

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Tine Søfteland**

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

Søknad om konsesjon for erverv av eiendommen Storbakken gnr 25, bnr 7 i Bjugn. Fred Ove Stallvik Solum

Vedlegg:

- 1 Søknad om konsesjon - 1627/25/7 - Fred Ove Stallvik Solum - sladdet versjon
- 2 Kart

Sakens bakgrunn og innhold

Fred Ove Stallvik Solum (f. 1970) søker om konsesjon for erverv av eiendommen Storbakken gnr 25, bnr 7 som ligger på Klakken i Bjugn. Eiendommen ligger fritt til med utsikt til Botngård sentrum. Ervervet er del av et arveoppgjør, og det søkes om konsesjon fordi søker ikke har planer om å bosette seg på eiendommen. Søker er ikke oppvokst på eiendommen, men har vært mye der i ferier ol.

Formålet med ervervet er å overta eiendommen som arv. Planen er å fortsette og leie ut jorda til naboen, samt leie ut våningshuset. Huset er fra 1. mai i år utleid til et dansk firma som arbeider på Valsneset. Leieforholdet er for en kortere periode. Deler av 2.etasjen i fjøset er utleid som lager.

Søker er i ferd med å overta slektsgård i Soknedal gnr 138, bnr 3 etter sin bror. Denne eiendommen består i følge gårdskartet av 89.7 dekar fulldyrket, 9.5 dekar innmarksbeite og 375.4 dekar annet areal, totalt 474.6 dekar. Det blir opplyst at denne eiendommen har vært utleid de siste årene. Bygningene på bruket skal være i god stand. Søker driver for øvrig taxivirksomhet i Trondheim, men bor i Soknedal. Søker har gått landbruksskole.

Eiendommen Storbakken gnr 25, bnr 7 ligger ca 1.2 km langs vei fra Botngård sentrum, og består i følge gårdskartet av 28.0 dekar fulldyrket, 6.2 dekar innmarksbeite, 4.1 dekar skog med høg bonitet, 2.2 dekar skog med middels bonitet, 8.1 dekar skog med lav bonitet og 39.4 dekar annet areal, totalt 88.0 dekar. Eiendommen er fordelt på 2 parseller, hvorav dyrkajorda ligger på parsellen hvor tunet er. Dyrkajorda er delt på flere jordstykker. Arealene har vært bortleid i et ukjent antall år. Nå er det sønnen til tidligere leietaker som også er nærmeste nabo, John Mogstad, som leier deler av arealene. Han driver med korn og hest. Noe areal ligger brakk. Eiendommen ligger i kommuneplanenes arealdel i et LNFR-området.

Av bygninger finnes det et våningshus i 2 etasjer fra 1977 som er i god stand. Huset har etter påbyggingen i 1996 en grunnflate 125 m². I tillegg finnes det et gammelt våningshus fra ca 1910 med grunnflate 40 m² som er i dårlig forfatning, samt et gammelt fjøs fra 1905 på 90 m².

Rettslig utgangspunkt, konsesjon:

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 og hensynet til bosettingen. Dette følger av konsesjonsloven formålsparagraf (§f 1). I følge konsesjonsloven § 11 kan konsesjon gis på slike vilkår som anses påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme.

Ved avgjørelsen skal det særlig legges vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Departementet har i rundskriv M - 2/ 2012 fastsatt at prisvurderingen skal unnlates for bebygde, konsesjonspliktige landbrukseiendommer hvor kjøpesummen er under 2.5 millioner kr. Det skal videre legges særlig vekt på om erververs formål med ervervet vil ivareta hensynet til bosettingen i området, om ervervet innebærer en god løsning, og om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

I tillegg skal det legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold. Erververens tilknytning til eiendommen og livssituasjon kan tillegges vekt som korrigerende momenter, dvs. liten vekt.

Administrasjonens vurdering

Saken vurderes ikke som kurant iht. konsesjonslovens bestemmelser, og behandles derfor som sak i landbruksnemnda.

Departementet har fastsatt at prisvurderingen skal unnlates for bebygde, konsesjonspliktige landbrukseiendommer hvor kjøpesummen er under 2.5 millioner kr. I denne saken er det ikke satt en kjøpesum, da overdragelsen er del av et arveoppgjør.

Eiendommen ligger høyt og fint til med utsikt til Botngård sentrum og Bjugn fjorden. Området på Klakken benyttes både til bolig og landbruksformål. Eiendommen har noe dyrkajord, men har ikke vært drevet som selvstendig bruk på mange år. Deler av arealet drives ikke, mens resten leies ut til kornproduksjon og beiter for hester. Leietaker er nærmeste nabo. Det er 2 boliger på eiendommen. Det nyeste våningshuset er fra 1977, og i følge søker er teknisk tilstand god for dette huset. Huset er utleid på kortvarig kontrakt. Den gamle boligen er dårlig og er ikke beboelig. Det gamle fjøset benyttes i dag som redskapshus/ lager hvor deler av 2. etasjen er utleid. Eiendommen har en attraktiv beliggenhet med kort vei til sentrum og marka. Utleie av bygningene gir potensiale for fremtidige inntekter. Søker har ingen planer om å bosette seg på bruket så langt han ikke blir nødt. Primært ønsker han å bo i Soknedal.

Bjugn kommune ønsker økt bosetting i kommunen, og har over flere år arbeidet aktivt for å få nye folk til å tilflytte kommunen. Dette har gjort at det har kommet nye innbyggere som ikke nødvendigvis har noen tilknytning til kommunen fra før. Dette gjelder både barnefamilier/ungdommer og andre. Mange er på jakt etter småbruk på denne størrelsen. I forbindelse med utbyggingen av kampflybasen forventes det økt bosetting i kommunen.

Selv om driftsgrunnlaget på bruket ikke er det største, har eiendommen verdi som boligeiendom. Den innehar kvaliteter som oppleves attraktivt hos mange, både som bolig og småbruk hvor det er mulig å ha husdyr/hest, samt at det er kort vei til sentrum og marka. I tillegg har eiendommen et våningshus i god stand. Etter landbrukskontoret sin vurdering ligger eiendommen i et attraktivt område, og det er svært uheldig hvis det innvilges konsesjon og dermed fritak fra boplikten for en slik eiendom. Søker sine planer er å leie ut våningshuset. Hvis søknaden innvilges vil en mest sannsynlig få bosetting av kort varighet. Det er oppgitt i søknaden at overdragelsen er del av arveoppgjøret, men søker er ikke

oppvokst på bruket. Søker har ikke planer om å bo på bruket så langt han ikke må. Helst vil han bo i Soknedal hvor han har bodd i mange år hvor han også har planer om å ta over slektsgården.

Søker skal overta en landbrukseiendom i en annen kommune (Midtre Gauldal). Oppsamling av landbrukseiendommer er ikke ønskelig eierforhold i landbruket når eier ikke har planer om å bebo eller drive eiendommen selv, eller har planer om å bosette seg andre steder i kommunen. Det er dessuten lite ønskelig at eiere som ikke har planer for bruket ut over å benytte eiendommen som næringseiendom med utleie av bolig/driftsbygning og arealer blir sittende med slike ressurser, og spesielt hvis eier heller ikke har planer om å bo i kommunen.

Det har de siste årene etablert seg en praksis i kommunen hvor det ikke innvilges konsesjon for slike eiendommer hvis søker ikke skal bosettes seg på bruket. Dette gjelder selv om søker er oppvokst på bruket, noe som ikke er tilfelle i denne saken. Det er stor press på dyrkajorda i Botngårdområdet, og det er lite ønskelig at en eiendom med en slik attraktiv beliggenhet og kvaliteter blir eid av noen som ikke bor på eiendommen. Eiendommen har dessuten et våningshus som er forholdsvis nytt, og fullt beboelig. I og med at kommunen arbeider for økt bosetting og aktive gårdsbruk, bør det ikke innvilges konsesjon og dermed fritak for boplikten til noen som ikke ønsker å bosette seg på eiendommen eller i kommunen.

Rådmannens innstilling

1. Med hjemmel i konsesjonslovens §2 avslår Landbruksnemnda i Ørland/Bjugn konsesjon til Fred Ove Stallvik Solum for erverv av eiendommen Storbakken gnr 25 bnr 7 i Bjugn som følge av bosettingshensyn.

2. Avslaget begrunnes i at Bjugn kommune ønsker økt bosetting i kommunen, og at eiendommen har en slik beliggenhet og bygningsmasse at den er attraktivt som boligeiendom/småbruk.