

Jostein Inge Solem
Grande
7130 BREKSTAD

Deres ref.

Vår ref.
24596/2014/1627/32/11/BERSTR

Dato
10.11.2014

Svar på søknad om konsesjon - 2 parseller av "Ervikhaug" gnr 32 bnr 11 (32/232) i Bjugn, søker Jostein Inge Solem

Saksnr.: 2014/3334
Eiendom.: 1627 Gnr: 32, Bnr 11 "Ervikhaug" Parsellene benevnes gnr 32 bnr 232
Vedtak nr.: 14/89
Saksbeh.: Bemt Jørgen Stranden

Saksopplysninger:

Jostein Inge Solem søker 13.10.2014 om konsesjon på erverv av 2 parseller fra landbrukseiendommen "Ervikhaug" gnr 32 bnr 11 i Bjugn. Parsellene benevnes begge gnr 32 bnr 232 og er på til sammen 105,5 daa, fordelt på 95 daa fulldyrka jord, 0,5 daa produktiv skog og 10 daa annet areal. Det kan bli mindre justeringer i totalarealet og fordelingen mellom de ulike markslagene i kjølvannet av Jordskifterettens pågående oppmålinger. Det er ingen bebyggelse på parsellene.

Overdrager er Sølvi Klausen og Sven Arne Klausen. Kjøpesummen er avtalt til 700.000 kr. Denne omfatter både den faste eiendommen og melkekvoten på ca 85.000 liter. Konsesjonseiendommen erverves som tilleggsjord for å legges til og drives sammen med erververens landbrukseiendom "Grande" gnr 64 bnr 27 m fl, beliggende i Ørland kommune.

Erververen driver eiendomsenheten "Grande" gnr 64 bnr 27 i Ørland bestående av "Grande" 64/27, "Vollan" 77/8 og "Vollheim" 80/63. Eiendomsenheten "Grande" 64/27 er på totalt 241 daa, fordelt på 231 daa fulldyrka jord og 10 daa annet areal. Det produseres kom på arealene.

Rettslig utgangspunkt, konsesjon resteiendom:

Konsesjonsloven 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 gagnlig for samfunnet, bl.a. for å tilgodese landbruksnæringen. Dette følger av konsesjonslovens formålsparagraf (§ 1). Ifølge konsesjonsloven § 9 kan konsesjon gis på slike vilkår som anses påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme.

Ved salg av landbrukseiendommer etter at bygningene på eiendommen er fradelt, skal det i henhold til konsesjonslovens § 9 "til fordel for søker" særlig vurderes om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling, og om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning.

Dersom en finner at den omsøkte løsningen ikke er god nok, dvs. at salg av arealet eller deler av arealet til en annen enn søker vil være en klart bedre løsning enn den det søknaden gjelder, kan kommunen sjekke med aktuelle naboer om det er interesse for eiendommen som tilleggsareal. Dersom det er slik interesse, bør søknaden avslås. Evt. kan det stilles vilkår om avståelse av deler av eiendommen til andre enn søker

Departementet har i rundskriv M-2/2012 har fastsatt at prisvurderingen skal unnlates for bebyggde, konsesjonspliktige landbrukseiendommer hvor kjøpesummen er under 2.5 mill kr. Er eiendommen uten bebyggelse, må den bestå av produktive jordbruks- eller skogbruksarealer for å bli underlagt prisvurdering, jfr forutsetningene i § 9 i konsesjonsloven.

Vurdering:

Saken vurderes som kurant og behandles derfor som delegert sak.

Landbrukseiendommen "Grande" 64/27 ligger støyutsatt til i såkalt "rød sone", SV for enden av hovedbanen på Ørland hovedflystasjon. Familien vurderer flytting til mindre støyutsatt område, og ervervet i 2011 "Vollan" 77/8 og "Vollheim" 80/63 i Døsvika. Tunet på "Vollan" var fradelt tidligere. Konsesjonseiendommen ligger i Ervika, rett over kommunegrensa i forhold til landbruks-eiendommen i Døsvika. I tillegg til kornproduksjonen på Ørlandet driver familien et melke-produksjonsbruk i Åfjord kommune.

Parsellen ligger i et godt jordbruksområde. Basert på nyere erfaringstall settes jordverdien til 4.500 kr/daa for fulldyrka jord. Dette gir følgende samlet jordverdi:

$$\text{- Fulldyrka jord: } 95 \text{ daa} \times 4.500 \text{ kr/daa} = \underline{427.500 \text{ kr}}$$

Avtalen omfatter i tillegg salg av melkeknoten på ca 85.000 liter. Setter vi en veiledende pris på 3,50 kr/liter for kvoten, tilsvarer dette en veiledende verdi på 297.500 kr. Den avtalte prisen for parsellen kan følgelig aksepteres.

Det er sikret adkomstrett til de to parsellene fra offentlig vei.

Det vurderes ikke som aktuelt å sette krav om boplikt i tilknytning til de to parsellene.

Vurdert ut fra søkerens planer om å flytte driftssenteret fra "Grande" til "Vollan", vurderes ervervet som en driftsmessig god løsning som styrker "Grande/Vollan" som framtidig selvstendig og robust driftsenhet.

Saksområdet er delegert til Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn ved vedtak i Ørland/Bjugn Landbruksnemnd 02.09.2009.

VEDTAK:

1. Med hjemmel i konsesjonslovens § 2 innvilger Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn konsesjon til Jostein Inge Solem på erverv av 2 parseller - begge benevnt gnr 30 bnr 232 - fra landbruks-eiendommen "Ervikhaug" 32/11 i Bjugn.
2. Det settes som vilkår for konsesjonen at parsellene legges til og drives sammen med erververens øvrige landbrukseiendommer "Grande" gnr 64 bnr 27 og "Vollan" gnr 77 bnr 8 som en driftsenhet.

Gebyr for saksbehandling etter jordloven vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling.

Med hilsen

Bernt Jørgen Stranden
Landbrukssjef i Ørland/Bjugn

Kopi til:

Sven Arne Wilhelm Klausen	Sjøbris	7130	BREKSTAD
Sølvi Klausen	Ervikhaug	7160	BJUGN

Orientering om klageadgang:

I henhold til forvaltningsloven er dette å betrakte som et enkeltvedtak, som kan påklages. Fristen for å klage på vedtaket er 3 uker etter at meldingen om vedtaket er mottatt. Klagen må fremsettes skriftlig og oppgi hva klagen gjelder, og hvilken endring i vedtaket en ønsker. Klagen bør begrunnes. En klage blir først behandlet av kommunen (dvs. felles landbruksnemnd for Ørland og Bjugn), og sendt til klageinstansen (dvs. fylkesmannen i Sør-Trøndelag) for sluttbehandling dersom klagen ikke tas helt til følge. For øvrig vises det til §§ 27-36 i forvaltningsloven. Ta evt. nærmere kontakt med saksbehandler for nærmere orientering.