er hogstmoden. Denne type gårdsdrift vil derfor alltid ha behov for tilleggsinntekter fra reiseliv, fritidsaktiviteter da inntekter fra skogsdriften vil være sterkt fluktuerende. Det er derfor også mer regelen enn unntaket at drivere av gårdsbruk i Nordhordland har andre inntekter enn gårdsdriften. De fleste har andre inntektskilder, enten man er ansatt i BKK, i Tine, i Statens Vegvesen eller på knuseverket eller steinbruddet på Eikefet.

Ved sin bakgrunn som snekker, og sitt tidligere arbeid med småbruk og skogbruk vil erverver forvalte eiendommen på en helhetlig måte, og ivareta dens ressursgrunnlag.

Basert på dette er vår klare oppfatning av saken at en samlet overføring av eiendommens arealer til erverver som er finansielt skikket til å forvalte eiendommen på en hensiktsmessig måte, er best egnet til å sikre en helhetlig ressursforvaltning for eiendommen.

3.7 Oppsummering

Basert på vurderingene ovenfor må konsesjon etter vurderingstema gitt i § 9 jf. §§ 1 og 2 anses oppfylt. En konsesjon for erverver vil ivareta og ta i bruk landbrukseiendommen som en kombinert skogbrukseiendom med tilleggsinntekter gjennom utleie og fritidsaktiviteter, og ivareta de behov som er mest gagnlige for samfunnet.

4. PRAKSIS I ALVER KOMMUNE

4.1 Innledning

Erverver har gjennomgått vedtak om innvilgelse av konsesjon i Alver kommune det siste halve året. Nedenfor gis en fremstilling av de hensyn som har blitt vektlagt sammenholdt med den fremlagte søknaden om konsesjon.

4.2 Hensyn som har blitt vektlagt

De gjennomgående vurderingstemaene har vært om en konsesjonær vil ta i bruk eller fortsette eiendommens produksjonsevne og utnyttelsesevne. Som eksempel vises det til sak nr. 1146/20 og 1155/20.

Som grundig redegjort for ovenfor er formålet med ervervet å ta i bruk eiendommens eksisterende ressursgrunnlag, da særlig skogbruket. Eiendommen har ikke vært forvaltet det siste tiåret, men erverver søker nå å ta i bruk arealene igjen, og vil drive aktiv skogbruksdrift. Som eksempel vises det til sak nr. 220/21 hvor kommunen vektlegger det som positivt at bruket kommer i drift igjen.

Det blir også i de aller fleste innvilgninger vektlagt av kommunen at erverver er en fysisk person og ikke et aksjeselskap. Slik er også tilfellet i foreliggende sak.

Hva gjelder erververs personlige egenskaper kan vi ikke se en ulikhet til den aktuelle erverver sammenlignet med de aller fleste innvilgede søknader det siste halve året. Kommunen har i de fleste tilfeller presisert tidligere befatning med landbruksdrift, men ikke satt krav til spesielle egenskaper. Erverver av den aktuelle eiendom er utdannet snekker, og har god erfaring med både drift av småbruk og skog. Engasjementet for bærekraftig naturforvaltning må også tillegges vekt.

5. AVSLUTNING

Basert på vurderingene ovenfor må vilkår for konsesjon anses oppfylt.

Erverver vurderer at en videre utvikling og drift av dagens virksomhet, samt en opprettelse av tidligere skogdrift, vil være den mest bærekraftige forvaltningen av eiendommen.

Vi ber derfor kommunen om å innvilge konsesjon for erverv av gnr. 219 bnr. 1.

Med vennlig hilsen

Advokatfirmaet Landsvik & Larsen AS



Ragnild Hus Fagerbakke
Advokatfullmektig
e-post: ragnild@llco.no
mobil: 942 59 619