



OSKAR ALSETH

Alsetveien 56

7100 RISSA

Søknad om konsesjon, gbnr. 90/50, Oskar Alseth - underretning om vedtak

Saken ble behandlet i møte i arealutvalget 17.11.20. Vedlagt er protokoll med endelig vedtak og saksframlegg. Endelig vedtak er:

Saken sendes tilbake til kommunedirektøren for dialog med søker/selger om prisen på eiendommen i forhold til konsesjonslovens bestemmelser.

Klageadgang

Kommunen har fattet vedtak som gjengitt ovenfor, jfr. [Forvaltningsloven § 28](#). Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, [klagen sendes kommunen for behandling](#).

Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag da brevet kom fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er sendt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for kommunen om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne meldingen kom fram.

[Forvaltningsloven §§ 29-32](#) inneholder bl.a. bestemmelser om adgangen til å forlenge klagefristen og om adgangen til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.

Med hilsen

Tore Solli

Næringsavdelingen

Tore.Solli@indrefosen.kommune.no

Tlf: 99586057

Hvis du ønsker å svare på dette brevet, send inn sikkert via dette skjemaet

<https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/944305483>

Oppgi gjerne dette saksnummeret i skjemaet: 2020/5994



*Fantastiske
Fosen*

Du kan også kontakte oss per post til:

Indre Fosen kommune

Postboks 23, 7101 RISSA

Sentralbord: 74 85 51 00

Saksframlegg

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
77/20	Arealutvalget	17.11.2020

Saksbehandler: Hege Hopen Amundal

Arkivsak: 2020/5994

Dato: 05.11.2020

Søknad om konsesjon, gbnr. 90/50, Oskar Alseth

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Med hjemmel i [konsesjonslovens av 28. november 2003 nr. 98](#) med tilhørende forskrifter og rundskriv, gir Indre Fosen kommune konsesjon til Oskar Alseth for ervervet av eiendommen gbnr. 90/51, til avtalt pris kr. 400.000,-, som omsøkt.

Det forutsettes at eiendommen tillegges erververs eiendom gbnr. 90/1, og drives som en enhet og at driftsenheten blir bebodd sammenhengende i minst fem år.

Saksprotokoll i Arealutvalget - 17.11.2020

Behandling:

Petter Harald Kimo ba om vurdering av sin habilitet – arealutvalget fant Kimo habil.

Nytt forslag fra arealutvalget:

Saken sendes tilbake til kommunedirektøren for dialog med søker/selger om prisen på eiendommen i forhold til konsesjonslovens bestemmelser.

Arealutvalgets forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

Saken sendes tilbake til kommunedirektøren for dialog med søker/selger om prisen på eiendommen i forhold til konsesjonslovens bestemmelser.

Saksopplysninger:

Oskar Alseth har søkt om konsesjon for erverv av eiendommen gbnr. 90/51 i Indre Fosen kommune. Overdrager er Vidar Volden.

Den avtalte kjøpesummen er 400 000 kr

Konsesjonssøker kjøper eiendommen som tilleggsgjord, som vil bidra til å styrke jordgrunnlaget for produksjonen på Oskar sin landbrukseiendom gbnr 90/1. Eiendommen er til dels tilbakeført som fulldyrka eng (av søker) og er tenkt brukt til slått og evt. beite.

Oskar har agronomutdannelse og eier og driver i dag gården gbnr. 90/1 med melke- og kjøttproduksjon på storfe.

Konsesjonseiendommen ligger i kommuneplanens arealdel i område vist som landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR-område). Eiendommen er ikke bebygd.

I følge gårdskart fra NIBIO er eiendommens totale areal 57 dekar med følgende fordeling:

Fulldyrka jord	39,8 dekar
Produktiv skog	13,0 dekar
Annet markslag	4,6 dekar

Jordbruksarealene ligger tilgrensende til en teig med 39 dekar på gbnr. 90/1.

Formålet med konsesjons er «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 gagnlig 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»

Ved vurdering av om konsesjon skal gis, skal det tas utgangspunkt i søkerens formål med ervervet. Formålet skal vurderes i forhold til relevante samfunnsinteresser som gjør seg gjeldende i saka, jf. Konsesjonsloven § 1. Gjelder ervervet en eiendom som skal brukes til landbruksformål, skal det etter konsesjonsloven § 9 «legges særlig vekt på:

1. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosetting 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».

Konsesjonsloven § 9 a første ledd lyder: «Ved avgjørelse av en søknad om konsesjons på erverv av bebygd eiendom med mer enn 35 dekar fulldyrka jord og overflatedyrka 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 nyttestil landbruksformål, med mindre eiendommen er en ren skogeiendom»

Etter konsesjonsloven § 11 første ledd kan det fastsettes slike vilkår som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme. Det må foretas ei helhetsvurdering hvor det tas stilling til om det skal settes vilkår, og i tilfelle hvilke vilkår som skal settes. En kan ikke velge virkemiddel som går lengre enn det som er nødvendig for å ivareta de samfunnsinteressene som konsesjonsloven er ment å ivareta.

Ved vurdering av om konsesjon skal gis, må det tas med i utgangspunkt i formålet med ervervet. Ut fra formålet med konsesjonsloven må det vurderes om andre kan bruke eiendommen på en mer samfunnsmessig forsvarlig måte.

Saksvurdering

I saker som berører naturmangfold skal man legge til grunn retningslinjene i [naturmangfoldloven](#) §§ 8 til 12, jf. Naturmangfoldloven § 7. Ut fra det som er opplyst er det ikke noe som tyder på at et eierskifte vil påvirke naturmangfoldet.

Det skal legges særlig vekt på hensynet til ei samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Rundskriv [M-3/2002](#) med endringer i senere rundskriv er relevante ved vurdering av prisen i konsesjonssaker jf. [Rundskriv M-3/2017](#). Kommunen har plikt til å vise hvordan prisvurderinga er foretatt for de enkelte delene av eiendommen, jf. [Forskrift om saksbehandling](#) i saker etter blant annet konsesjonsloven. Samtidig går det fram av rundskriv M-3/2002 at fullstendige verdiberegninger bare skal gjøres der det er tvil om kjøpesummen er i tråd med konsesjonsloven.

Jord- og skogareal skal vurderes etter avkastningsverdi (bruksverdi). Ved kapitalisering av årlige inntekter skal det brukes en rentefot på 4 prosent. Ved verdiberegning av skog skal det tas utgangspunkt i påregnelig framtidig årlig salgbart hogstkvantum basert på at skogens produksjonsevne skal holdes oppe.

Konsesjonssøker er utdannet agronom og driver i dag landbrukseiendommen gbnr. 90/1 i Indre Fosen, og anses som skikket til å drive tilleggsarealet.

Det er ikke boplikt på eiendommen, da eiendommen ikke har noe bebyggelse.

Landbruksmessig er ervervet fornuftig, da gbnr. 90/51 ligger tilgrensende til gbnr 90/1 og konsesjonssøker er en aktiv ung gårdbruker som har behov for mer areal i nærheten. I tillegg planlegger selger å bruke deler av kjøpesummen til å dyrke opp mer jord nærmere gården. Dette gir ei driftsmessig god løsning og en god helhetlig ressursforvaltning for både selger og konsesjonssøker. Hensynet til kulturlandskapet vil også bli ivarettatt med en aktiv gårdbruker som utvikler eiendommen i takt med utviklinga i landbruket.

Etter konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1 er bosettingshensynet et forhold det skal legges særlig vekt på. Ervervet vil bidra til å opprettholde bosettingen som er i kommunen, dette er særlig viktig i grendene, som f.eks. Skaugdalen i Indre Fosen kommune.

Tilleggsarealet er i hovedsak av middels god jordkvalitet, og best egnet for grasproduksjon.

Bruksverdien av jordbruksarealet vurderes slik:

Jordbruksareal:

Avlingsnivå	400 Fem grovfôr
Grovfôrpris	kr 2,50,- pr. Fem
Laveste AK-tilskudd	kr 166,- pr. dekar
Produksjonskostnader pr. dekar:	
Variable	kr. 362,-
Faste:	
maskiner/redskaper	kr. 366,-
arbeid	kr 240,-

Kapitaliseringsrentefot 4 %

Jordverdi: ((grovfôrpris x Fem/daa) + laveste AK-tilskudd – (variable produksjonskostnader +

faste kostnader maskiner/redskap + faste kostnader arbeid) x 100)/ kapitaliseringsrentefot = jordverdi pr. dekar

$(2,50 \times 400) + 166 - (362+366+240) \times 100 / 4 = 4.950,-$, avrundes til kr 5.000 per dekar.

Jaktverdi:

Vanlig jaktverdi i kommunen er kr 5-7 pr da. Bruker i denne saken snittet, 6 kr per dekar.

$((57 \text{ daa} \times 6 \text{ kr}) \times 100)/4 = 8.550,-$, avrundes til 8.600,-.

Skogbruksareal:

Ikke skog av stor verdi, for det meste kantskog som kan benyttes til ved.

Oppsummering beregning

Fulldyrka jord	39,8 dekar/5.000,-	avrundes til 200.000,-
Skog bonitet H	13 dekar/ 800,-	avrundes til 10.400,-
Annet areal	4,6 dekar /250,-	avrundes til 1.200,-
Beregnet jaktverdi på 57 da. Kr 6/da. Kap. rente 4%.		avrundes til 8.600,-
SUM		220 200,-

Da eiendommen erverves som tilleggsareal er det gitt anledning til å gi den antatte verdien et tillegg på 50 %. Sum beregnet verdi med tillegg gir en verdi på kr. 330.300,-. Avtalt pris på kr 400.000,- er høyere enn ønsket og er i grenseland for en forsvarlig prisutvikling.

Kommunedirektøren er av den oppfatning at prisen er høy, men aksepterer prisen da man i denne saken legger avgjørende vekt på bosettingshensynet, ervervet gir en driftsmessig god løsning og hensynet til helhetlig ressursforvaltning blir ivaretatt.

Vedlegg

- 1 Gbnr. 90/51 - Skaugdalen - søknad om konsesjon - sladdet
- 2 90/51 - div. tidligere saksframlegg og dokumenter - sladdet
- 3 Kart gbnr. 90/51 og gbnr. 90/1, tilgrensende areal
- 4 Kart gbnr. 90/51 og gbnr. 90/1, avstand driftssenter