

AKERSHUS FYLKESLANDBRUKSSTYRE

Postboks 414, Storgata 25

2001 LILLESTRØM

Telefon 06 - 81 73 21

Telefax 06 - 81 76 76

TN/sh - Jnr. 1206/89

Arkiv nr. 431.1

Øyvind R. Bauer

2760 BRANDBU

NITTEDAL KOMMUNE

KONSESJON - EIENDOMMEN GNR. 38, BNR. 5 OG 7

SØKER: ØYVIND R. BAUER

OVERDRAGER: GUNERIUS PETTERSSENS LEGAT

SAK NR.: 023389 00019 KVA

Søknaden ble behandlet av fylkeslandbruksstyret som sak nr. 023389 00019 KVA (391/89) i møte den 17. august 1989.

./. Utskrift av møteprotokollen vedlegges.

Fylkeslandbruksstyret vedtok at statens forkjøpsrett ikke skal benyttes. Vedtaket kan påklages av jordsøkerne til Landbruksdepartementet. Eventuelt klageskriv sendes om fylkeslandbruksstyret.

Fristen for å nytte statens forkjøpsrett utløper 21. september 1989. Eventuell klage over at statens forkjøpsrett ikke er benyttet må derfor være mottatt på fylkeslandbrukskontoret senest mandag 11. september d.å.

./. Se for øvrig vedlagte skjema.

Saken vil bli oversendt Landbruksdepartementet for avgjørelse av konsesjonsspørsmålet, etter klagefristens utløp.

Lillestrøm, den 24. august 1989

Thor Nøsterud
Thor Nøsterud
juridisk konsulent

Gjenpart: Adv. Karsten H. Torkildsen, Drammensv. 30, 0255 OSLO 2
Gunerius Pettersens legat, Storg. 32, 0184 OSLO 1
Ragnhild Strøm Prestvik, Strøm, 1484 ÅNEBY (klagev.)
Andreas Bredal Wessel, Rotnes Bruk, 1482 NITTEDAL (")
Odd Gunnar Knai, Strøm, 1484 ÅNEBY (")
Landbruksnemnda i Nittedal
Nittedal kommune v/ordføreren

Dato 25.8.89 Arkiv nr. 6

J.nr. 171/89 Eksped. rt. ✓

LANDBRUK KONTORET

Jordbruksseiaten

Ref. sak nr. 5
Møte 21/8-89

Landbruksnemnda	Ark. Nr. Nittedal	Fylkeslandbruksstyre	Akershus
Møte 6. april 1989	Sak 0233 89 00019 KVA	Møte 17. august 1989	Sak 023389 00019 KVA
Reg.nr. 45/89	Tidl. sak	Reg.nr. 1206/89	Tidl. sak

SØKNAD OM KONSESJON FOR ERVERV AV EIENDOMMEN BERGER, GNR. 38, BNR. 5 OG 7 I NITTEDAL KOMMUNE

Kjøper: Øyvind R. Bauer, 2760 Brandbu
Selger: Gunerius Pettersens Legat, Storgaten 32, 0184 Oslo 1
Kjøpesum: kr. 1.500.000,-
Areal: ca. 436 dekar

Saksdokumenter:

1. Påskrift fra Nittedal kommune, rådmannen, datert 21.2.89.
2. Konesjonssøknad, datert 14.2.89.
3. Skriv fra adv.firmaet Ræder - Wisløff - Aasland & Co., datert 18.2.89.
4. Tillegg til søknad om konsesjon.
5. Oversikt over eiendommer.
6. Arealoversikt.
7. Håndgivelse, datert 11.3.74 og 7.5.74.
8. Kart i målestokk 1:5000 og 1:2000.
9. Skriv til Nittedal kommune fra BMK, m/kart i mål 1:1000, dat. 27.1.89.
10. Melding om innbetaling av konsesjonsgebyr nr. 0004033 bet. 13.3.89.
11. Melding til Ragnhild Strøm Prestvik, Andreas Bredal Wessel og Odd Knai vedr. overdragelse av naboeiendom - vurdering av om Statens forkjøpsrett skal nyttes, datert 1. mars, landbr.kont. Solheimsgt. 1.
12. Skriv fra Ragnhild Strøm Prestvik og Olav Prestvik, datert 5.3.89.
13. Skriv fra Andreas Bredal Wessel, Rotnes Bruk, datert 3.3.89.
14. Skriv fra Odd Knai, datert 9.3.89.
15. Skriv fra Andreas Bredal Wessel, datert 12.3.89.
16. Skriv fra Ragnhild Strøm Prestvik og Olav Prestvik, datert 12.3.89.
17. Skriv til adv.firmaet Ræder-Wisløff-Aasland & Co, datert 17.3.89 fra jordbrukssjef Aaserød ved landbrukskontoret i Solheimsgt. 1.
18. Skriv fra adv.firmaet Ræder-Wisløff-Aasland & Co, datert 28.3.89.

Bemerkninger:

Eiendommen Berger, gnr. 38, bnr. 5 og 7 består i henhold til jordregisteret av et totalareal på 519 dekar. Av dette er 468 dekar skog, 6 dekar dyrka jord, 2 dekar overflatedyrka, 9 dekar gjødsla beite og 33 dekar anna areal.

I vedlegg til konsesjonssøknaden er det gitt en oversikt over eksisterende hus på eiendommen. Husa ligger på bnr. 7. Etter søkerens vurdering er bebyggelsen på eiendommen nærmest kondemnabel. Han har derfor til hensikt å sannere denne bebyggelsen og bygge et større våningshus med driftsbygninger for egen beboelse. Da dette vil ta tid, forventer han at det gis rimelig tid til å gjennomføre dette arbeidet, før boplikt blir gjort gjeldende.

Sign. (Lbn.)

Sign. (Fl.st.)

Utskrift sendt til: Nittedal kommune, rådmannen
 Kopi: adv. Karsten H. Torkildsen
 Fylkeslandbr.kont. 12.4.89.

MØTEBOK

Lbn./Fl.st.

Side 2

391/89

Landbruksnemnda Nittedal		Fylkeslandbruksstyre Akershus	
Møte 6. april 1989	Sak 0233 89 00019 KVA	Møte 17. august 1989	Sak 023389 00019 KVA
Reg.nr. 45/89	Tidl. sak	Reg.nr. 1206/89	Tidl. sak

Når det gjelder driften opplyser konsesjonssøker at han tenker på å bygge staller og en mindre driftsbygning og drive med oppstalling av hester og fordyrking og således fortsette med den virksomhet tidligere eier drev på eiendommen. Han har imidlertid til hensikt å utvide virksomheten.

Med hensyn til nabobruk så er eierne av disse varslet om overdragelsen med eget skriv.

Dette gjelder Ragnhild Strøm Prestvik 38/3 m.fl. Odd Knai 38/1 og Rotnes Bruk 15/1 v/Andreas Bredal Wessel.

Eiendommen 38/3 m.fl. består i henhold til jordregisteret av 2.505 dekar, hvorav 2.396 dekar skog og 85 dekar dyrkbar jord og 25 dekar anna areal. Det er godt vedlikeholdte hus på eiendommen. Berger 38/5, 7 er tidligere fradelt denne eiendommen. Jordbruksarealene nyttes til korndyrking.

Eiendommen 38/1 består av 577 dekar, hvorav 107 dekar dyrka jord, 457 dekar skog og 13 dekar anna areal.

Husa er eldre, men i god stand. Det er korn- og eggproduksjon på bruket. Odd Knai har fulltidsbeskjeftigelse på bruket, mens ektefelle har arbeid utenom bruket.

Eiendommen 15/1 er oppgitt å bestå av 141 dekar fulldyrka jord, 52 dekar beite, 1.445 dekar skog og 223 dekar impediment.

I tillegg har bruket to skogteiger på tilsammen ca. 960 dekar (18/11 og 22/3) i Nittedal.

Eldre, men godt vedlikeholdt bebyggelse på eiendommen.

Samtlige naboer har sagt seg interessert i å erverve den del av Berger som ligger øst for Gjøvikbanen, enten helt eller delvis.

Eiendommen Berger er delt i to teiger av Gjøvikbanen. Den øvre teigen, vest for banen, er i henhold til jordregisteret 325,8 dekar stor.

Produktiv skog ca. 256 dekar alt vesentlig på middels og lav bonitet, som er bestokket med hogstmoden skog. Myr og kraftlinjeareal ca. 70 dekar. Det er ingen bebyggelse på denne teigen som grenser inntil boligområdet på Tumorhaugen mot syd.

Ca. 21,5 dekar av skogteigen er tidligere regulert til offentlig formål.


Ca. 11 dekar av dette arealet er nå omregulert til 12 boligtomter.

Fra landbrukshold har vi i mange sammenhenger påpekt at dette området burde være attraktivt for utbyggingsformål, idet det består av lavproduktiv grunn og ligger godt avskjermet fra andre og mer verdifulle landbruksområder.

I forslag til markagrense, som nå foreligger, er denne trukket helt inntil bebyggelsen på Tumorhaugen.

Teigen øst for Gjøvikbanen er 193 dekar stor, hvorav ca. 158 dekar produktiv skog, 6 dekar dyrka jord, 2 dekar overflatedyrket og 9 dekar gjødsla beite. Husa på eiendommen ligger på denne teigen.

Kvaliteten og verdien på husa, er i henhold til søkerens opplysninger, av begrenset verdi. Skogen er her alt vesentlig på høy bonitet,

Sign. (Lbn.) 	Sign. (Fl.st.)	Utskrift sendt til:
--	----------------	---------------------

Landbruksnemnda Ark.Nr. Nittedal		Fylkeslandbruksstyre Akershus	
Møte 6. april 1989	Sak 0233 89 00019 KVA	Møte 17. august 1989	Sak 023389 00019 KVA
Reg.nr. 45/89	Tidl. sak	Reg.nr. 1206/89	Tidl. sak

med ungskog i hogstklasse II og III.
Det er foretatt ungskogpleie de siste 5 år.
Naboskogene er også av høy kvalitet.

Søkeren opplyser i søknaden at nedre del av eiendommen skal utnyttas for eierens egen beboelse med fordyrking og hesteoppstalling.
Øvre del planlegges utbygget.

Det er vårt inntrykk at søkerens hovedinteresse ligger i de potensielle utbyggingsmulighetene som ligger til eiendommen.
Med det arealgrunnlag som tilligger eiendommen nedenfor Gjøvikbanen er det også begrensede muligheter for eiendommen som egen bruksenhet.

Ut fra foreliggende situasjon er vi kommet til at arealene øst for Gjøvikbanen bør tillegges nabobruk. Ved en slik løsning vil vi oppnå et effektivt vern om produksjonsarealene, samtidig som vi får bruksforhold som er mest gunnlige for samfunnet og landbruksnæringen.

Av nabobruka er det spesielt Nordre Strøm 38/1 som har behov for tilleggsareal. Dette bruket har en skogteig på 8,5 dekar som ligger adskilt fra den øvrige del av eiendommen, med vanskelige adkomstforhold og som grenser inntil skogen på Berger. Ut fra arrondering og driftsforhold vil vi foreslå at 38/1 får tillagt ca. 139 dekar av skogarealet på Berger som vist på eget kartbilag.

Ut fra drifts- og arronderingsmessige vurderinger, samt muligheter for framtidig tunplassering, vil vi foreslå at eiendommen 38/3 og 8 tillegges parsellen med påstående hus, ca. 54 dekar stor. Over denne parsellen må det gis veirett til skogteigen som tillegges 38/1, eventuelt at partene blir enige om å skifte skogteiger slik at 38/1 får tillagt tilsvarende areal i tilknytting til grensen mellom 38/1 og 38/3 og 8.

Ved en slik løsning vil eiendommen 38/1 få styrket sitt næringsgrunnlag, samtidig som bruket får god adkomst til eksisterende skogteig.
Eiendommen 38/3 og 8 vil på sin side oppnå meget gode arronderings- og driftsforhold, samtidig som de får opprettholdt en mulighet for nytt tun på eiendommen, om den fraffikale utvikling skulle tilsi dette.
I mellom tiden antar vi at tunet og de nyttbare hus på Berger vil bli nyttet på forsvarlig måte.

Med hensyn til eiendommen 15/1 så er det ikke drifts- eller arronderingsmessige forhold som tilsier utlegg av areal til denne eiendom.

Med hensyn til kjøpesummen forutsetter vi at arealene nedenfor Gjøvikbanen verdsettes etter konsesjonslovens retningslinjer, dvs bruksverdi for jord og skog og nedskrevet nyverdi for husa.
Ellers ingen merknader til kjøpesummen.

Sign. (Lbn.)

Sign. (Fl.st.)

Utskrift sendt til:



MØTEBOK

Lbn./Fl.st.

Side 4

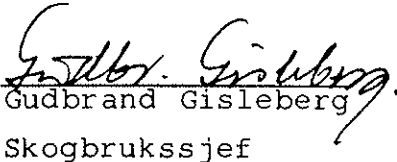
391/89

Landbruksnemnda Nittedal		Fylkeslandbruksstyre Akerhus	
Møte 6. april 1989	Sak 0233 89 00019 KVA	Møte 17. august 1989	Sak 023389 00019 KVA
Reg.nr. 45/89	Tidl. sak	Reg.nr. 1206/89	Tidl. sak

Forslag til uttalelse:

Landbruksnemnda i Nittedal tilrår at Øyvind R. Bauer gis konsesjon for erverv av gnr. 38, bnr. 5.
Det settes som vilkår at eiendommen 38/7, arealene nedenfor Gjøvikbanen, overdras til naboene, Ragnhild Strøm Prestvik og Odd Knai for å nyttes som tilleggsareal til eiendommen gnr. 38, bnr. 1 og gnr. 38, bnr. 3 og 8.
Landbruksnemnda har ingen merknader til prisen, men viser til skog- og jordbrukssjefenes bemerkninger om dette.

Lillestrøm, 29. mars 1989


Gudbrand Gisleberg
Skogbrukssjef


Olav Aaserød
Jordbrukssjef

Landbruksnemndas uttalelse:

Jord/skogbrukssjefens forslag til uttalelse enstemmig tiltrådt.
Under forutsetning av at landbruksnemndas forslag om konsesjonsbetingelser blir vedtatt, anbefaler landbruksnemnda at Øyvind R. Bauer fritas for boplikt.

Senere innkomne saksdokumenter:

19. Skriv fra jordbrukssjef Aaserød til adv. Karsten Torkildsen, datert 31.3.89.
20. Skriv fra adv. Karsten Torkildsen, datert 31.3.89.
21. Skriv fra adv. Karsten Torkildsen, datert 4.4.89.

Nittedal formannskap behandlet saken i møte den 12.06.89. Med 6 mot 5 stemmer ble det vedtatt følgende innstilling:

"Øyvind R. Bauer, 2760 Brandbu får konsesjon for erverv av eiendommen "Berger", gnr. 38, bnr. 5 og 7 i Nittedal."

Sign. (Lbn.)

Sign. (Fl.st.)

Utskrift sendt til:



MØTEBOK

Lbn./Fl.st.

Side 5

391/89

Landbruksnemnda	Nittedal	Fylkeslandbruksstyre	Akershus
Møte	Sak	Møte	Sak
		17. august 1989	023389 00019 KVA
Reg.nr.	Tidl. sak	Reg.nr.	Tidl. sak
		1206/89	

Fylkeslandbrukskontorets bemerkninger:

For to av jordsøkernes vedkommende, Prestvik og Wessel, er kravet om bruk av statens forkjøpsrett hovedsakelig begrunnet i ønsket om å beskytte sine eiendommer mot utbygging/utbyggingspress og trygge landbruksmiljøet i området. Prestvik anfører også at innmarka rundt bebyggelsen på Berger kan være egnet til beite i tilfelle et fremtidig husdyrhold. Dette gjelder et beskjedent areal. Videre at det på grunn av trafikale forhold kan bli aktuelt å flytte bebyggelsen på hans eiendom, og at det da vil være naturlig å anlegge det nye tunet på Berger.

Etter vår mening anses bruk av statens forkjøpsrett med det siktepunkt å trygge landbruksmiljøet eller det fremtidige landbruk i et område, for å ligge utenfor formålet med forkjøpsordningen. Disse hensyn forsettes ivaretatt ved kommunale vedtak og planer.

Den tredje jordsøker, Odd Knai, driver med eggproduksjon. Han har en skogteig på 8,5 daa som grenser opp til konsesjonseiendommen. Han ønsker å erverve en skogteig fra konsesjonseiendommen. Dette arealet er på 139 daa. Vi kan ikke se at erverv av denne teigen vil kunne styrke hans driftsgrunnlag i noen særlig grad. Hans eiendom vil heller ikke få noen bedre arrondering ved å få tillagt skogteigen.

Vår konklusjon blir at bruk av statens forkjøpsrett ikke vil gi noen bedre løsning enn den frivillige løsning det er snakk om å gripe inn i.

Søker anses skikket til å drive eiendommen.

Den avtalte kjøpesum er kr. 1.500.000,-. Dette kan synes mye for en landbrukseiendom av denne størrelse og med dårlige bygninger. Men på bakgrunn av at 11 dekar på vestsiden av jernbanelinjen er regulert til 12 boligtomter har vi ingen bemerkninger til prisen.

Ut fra det som er anført ovenfor vil vi tilrå at Øyvind R. Bauer gis konsesjon for erverv av eiendommen Berger, gnr. 38, bnr. 5 og 7 i Nittedal kommune på vanlige vilkår. En vil imidlertid anbefale at det gis utsettelse med boplikten til søker har fått oppført nytt bolighus.

Sign. (Lbn.)

Sign. (Fl.st.)

Utskrift sendt til:

MØTEBOK

Lbn./Fl.st.

Side 6

391/89

Landbruksnemnda		Fylkeslandbruksstyre	
Nittedal		Akehrsus	
Møte	Sak	Møte	Sak
		17. august 1989	023389 00019 KVA
Reg.nr.	Tidl. sak	Reg.nr.	Tidl. sak
		1206/89	

Fylkeslandbrukssjefen og fylkesskogsjefens forslag til

VEDTAK:

Fylkeslandbruksstyret nytter ikke statens forkjøpsrett i forbindelse med overdragelse av eiendommen Berger Gård, gnr. 38, bnr. 5 og 7 i Nittedal kommune.

VEDTAK: FORSLAGET TILTRES

Fylkeslandbrukssjefens og fylkesskogsjefens forslag til

UTTALELSE:

Fylkeslandbruksstyret tilrår at Øyvind R. Bauer gis konsesjon for erverv av eiendommen Berger Gård, gnr. 38, bnr. 5 og 7 i Nittedal kommune.

Søker bør få utsettelse med boplikten til nytt bolighus er oppført.

Fylkeslandbruksstyrets behandling:

Fonnlid tok opp landbruksnemndas forslag, sålydende:

"Fylkeslandbruksstyret tilrår at Øyvind R. Bauer gis konsesjon for erverv av gnr. 38 bnr. 5 i Nittedal kommune.

Det bør settes som vilkår at eiendommen 38/7, arealene nedenfor Gjøvikbanen, overdras til naboene, Ragnhild Strøm Prestvik og Odd Knai for å benyttes som tilleggsareal til eiendommen gnr. 38 bnr. 1 og gnr. 38 bnr. 3 og 8.

Fylkeslandbruksstyret har ingen merknad til prisen, men viser til skog- og jordbrukssjefens bemerkninger om dette."

VOTERINGEN:

Fylkeslandbrukssjefens og fylkesskogsjefens forslag til vedtak i forkjøpsspørsmålet ble enstemmig vedtatt.

Ved alternativ votering mellom etatssjefenes forslag og forslaget fra Fonnlid i konsesjonsspørsmålet, ble forslaget fra Fonnlid vedtatt med 4 mot 3 stemmer. Mindretallet (Tveit, Pedersen, Skogvold) stemte for etatssjefenes forslag.

Sign. (Lbn.)

Sign. (Fl.st.)

Utskrift sendt til:

RETT UTSKRIFT:24/8-89
S. Holt