



Anne Netland
Visnesgarden 10
4262 Avaldsnes

Dato: 10.02.2023
Dokumentnummer: 23/993-4
Deres referanse:
Saksbehandler: Britt Johnsen Pedersen

Vedtak om konsesjon for erverv - gnr. 79, bnr. 216

VEDTAK

1. Kommunen gir med hjemmel i konsesjonslovens §§ 9 og 9a Anne Netland konsesjon for kjøp av gnr. 79, bnr. 216 i Karmøy som omsøkt for kr. 24 000,-, jfr. begrunnelse i saksutredningen.

sektor areal- og byggesak, landbruksavdelingen har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 156/23.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Britt Johnsen Pedersen
avdelingsleder landbruk

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Ole Erik Fylkesnes	Visnesgarden 21	4262	AVALDSNES
Statsforvaltaren I Rogaland	Postboks 59 Sentrum	4001	STAVANGER

SAKSUTREDNING

Anne Netland søker om konsesjon til kjøp av gnr. 79, bnr. 216 i Karmøy.

Kommuneplan: Landbruks-, Natur- og Friluftsområde (LNF-område).

Reguleringsplan: Området er ikke regulert.

Kjøpesum: kr. 24 000,-

Etter konsesjonsloven av 28. nov. 2003 skal en normalt ikke gi konsesjon dersom det er grunn til å anta at erverver først og fremst tar sikte på å plassere kapital i eiendommen, eller dersom ervervet kan ses på som et ledd i oppsamling av fast eiendom.

Konsesjonseiendommen

Eiendommen ligger på Visnes i Karmøy kommune. Hele eiendommen ligger i kommuneplanens LNF-område og har et totalareal på ca. 4,6 dekar. Arealet kan klassifiseres som jordbruksareal og består av en teig med ca. 4,6 dekar innmarksbeite. Arealet blir i dag drevet av dagens eiere. Eiendommen er ubebygd.

Konsesjonssøker

Anne Netland eier fra før driftsenheten gnr. 79, bnr. 1 i Karmøy kommune. Dette er en landbrukseiendom med flere matrikkelenheter og ca. 478,9 dekar totalareal. Driftsenheten ligger i kommuneplanens LNF-område og grenser til konsesjonseiendommen. Gnr. 79, bnr. 216, tidligere utskilt fra gnr. 79, bnr. 6 (sak 22/1426), eies i dag av Christel Måkestad og Ole Erik Fylkesnes med hver sin ideelle ½. Det er i delingssaken (makebytte) satt vilkår om sammenføring med gnr. 79, bnr. 1. Søker opplyser i søknaden at formålet med ervervet er at den skal inngå i driftsenheten og drives sammen med annet beiteareal for sau.

Lovgrunnlaget

I konsesjonsloven av 28.11.2003 §§ 1, 9 og 9a står det:

§ 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»

§ 9. «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.

Konsesjons skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes.

§ 9a. Ved avgjørelse av en søknad om konsesjon på erverv av bebygd eiendom over 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord som skal nyttes til landbruksformål, skal det i tillegg til momentene som er nevnt i § 9, legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. En slik vurdering av prisen skal også gjennomføres ved erverv av ubebygd eiendom som skal nyttes til landbruksformål, med mindre eiendommen er en ren skogeiendom.

Vurdering

Som en del av konsesjonsbehandlingen skal kommunen ta stilling til den avtalte prisen. Bruksverdien (avkastningsverdien) blir brukt som prinsipp for verdsetting av landbruksareal. Det skal legges særlig vekt på hensynet til en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Landbruksdepartementet har i rundskriv M-3/2002 og

M-1/2021 gitt retningslinjer for prisvurdering av landbrukseiendommer ved behandling av søknader om konsesjon.

Eiendommen er ubebygget over to dekar i LNF-området, og har jordbruksareal. Kommunen skal derfor foreta en prisvurdering i forbindelse med konsesjonsbehandlingen. Typisk bruksverdi for eiendommen gnr. 79, bnr. 216 går frem av oppsettet nedenfor:

Innmarksbeite 4,6 dekar 3 500,- kr/da kr. 16 100,-

Siden eiendommen selges som tilleggsjord, kan en i konsesjonssammenheng godta et prispåslag på inntil 50 % på jordbruksareal. Avtalt kjøpesum på kr. 24 000,-, ligger innenfor det som kan godtas i forbindelse med prisvurderingen i konsesjonssaken, jfr. § 9a.

Eiendommen selges som tilleggsjord. Styrking av landbrukseiendommen vil øke sannsynligheten for at eiendommen blir en stabil og levedyktig arbeidsplass, og bosetningen i området vil derfor påvirkes positivt.

Ervervet og makebyttet innebærer «en god driftsmessig løsning», da ervervet av konsesjonseiendommen vil føre til styrking av konsesjonssøkers nabobruk. Vilkåret fra delingssaken blir oppfylt.

Anne Netland er oppvokst på gård med aktiv drift. Kommunen har ingen grunn til å tvile på søkers skikkethet til å drive konsesjonseiendommen. At eiendommen tas inn som en del av driftsenheten gnr. 79, bnr. 1 vil ivareta hensynet til kulturlandskapet og ressursgrunnlaget på Visnes.

Konklusjon

Etter en samlet vurdering gir kommunen Anne Netland konsesjon for kjøp av gnr. 79, bnr. 216 i Karmøy kommune.

Klagefrist

Dette er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan påklages av konsesjonssøker og andre med rettslig klageinteresse innen tre uker

Med hjemmel i statens forskrift om gebyr for behandling av konsesjons- og delingssaker¹ er det regnet ut følgende gebyr:

Søknad, konsesjonsloven	
--------------------------------	--

TILTAK	AREAL	KODE	FAKTOR	SATS	GEBYR
Konsesjonsvedtak				5000,-	5000,-

TOTALT GEBYR	5000,-
---------------------	--------

07.02.2023

dato

Britt J. Pedersen
saksbehandler

¹ FOR-2011-12-14-1336, i kraft 1. januar 2012.

Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

Klagefrist	Klagefristen er tre uker fra den dagen du fikk dette brevet. Det er nok at klagen er sendt på e-post eller postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du opplyse om datoen for når du mottok brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få lengre klagefrist. Dette må i så fall begrunnes.
Innhold i klagen	Du må opplyse om hvilket vedtak du klager på, grunnen til at du klager, hvilke endringer du ønsker, og eventuelt andre opplysninger som kan ha noe å si for vår vurdering av klagen. Klagen må være underskrevet.
Hvem sender du klagen til?	Klagen sender du på e-post til post@karmoy.kommune.no eller i brev til Karmøy kommune, sektor areal- og byggesak, landbruksavdelingen, Rådhuset, postboks 167, 4291 KOPERVIK. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.
Klageinstans	Statsforvalteren er klageinstans i noen saker, og kommunens formannskap eller klageutvalg, er klageinstans i andre saker. Dersom saken går til en klageinstans, vil du få konkret beskjed om hvilken instans det er.
Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning	Med noen unntak har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finner du i §§ 18 og 19 i forvaltningsloven. Har du behov for veiledning, ta kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om framgangsmåten og om saksgangen ellers.
Kostnadene med klagesaken	Hvis vedtaket blir endret til din fordel, kan du ha krav på å få dekket større kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, f.eks. til advokathjelp. Hvis det trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve å få dekket saksomkostninger. Eventuelt krav om dekning av saksomkostninger må fremmes innen tre uker etter at det nye vedtaket ble gjort kjent for deg.
Klage til sivilombudsmannen	Hvis du mener at du er urettferdig behandlet av den offentlige forvaltningen, kan du sende inn en klage til Sivilombudsmannen. Sivilombudsmannen kan ikke endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort feil eller noe er forsømt. Dette gjelder ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd (regjeringen). Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen.