

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-219/1, TI-&18
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 20.08.2021

Saksframlegg

| Saksnr. | Utval | Møtedato |
|---------|--------------------------------|------------|
| 130/21 | Utval for areal, plan og miljø | 01.09.2021 |

Søknad om konsesjon for overtaking av eigedom - gbnr 219/1 Vike

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Utval for areal, plan og miljø gjev med heimel i konsesjonslova §§ 1,9 og 11 konsesjon til Søren Helligsøe for overtaking av gbnr 219/1 på følgjande vilkår.

1. Landbruksressursane på bruket skal skjøttast og haldast vedlike.
2. Eigedomen skal brukast som heilårsbustad og Søren Helligsøe må personleg innan 1 år tilflytta eigedomen i samsvar med vilkåra i konsesjonslova § 11 og bu der i 5 år rekna frå registreringsdato i folkeregisteret
3. Søkjar må tinga skogbruksplan for bruket

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Utval for areal, plan og miljø 01.09.2021:

Handsaming:

Vigdis Villanger-Sp stilte spørsmål om sin habilitet i saka, jf. forvaltningsloven § 66, 2. ledd. Utvalet vurderte henne samrøystes som inhabil og Leif Taule-Sp møtte som vara for Villanger.

Framlegg frå Sveinung Toft-V:

Utval for areal, plan og miljø ber om at konsesjonsøkjar får framlagd utvalet si løysing/ ønskje, slik at dei kan ta stilling til om dei ønskjer å selja landbruksareala til naboeigedommen (gnr 219 bnr 2). Dersom vilkåret ikkje vert akseptert, vil kommunen avslå søknaden med heimel i konsesjonslova.

Utval for areal, plan og miljø ønskjer med heimel i konsesjonslova §§ 1,9 og 11 å gje konsesjon til Søren Helligsøe for overtaking av gbnr 219/1 på følgjande vilkår.

1. Landbruksarealet (arealet som er avsett til LNF-føremål i kommuneplanen) skal delast i frå og seljast til naboeigedomen gnr. 219 bnr 2 (eigar Torgeir Andvik). Resterande areal knytt til drift av campingplassen (avsett til fritids- og bustadføremål i kommuneplan samt bustadhus, verkstad/garasje, uthus og naust med tilhøyrande nærrområde vert igjen på bruket. Fråskiljinga må skje innan ni månader frå vedtaket er fatta.

§ 1.(lovens formål)

Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:

1. framtidige generasjoners behov.
2. landbruksnæringen.
3. behovet for utbyggingsgrunn.
4. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser.
5. hensynet til bosettingen.

§ 9.(særlige forhold for landbrukseiendommer)

Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det legges særlig vekt på:

1. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,
2. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,
3. om erververen anses skikket til å drive eiendommen,
4. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Grunngjeving for vedtaket er følgjande:

- Eigar av naboeigedomen gnr 219 bnr 2 treng meir landbruksareal både av innmarksareal og skogsareal for å styrka drifta si på Vikanes, og gnr 219 bnr 1 grensar heilt inn til hans bruk over ei lengre strekning på ca 5 km.
- Eigar av naboeigedomen har gjennom sitt brev av 09.08.2021 dokumentert at han ønskjer å overta landbruksarealet på gnr 219 bnr 1, og at dette kan styrke drifta på eigedomen hans.
- Ei overføring av landbruksarealet på gnr 219 bnr 1 til gnr 219 bnr 2 vil skapa ein robust og berekraftig landbrukseigedom og ei driftsmessig god løysing, jf konsesjonslova sin § 1 punkt 1 og 2 samt § 9 punkt 2.
- Ei overføring av landbruksarealet på gnr 219 bnr 1 til gnr 219 bnr 2 vil ivareta omsynet både til ei heilskapeleg skog- og utmarksforvaltning i området og ei heilskapeleg drift av kulturlandskapet, som i stor grad er attgrodd på bruk 1. Dette vil ivareta hensyna i konsesjonslova § 1 punkt 4 og § 9 punkt 4.
- Eigar av nabobruket gnr 219 bnr 2 har husdyrdrift, og kan utnytte både beiteressursane og innmarksarealet på gnr 219 bnr 1 på ein god måte, slik at husdyrhaldet på denne eigedomen vil verta styrka.
- Omsynet til busetjinga i området vil vera ivaretatt dersom landbruksareala vert skilt ut til eksisterande nabobruk. Dette vil styrkja ressursgrunnlaget og vil vere med på å sikre busettinga på naboeigedommen, jf konsesjonslova sin § 1 punkt 5 og § 9 punkt 1.
- Eigar av nabobruket (bnr 2) driv aktivt landbruk med husdyrhald, grasproduksjon og skogbruk, og har dokumentert at han er skikka til å drive landbruksareala på eigedommen jamfør konsesjonslova § 9 punkt 3.
- Eigar av naboeigedomen har konkrete planar om å setja i stand fulldyrka jord som er attgrodd på eigedommen. Denne eigaren vil også bruka utmarksbeitet aktivt, og vil driva skogen og hjortejakta. Samla sett vil dette vera ei god løysing som talar for at landbruksarealet (LNF-områda) på gnr 219 bnr 1 bør leggjast til nabobruket (bnr 2).

Framlegget vart samrøystes vedteke

APM- 130/21 Vedtak:

Utval for areal, plan og miljø ber om at konsesjonsøkjjar får framlagd utvalet si løysing/ ønskje, slik at dei kan ta stilling til om dei ønskjer å selja landbruksareala til naboeigedommen (gnr 219 bnr 2). Dersom vilkåret ikkje vert akseptert, vil kommunen avslå søknaden med heimel i konsesjonslova.

Utval for areal, plan og miljø ønskjer med heimel i konsesjonslova §§ 1,9 og 11 å gje konsesjon til Søren Helligsøe for overtaking av gbnr 219/1 på følgjande vilkår.

1. Landbruksarealet (arealet som er avsett til LNF-føremål i kommuneplanen) skal delast i frå og seljast til naboeigedomen gnr. 219 bnr 2 (eigar Torgeir Andvik). Resterande areal knytt til drift av campingplassen (avsett til fritids- og bustadføremål i kommuneplan samt bustadhus, verkstad/garasje, uthus og naust med tilhøyrande nærrområde vert igjen på bruket. Fråskiljinga må skje innan ni månader frå vedtaket er fatta.

§ 1.(lovens formål)

Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:

1. framtidige generasjoners behov.

2. landbruksnæringen.
3. behovet for utbyggingsgrunn.
4. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser.
5. hensynet til bosettingen.

§ 9.(særlige forhold for landbrukseiendommer)

Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det legges særlig vekt på:

1. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,
2. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,
3. om erververen anses skikket til å drive eiendommen,
4. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Grunngjeving for vedtaket er følgende:

- Eigar av naboeigedomen gnr 219 bnr 2 treng meir landbruksareal både av innmarksareal og skogsareal for å styrka drifta si på Vikanes, og gnr 219 bnr 1 grensar heilt inn til hans bruk over ei lengre strekning på ca 5 km.
- Eigar av naboeigedomen har gjennom sitt brev av 09.08.2021 dokumentert at han ønskjer å overta landbruksarealet på gnr 219 bnr 1, og at dette kan styrke drifta på eigedomen hans.
- Ei overføring av landbruksarealet på gnr 219 bnr 1 til gnr 219 bnr 2 vil skapa ein robust og berekraftig landbrukseiendom og ei driftsmessig god løysing, jf konsesjonslova sin § 1 punkt 1 og 2 samt § 9 punkt 2.
- Ei overføring av landbruksarealet på gnr 219 bnr 1 til gnr 219 bnr 2 vil ivareta omsynet både til ei heilskapeleg skog- og utmarksforvaltning i området og ei heilskapeleg drift av kulturlandskapet, som i stor grad er attgrodd på bruk 1. Dette vil ivareta hensyna i konsesjonslova § 1 punkt 4 og § 9 punkt 4.
- Eigar av nabobruket gnr 219 bnr 2 har husdyrdrift, og kan utnytte både beiteressursane og innmarksarealet på gnr 219 bnr 1 på ein god måte, slik at husdyrhaldet på denne eigedomen vil verta styrka.
- Omsynet til busetjinga i området vil vera ivaretatt dersom landbruksareala vert skilt ut til eksisterande nabobruk. Dette vil styrkja ressursgrunnlaget og vil vere med på å sikre busettinga på naboeigedommen, jf konsesjonslova sin § 1 punkt 5 og § 9 punkt 1.
- Eigar av nabobruket (bnr 2) driv aktivt landbruk med husdyrhald, grasproduksjon og skogbruk, og har dokumentert at han er skikka til å drive landbruksareala på eigedommen jamfør konsesjonslova § 9 punkt 3.
- Eigar av naboeigedomen har konkrete planar om å setja i stand fulldyrka jord som er attgrodd på eigedommen. Denne eigaren vil også bruka utmarksbeitet aktivt, og vil driva skogen og hjortejakta. Samla sett vil dette vera ei god løysing som talar for at landbruksarealet (LNF-områda) på gnr 219 bnr 1 bør leggjast til nabobruket (bnr 2).

Politisk handsaming

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

Bakgrunn

Søren Helligsøe (heretter kalla søkjar) har 30.06.2021 har søkt om konsesjon for overtaking av gnr. 219 bnr. 1 i Alver. Søkjar er representert av advokatfirmaet Landsvik og Larsen. Eigedomen er avhenda gjennom medhjelparsal i medhald av tvangsfullføringslova, og kjøpesummen er kr. 6 800 000.

Vedlagt til søknad om konsesjon er følgebrev, instruks vedrørande utstedelse av tvangsalgskøyte, oppgjersbrev, salgsoppgåve og næringstakst og stadfestingskjennelse frå Bergen tingrett.

Eigedomen er konsesjonspliktig då den er over 100 daa og bebygd.

Saksopplysninger:

KHVH Holding AS overførte eiegenomen til Vike Camping og Marina AS, som søkte konsesjon for overtakinga. I Alver kommune sitt vedtak av 22.12.2020 vart konsesjonssøknaden avslått. Avslaget vart påklaga, men avslaget vart oppretthalde av Utval for areal, plan og miljø og seinare stadfesta av Statsforvaltaren i Vestland. Dette betyr at eiegenomen måtte overdragast til eigar som kan få konsesjon.

Søren Helligsøe søker som privatperson, men har rolle som styremedlem i selskapet Vike Camping og Marina AS og KHVH Holding AS.

Kopi av søknad og merknader frå nabo og Vestland Bondelag ligg som vedlegg til saka.

Utdrag av søknad frå Søren Helligsøe

- Føremålet med kjøpet er å drift, oppgradering og utvikling av turistanlegget. Det er mellom anna vist at både området og fleire av hyttene treng oppussing og rehabilitering. Utanom turistsesongen er det tenkt langtidsutleige og det er peika på noverande og planlagt næringsaktivitet i området gjer at det er behov for utleige til overnatting. Langtidsutleige kan skapa positive ringverknader for anna næringsliv som daglegvarehandel.
- Søkjar ynskjer å ta i bruk dei store utmarksressursane som er på eiegenomen og driva ei berekraftig forvaltning, herunder aktivt skogsdrift. Det er potensiale for å utvikla skog som næring. Det vert peika på at dei fleste gardane i vårt område er avhengig av tilleggsinntekter frå anna jobb eller næring fordi eit skogomløp er frå 60-80 år.
- Inntekter frå drift av campingplassen vil vera viktig for å finansiera drift av resten av garden. Søkjar har bakgrunn som snekkar og har tidlegare arbeid med småbruk og skogbruk. Han vil halda fram med å leiga ut bustadhuset på eiegenomen, og meiner at eiegenomen ikkje er av ein slik karakter at det bør vera buplikt fordi det ikkje er husdyrdrift. Skogen treng ikkje så ofte tilsyn, og utleige av bustadhus vil bidra til busetjing i bygda. Dersom kommunen set vilkår om buplikt vil han vurderer å gjennomføra den.
- Vidare vert det peika på at det er to driftsformer som gjer seg gjeldande i område turistanlegg og skog/utmark. Det bør difor gjerast ei separat vurdering av desse to om kva som er ei driftsmessig god løysing. Formål med drift og forvaltning av eiegenomen er ei berekraftig og driftsmessig god løysing for vidare drift, men for å få dette til er inntektene frå turistverksemda avgjerande.

Utdrag av merknad frå nabo

- Eigjar og drivar av naboeiegenomen gbnr 219/1 har i brev datert 09.08.21 sendt inn merknader til saka.
- Han og familien driv husdyrproduksjon som dei har planar om å utvida. Dei har trong for tilleggsjord og meiner den beste løysinga i høve til konsesjonslova sitt føremål var at campingplassen vart frådelt og dei overtok resten av areala.
- Det er tette relasjonar mellom søker og selskapet som fekk avslag på konsesjon. Søkjar ynskjer ikkje å busetja seg på eiegenomen. Vikanes har få fastbuande og fråflytting og forgubbing er ei utfordring, det bør difor vera buplikt på eiegenomen
- Bonitet og ver på Vikanes er ulikt resten av Nordhordland og dei store skogressursane skulle tilsei at det var grunnlag for drift og busetjing. Søkjar sitt argument at det ikkje er naudsynt med buplikt om det ikkje er hogstmoden skog, ville gjera det unauddynt med buplikt på alle gardsbruk. Å driva ein gard er eit prosjekt som tek ein god del lenger tid enn 5 år.
- Nabo stiller spørsmål med dei påståtte positive følgjene for lokalsamfunnet av at søker får erverva eiegenomen. Ei av årsakene er at campingplassen er ulovleg etablert og bygd og at kommunen tidlegare har gjeve pålegg om retting og gjenoppretting av terreng. Dette har vore negativt for lokalsamfunnet.
- Det vert stilt spørsmål med formålet til kjøpar og han kjenner seg ikkje att området er i ein fase med ny næringsutvikling. Økonomisk vil det vera kostbart å få campingplassen i lovlege former, og difor lite truleg at denne delen kan vera med å finansiera drift av resten av garden. Det er heller ingen stader turistar kan bruka leggja att pengar på Vikanes, så det vil ikkje bidra økonomisk til lokalsamfunnet.
- Beiting i utmark er ein viktig ressurs som ikkje er nemnd i søknaden.

Oppsummering

- *Eg hevdar at søkjar sine mål med overtakinga av eigedomen ikkje er realistiske eller gode. Campingdrifta kan ein ikkje rekne med gitt den veldig usikre situasjon kring bygningane og terrenngrepa. Og då står ein attmed ein stor skogseigedom på vel 3000 dekar. Ein så stor eigedom bør ein ikkje med lett sinn la gå til kven som helst. Det kan utvilsamt få store følgjer både for lokale og nasjonale interesser, både for noverande generasjonar, så vel som dei komande. Søkjar vil heller ikkje busetja seg på eigedomen. Slik eg ser det vil det ikkje vera ei driftsmessig god løysing at søkjar får konsesjon på eigedomen. Dette peikar klart på at eigedomens landbruksressursar bør overtakast av ein annan landbrukseigedom i aktiv drift, for å styrkje denne driftseininga. Konsesjonslova opnar heilt klart for dette. Frå min ståstad må dette vera det beste alternativet. Det vil gje vår gard auka ressursar og realistiske utsikter for å leva av garden. Campingplassen er me ikkje interessert i, og følgeleg kan søkjar overta og drive denne. Det vil skapa plass for begge næringar. Då vil alle dei viktigaste hensyna vere tatt. Jordbruket som næring så vel som camping og turisme. Eg vonar og trur at Alver kommune liksom meg, ser at dette er det beste alternativet for alle partar.*

Utdrag frå uttale frå Vestland bondelag

- *Vestland Bondelag er kjent med at Gnr 219/1 – Vike i Alver kommune er seld på tvangssal og at kommunen no handsamar ny søknad om konsesjon. Bondelaget har stor interesse i å sikre at jordbruksressursane i fylket vårt vert forvalta berekraftig og til beste for lokalsamfunnet*
- *Å få konsesjon til å ta over ein landbrukseigedom er eit samtykke frå samfunnet til drive landbruksproduksjon. Konsesjonslova sikrar at landbrukseigedommar er eigd av enkeltpersonar, og avgrensar moglegheita for selskap til erverv av landbrukseigedom. Konsesjonslova er og har vore grunnlaget for det familiedrivne jordbruket i Norge. Vestland Bondelaget er derfor nøgd med Alver kommune si handtering og konklusjon om avslag på konsesjonssøknaden frå Vike camping og marina AS*
- *Det er eit politisk ansvar at kommunen legg til rette for at arealressursane kan disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessige gode løysingar.*
- *På vestlandet er husdyrhald, grasproduksjon og beitebruk hovudproduksjon. Strukturutviklinga i landbruket har gjort det mindre lønsamt med små bruk og bidrege til at mange mindre bruk har gått ut av drift, eller at jorda vert driven av nabobruk. Vestland Bondelag meiner at det i denne saka vil vere føremålstenleg at landbruksressursane (det areal som ikkje har status som camping i kommuneplanen) vert delt frå og seld som tilleggsjord til aktive nabobruk. Dette vil støtte opp under føremålet i jordlova og styrke driftsgrunnlaget for aktive familiebruk i Vike.*

Ifølgje NIBIO sitt gardskart har eigedomen har eit samla eine eigd areal på 3 370 daa. Av dette er 1 161 daa produktiv skog og 2 145 daa anna markslag. Der er berre 0,3 daa jordbruksareal. Eigedomen har også medeigdomsrett i ei fjellsameige, og denne har årleg fleire fellingsløyve for hjort.



Kart 1 er oversiktskart heile gbnr 219/1 og flyfoto over campingplass og tun. Nabobruket som ynskjer tilleggsjord ligg til venstre på flyfoto gbnr 219/2

Då det ikkje ligg føre skogbruksplan for eigedomen, er opplysningar teke ut frå Gardskart og gamle ØK kart. På det som er rekna som produktivt skogareal står det i vesentleg grad furuskog, det er litt gran og ein del lauvskog. Ut frå ØK kartverk er boniteten middels til låg, men det er og noko som er klassifisert som høg.

Etter jordskifte over Vike vart det bygd ein felles skogsveg frå Vetle Urdal på 70 talet, men den har forfalle, og den delen som vart bygd som skogsbilveg er i dag i ein slik forfatning at den ikkje held dagens krav. Når det gjeld driftstilhøva på det produktive skogarealet så vurderer ein det slik at det jamt over er tungdrive.

I arealdelen til kommuneplanen er eit ca. 26 daa stort område ved fjorden, på nordsida av europavegen, avsett til fritids- og turistføremål. Der er det etablert ein campingplass med mellom anna 5 hytter og eit servicebygg. På eigedomen er der også eit bustadhus med to utleigeiningar i underetasjen. Bygningen er oppført i 1988, og i følgje takst/salsoppgåve er den i bra stand. Der er også ein verkstad/garasjebygning og eit naust. I kommuneplanen er resten av eigedomen avsett til landbruksnatur- og friluftsområde i kommuneplanen.

Vurdering:

Saka er vurdert etter konsesjonslova, jordlova og rundskriv M -1/2021 konsesjon, priskontroll og boplikt frå landbruks- og matdepartementet.

Konsesjonssøknader kan enten bli innvilga eller avslått, eller dei kan bli innvilga på nærare fastsette vilkår. Konsesjonslova § 11 opnar for at det kan fastsetjast «slike vilkår som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme.»

Kommunen skal i denne konsesjonssak ta stilling til:

- *Om det skal gjevast konsesjon og om det skal stillast vilkår om buplikt. Det må vurderast om buplikta skal vera ei personlig plikt for eigar og eventuelt kor lenge buplikta skal vare. Andre vilkår som kan sikra at ressursane vert halde i hevd kan vurderast.*

Alle konsesjonssøknader skal vurderast i lys av konsesjonslova sine føremål, som er nedfelt i § 1: *Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:*

- 1. framtidige generasjoners behov.*
- 2. landbruksnæringen.*
- 3. behovet for utbyggingsgrunn.*

4. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser.

5. hensynet til bosettingen.

Når det gjeld føremålsparagrafen sin plass i konsesjonsvurderinga, heiter det mellom anna i førearbeida til dagens lov: «Formålet er å sikre slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlig for samfunnet. Det er søkeren og hans formål med ervervet som danner utgangspunktet for vurderingen. Søkers formål er derfor av sentral betydning for avgjørelsen både i saker som gjelder erverv av landbrukseiendom og ved erverv av andre typer arealer. Formålet med ervervet må veies opp mot de samfunnsinteressene som gjør seg gjeldende».

Søklar sitt hovudføremål er å drive turistverksemd og landbruk på den omsøkte eigedomen. I konsesjonslova § 9 er det oppstilt særlege moment som skal vurderast når eigedomen saka gjeld skal nyttast til landbruksføremål. Første ledd lyder slik: «Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttas til landbruksformål skal det legges særlig vekt på:

1. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,
2. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,
3. om erververen anses skikket til å drive eiendommen,
4. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.»

Det skal ikkje gjennomførast priskontroll då eigedomen har mindre enn 35 daa fulldyrka og overflatedyrka areal jf pkt 5.2.11 i rundskriv M 1/2021 frå landbruk og matdepartementet

Søknader om konsesjon for overtaking av landbrukseiendomar skal også vurderast i lys av jordlova sine føremål. Dette går mellom anna fram av (dåverande) Landbruksdepartementets rundskriv M- 35/95: «Om jordlovens formål». Eit av desse føremåla er å disponere arealressursane på ein måte «som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ...». Om dette uttrykket er det sagt følgjande i M-35/95: «Jordlovens mål for bruksstruktur og eiendomsutforming er knyttet til et mål om å skape grunnlag for stabile arbeidsplasser og gi lønnsomhet i landbruket. Svært mange bruk i landet har for små arealressurser for å gi et slikt grunnlag. Ett av jordlovens mål er derfor at driftsenhetene bør styrkes gjennom bruk av virkemidlene i loven og ved de ordninger det legges til rette for i forskrifter hjemlet i loven».

Kor vidt det skal gjevast konsesjon eller ikkje ved overtaking av ein landbrukseiendom, må avgjerast etter ei konkret vurdering i lys av konsesjonslova sine føremål og dei særlege omsyna som går fram av § 9. Søkjaren sitt føremål med overtakinga skal vurderast opp mot dei samfunnsinteressene som gjer seg gjeldande. Som det går fram av førearbeida har ingen krav på å få konsesjon, men konsesjon skal gjevast dersom det ikkje er sakleg grunn til å avslå søknaden. Når det i § 1 heiter at ein skal velje den løysinga som er mest gagnleg for samfunnet, vil det i følgje førearbeid og praksis innebære at ein må velje mellom dei faktiske alternativa ein har.

Samfunnsinteresser som gjer seg gjeldande i denne saka er mellom anna omsynet til busetjing, omsynet til landbruksnæringa og kva løysing som vil gje mest moglege samfunnsgagnlege eigar og brukarforhold. Det er komen inn to merknader som meiner at det vil vera ei betre løysing om landbruksarealet vert tilleggsjord enn oppretthalde som sjølvstendig bruk. Desse skal vurderast opp mot søklar sitt formål med overtakinga.

Rådmannen har som ein del av saksførebuinga bede om å få framlagt skøyte, kjøpekontrakt eller avtale dersom slike ligg føre, på overdraginga frå Vike Marina AS og konsesjonssøklar. Adv. firma Landsvik og Larsen har svart at det ikkje føreligg anna dokumentasjon enn instruks som gjeldt utstedelse av tvangsalgskøyte frå Tingretten og stadfestingskjennelse. Dette er å rekna som kjøpekontrakt. Rådmannen finn det underleg at eit selskap overdreg ein eigedom til ein verdi på 6, 8 million til privatperson utan at det ligg føre noko skriftleg avtale anna enn dokumenta frå tingretten. Søklar sit i styret for selskapet og det kan stillast spørsmål om det er ei reell endring frå konsesjonssøknaden til Vike Camping og Marina AS, som vart avslått. Rådmannen legg til grunn i si vurdering at eigedommen skal skøytast til søklar som privatperson i si handsaming av konsesjonssøknaden.

1. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,

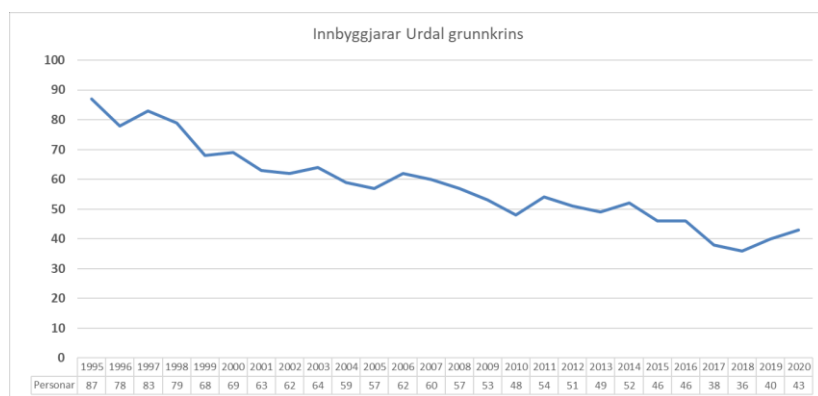
Bakgrunnen for reglane om buplikt er eit politisk mål om å ha busetjing i heile landet. Buplikt er eit vilkår for konsesjonsfri overtaking av eigedomar som har meir enn 35 daa fulldyrka eller overflatedyrka jord eller meir enn 500 daa produktiv skog, dersom den nye eigaren er odelsrettshavar, eller er i nær slekt med den førre. Dei som ikkje fell inn under dette unntaket må søkja konsesjon, og vil det vere opp til kommunen å eventuelt gjere vedtak om buplikt som eit vilkår for konsesjon i kvart enkelt tilfelle. Då gjeld det heller ikkje noko arealgrense.

I denne saka som gjeldt søknad om konsesjon skal kommunen ta stilling til .

- Om det skal stillast vilkår om buplikt
- Om buplikta skal vera ei personleg plikt for eigar
- Eventuelt kor lenge buplikta skal vare

Omsynet til busetjing, heilskapleg ressursforvaltning og kulturlandskapet er viktige moment i denne vurderinga.

Alver kommune har ei positiv folketalsutvikling, men det er i dei sørre delane av kommunen. Vikanes ligg i ein utkant av Alver og det er få fastbuande. E 39 går gjennom bygda, og det er 32 km til kommunesenteret Knarvik. Det er ein tendens at bustadhus i bygda i aukande grad vert brukt til fritidsfremål, og det er få barnefamiljar som bur der. Pukkverket er ein viktig arbeidsplass, men dei fleste arbeidarane pendlar dit. Folketalet går nedover, og kommunen har mellom anna fått innspel frå grendelaget for Romarheim og Vikanes der dei ber om at det vert sett i verk tiltak for å styrka busetnad og servicetilbod. Det er eit politisk mål i Alver at det skal bu folk i heile kommunen, og statistikk frå SSB stadfester at Urdal krins (som Vikanes er ein del av) er eit av dei områda der folketalet går ned og det gjer seg gjeldande busetjingsomsyn.



Figur 1 statistikk henta frå SSB - folketalsutvikling

Søkjar ynskjer at buplikta skal vera upersonleg, og peikar på at den omsøkte overtakinga ikkje vil vere i strid med omsynet til busetjinga i området. Bustadhuset er i dag bortleigd, og det vil det bli også i framtida. Buplikta vil såleis bli oppfylt i tråd med reglane som opnar for at plikta kan oppfyllast av andre enn eigaren. Skogen let

seg dessutan fint drive utan at eigaren er busett på eigedomen. Det vert også nemnt at det aktuelle området er inne i ein endringsfase, med aukande næringsaktivitet.

Det er både nasjonalt og lokalt eit ynskje at det skal vera fast busetjing på gardsbruk av denne storleiken. Etter rådmannen sitt syn har garden ein slik storleik og ressursar at det er naturleg å setja vilkår om buplikt. Eigar som bur på bruket har større moglegheit til å ivareta ressursane i langsiktig perspektiv og personleg buplikt kan bidra til å auka aktivitet i lokalsamfunnet. Ressursane på bruket som er både skog, campingplass, jaktterreng og beiteressursar, bustadhus talar for å setja vilkår om personleg buplikt. Grunngeving for å gjera buplikta personleg er at forskning syner at det er sannsynleg at eigar vert buande på landbrukseigedomen også etter at buplikta er oppfylt.

Den lovbestemte buplikt inneber at ny eigar må tilflytta eigedomen innan 1 år og ha eigedomen som sin reelle bustad i minst 5 år. Det har vore praksis å setja det same vilkåret i konsesjonssaker når det er tale om eigedomar med tilsvarande storleik som utløyser lovbestemt buplikt.

Vilkåret om personleg buplikt vil imøtegå nabomerknad frå Torgeir Andvik

2. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning

I følge søknaden er føremålet med overtakinga å drifte, oppgradere og utvikle turistanlegget, mellom anna med sikte på langtidsutleige til arbeidsfolk og bubilturisme og forvalta og utvikla skog og utmarksressursane på ein berekraftig måte.

Det nasjonale målet er å skapa eit robust landbruk med stabile arbeidsplassar og god lønnsemd. I konsesjonsloven omfattar uttrykket landbruksføremål både jord-, skog- og hagebruk og tilleggsnæringar herunder gardsturisme, utleigeverksemd i samband med jakt m.m. Campingdrifta vart opprinneleg etablert som ei tilleggsnæring til landbruket.

Pårekleleg driftsform på dette bruket vil vera å utnytta dei ressursane som er der i dag. Skjøtsel og utvikling av campingplassen, skogen, jakta og beiteressursane som ligg i dei store utmarksareala. Utmarksdelen inkludert strandlinje har og potensiale i høve til turismedelen. Sidan det ikkje er dyrka mark på bruket er det urealistisk å starta med husdyrdrift, men utleige av utmarksbeite til andre som driv kan vera aktuelt. Det er rett som søkjar påpeikar at i vårt område er det få bruk som er så store att dei kan gje ei familieinntekt aleine. Nordhordland har difor ein lang tradisjon for mangesysleri på gardsbruk, med bruk av ressursane på gardane i vid forstand. Pukkverk, fiske, utleige av beiterettar, jakt, frukt er berre nokre døme på ulike tilleggsnæringar som har vore i området.

Rådmannen har vore på synfaring og det er rett som nabo påpeikar i sitt skriv at jordbruksarealet som var på bruket er grodd att som følge av at det ikkje har vore drive. Det vil vera mogleg å setja delar av dette i stand att. Bruket ber preg av manglande drift og omsorg over tid, og det er difor viktig å sikra at ny eigar kan ta vare på og utvikla ressursane på ein betre måte.

I merknad frå nabo går det fram at det ville styrkja deira bruk å få overta areala, som ikkje er regulert til campingsplass, som tilleggsjord. Rådmannen er samd at det ville gitt ei driftsmessig god løysing om dei fekk overta landbruksareala. Dei er ein ung familie i etableringsfasen som mellom anna har konkrete planar for utviding av husdyrdrifta og nytting av utmarksbeite og skogressursar. Etter rådmannen sitt syn vil ei styrking av eksisterande landbrukseigedomar i drift, også til gode sjå omsynet til busetjinga. Dei to bruka har mykje felles grense og felles tilkomstveg til skogen. Bruka er godt eigna til å driva saman, og det vil vera i tråd med føremålet i jordlova om å styrka driftseiningane.

Kommunen kan ikkje styra kven som får kjøpa ein eigedom, men kan avslå søknad om konsesjon dersom det er

ei betre løysing av garden vert seld som tilleggsjord enn som eige bruk.

Når ein skal vurdera kva som er ein tenleg og variert bruksstruktur er det naturleg å ta utgangspunkt i den vanlege bruksstorleiken i Alver. Alver har 2035 landbrukseigedomar og dei fleste av desse har mellom 5-99 daa dyrka mark og mellom 5-199 daa skog (sjå figur under).



Figur 2 Storleik landbrukseigedomar i Alver henta frå SSB 2019

Konsesjonsbruket som er registrert med meir enn 1100 daa skog er dermed ein av dei største i skogeigedommane i kommunen. Dette i tillegg til at det er bygningar og tilleggsnæring etablert på bruket tilseie at det har slike ressursar at det ikkje bør delast opp. Målet om ein tenleg og variert bruksstruktur vil etter rådmannen sitt syn vera at bruket vert eigd og drive som ein eigen landbrukseigedom.

Det er i saka vist at det kan vera ei god driftsmessig løysing at det vert gitt konsesjon til søkjar, men det vil og vera ei driftsmessig god løysing om delar av bruket vert tilleggsjord til nabobruket. Rådmannen må velja mellom dei løysingane ein faktisk har. I avgjerder er det nok at ei løysing er god, sjølv om det er andre løysingar som er like gode eller betre. Konsesjon skal gjevast med mindre det er sakleg grunn til å avslå. Det at eigedomen samla sett har ressursar som tilseie at den bør halda fram som sjølvstendig eining, og at formålet til søkjar om forvaltning og utvikling vil ta vare på desse, talar for å gje konsesjon.

3. om erververen anses skikket til å drive eiendommen,

Søkjar er utdanna snekkar og oppgjev å ha praktisk erfaring frå drift og vedlikehald av småbruk. Han har arbeid med skogsdrift og er interessert i jakt, friluftsliv og bærekraftig skogbruk.

I høve til drift og oppgradering av turismedelen vil det vera ei føremon at han har erfaring frå forretningsdrift.

Rådmannen vurderer han som skikka til å driva eigedomen.

4. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.»

Rådmannen 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 at han vil forvalta både skogareala, utmark og dei andre ressursane. I istandsetjing av turismedelen og inntekt frå denne vil vera ein viktig måte å finansiera ei god forvaltning av resten av ressursane.

Ein eigar som sjølv bur på eigedomen vil i utgangspunktet ha betre høve til å ivareta eigedomen sine ressursar i eit langsiktig perspektiv enn ein som ikkje bur der. I denne saka er det vist at det gjer seg gjeldande busetjingsomsyn, og at campingplass og andre bygningar, skog og utmark har stor trong for vedlikehald og skjøtsel. Det vil vera ein stor jobb og setja i stand å skjøtta ressursane som er på bruket, og med grunnlag i desse skapa inntekter til vidare utvikling av drifta. Dette gjer at det er naturleg å setja vilkår om personleg buplikt. Rådmannen er difor ikkje samd i søkjar sin påstand om at upersonleg buplikt vil vera ei like god

løyising.

Sjølv om produksjonsverdien for landbruksdrift er låg for ein del av dei store utmarksareal, har bruket ein viktig verdi som naturområde, kulturlandskap, produksjon av miljøverdiar og moglegheit for rekreasjon, jakt m.m. Dette er verdiar som er viktig for samfunnet, og søkjar sin bruk av eigeidomen må vurderast i høve til om desse vil verta ivaretatt. Veldrivne landbruksareal vil i tillegg bidra til å gjera staden meir attraktiv som reisemål i høve til turismedelen.

Søkjar peikar på at skogen ikkje treng ofte tilsyn og at eit skogsomløp tek lang tid. Inntekter frå hogst kjem med ujamne mellomrom, og det er naudsynt å henta inntekter frå andre aktivitetar.

Rådmannen er samd med dette og skogbruk er ei næring med langsiktig perspektiv. Dersom målet er kortsiktige gevinstar er ikkje skog det rette å satsa på. Omsynet til framtidige generasjonar og samfunnet gjer at ein må driva skogsskjøtsel som vedlikehald av skogsvegar, planting, ungskogpleie, nyplanting m.m. Det er i desse dagar i gang arbeid med nye skogbruksplanar i regionen som vil vera eit godt verktøy med tanke på forvaltning og skjøtsel av skogen. I tillegg har skogen andre verdiar som skal i varetakast, og god forvaltning av hjortestamma er t.d. viktig for å redusera skade på skogen.

Rådmannen vil gjera framlegg om at det vert sitt vilkår om at søkjar tingar skogsbruksplan og driv skogen

Kommentar til andre nabomerknader som ikkje er svart ut i saksutgreiinga:

- Når det gjeldt påstand om at campingen er ulovleg bygd vil dette vera ei sak som Rådmannen må vurderer etter plan- og bygningslova, og vert ikkje tatt stilling til i konsesjonsbehandlninga.
- Påstand om tette relasjonar mellom kjøpar og selskapet som fekk avslag på konsesjon er ikkje noko kommunen kan ta stilling til. Kommunen må ta utgangspunkt i det som er søkt om i denne saka, og vurderer det i høve til gjeldande lovverk.
- Gjeldande kommuneplan fastsett arealbruken på Vike, og korleis denne vil utvikla seg vert ein del av politisk prosess i arbeidet med ny kommuneplan for Alver.

Konklusjon

Etter ei samla vurdering rår rådmannen til at det vert gitt konsesjon som omsøkt på vilkår av landbruksressrusane vert skjøtta, personleg buplikt og at det vert tinga skogbruksplan for bruket.

Vedlegg i saken:

| | | |
|------------|---|---------|
| 17.08.2021 | Uttale knytt til konsesjonssak - gbnr 219/1 Vike | 1598016 |
| 17.08.2021 | Uttale knytt til konsesjonssak Gnr/bnr 219/1 – Vike | 1598015 |
| 10.08.2021 | Merknad til konsesjonssak med endringar | 1595616 |
| 10.08.2021 | Merknad konsesjonssak med endringar | 1595615 |
| 10.08.2021 | Merknad til konsesjonssak | 1595613 |
| 10.08.2021 | Merknad konsesjonssak | 1595612 |
| 02.07.2021 | Søknad om konsesjon for erverv av landbrukseiendom - gbnr 219/1 Vike | 1585463 |
| 02.07.2021 | 10058 Vike Gnr. 219 bnr. 1 Følgelbrev til søknad om konsesjon | 1585464 |
| 02.07.2021 | 10058 Vike Gnr. 219 bnr. 1 Instruks vedr. utstedelse av tvangssalgsskjøte | 1585465 |
| 02.07.2021 | 10058 Vike Gnr. 219 bnr. 1 Oppgjørsbrev | 1585466 |
| 02.07.2021 | 10058 Vike Gnr. 219 bnr. 1 Oversendelsesbrev til søknad om konsesjon | 1585467 |
| 02.07.2021 | 10058 Vike Gnr. 219 bnr. 1 Salgsoppgave og næringstakst | 1585468 |
| 02.07.2021 | 10058 Vike Gnr. 219 bnr. 1. Søknad om konsesjon | 1585470 |
| 02.07.2021 | 10058 Vike Gnr. 219 bnr. 1 Stadfestingskjennelse fra Bergen tingrett | 1585469 |

23.08.2021

10058 Vike Gnr. 219 bnr. 1. Søknad om konsesjon
(L)(451652)_Skjult innhold

1599996