

Landbrukskontoret Ørland/Bjugn



Einar Løkra
Rønne
7130 BREKSTAD

Deres ref.

Vår ref.
8214/2015/1621/79/1/TINSOF

Dato
09.07.2015

KONSESJON FOR ERVERV AV DELER AV EIENDOMMEN GNR 71, BNR 1 I ØRLAND

Saksnr.: 2015/916
Eiendom.: Gnr: 79, Bnr: 1
Vedtak nr.: 15/80
Saksbeh.: Tine Søfteland

Vedlegg:

1. Søknad om konsesjon
2. Kjøpekontrakt

Saksopplysninger:

Einar Løkra søkte 29. mai 15 om konsesjon for erverv av deler av eiendommen Hoff gnr 79, bnr 1 som ligger sentralt ved Opphaug sentrum. Parsellen er på 91.5 dekar fulldyrket, 0.8 dekar skog med middels bonitet og ca 0.2 dekar annet areal. Kjøpesummen er satt til kr 600 000. I tillegg skal kjøper betale alle omkostninger ved behandling og oppmåling av tuntomta. Arealet på østsiden av veien FV 710 inkl. bygninger, totalt 5.9 dekar ble godkjent fradelt i vedtak 15/72. Her ble det satt vilkår at resten av landbruksarealene skulle tillegges annen landbrukseiendom som tilleggsjord.

Konsesjonseiendommen har vært drevet som leiejord i mange år. Arealet kjøpes som tilleggsareal for å benyttes til grasproduksjon i ERA samdrift. Mesteparten av arealet er klassifisert som svært god jord ifm. jordsmonnkartleggingen på Ørlandet i 2013/2014. Parsellen ligger ca 2.3 km fra samdriftsfjøset, og ca 3.6 km fra tunet til Løkra.

Einar Løkra eier og driver eiendommen gnr 71, bnr 1 med flere som ligger på Rønne. Søker er med i ERA samdrift hvor det drives med melk- og kjøttproduksjon. Søker har en grunnkvote på 171 523 liter i 2015. Alt arealet drives gjennom samdrifta.

Eiendommen gnr 79, bnr 1 er før fradelingen på totalt 99.4 dekar, fordelt på 94.2 fulldyrket, 0.8 dekar skog med middels bonitet, 1.1 dekar jorddekt fastmark og 3.3 dekar bebyggd. Arealet det søkes konsesjon for er klassifisert som LNFR-område i kommuneplanenes arealdel.

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.

Vurdering:

Saken vurderes som kurant iht. konsesjonslovens bestemmelser, og behandles derfor som delegert sak.

Arealet som selges ligger rimelig samlet, og mesteparten av arealet er klassifisert som svært god dyrkajord. Resten er klassifisert som dyrkajord med god kvalitet. Planen er å drive arealet i samdrifta. Arealet ligger forholdsvis kort vei fra samdriftsfjøset, og det vil styrke driftsgrunnlaget. Eiendommen har ikke vært drevet som egen driftsenhet på mange år.

Søker er en av de som mister areal i forbindelse med utbyggingen av kampflybasen. I tillegg har samdrifta utbyggingsplaner, noe som gjør at de har behov for mer jord. Det er stor etterspørsel etter arealer i Ørland, men det er sjelden at det legges ut arealer for salg på det åpne markedet. Mange er nødt til å leie arealer i Bjugn for å få nok driftsgrunnlag. Søker har ikke drevet arealet tidligere.

Den avtalte prisen er satt til kr 600 000. Hvis restarealet settes til tilnærmet 0, vil en få en dekar pris på over kr 6 500. Vanlig pris for god dyrkajord ligger på kr 5 000 pr dekar i Ørland. Prisen synes derfor i overkant høy. Samtidig ligger arealet samlet og jorda har god kvalitet. Arealet er flatt og forholdsvis enkelt å drive, og det erverves som tilleggsjord. Av den grunn kan det aksepteres en høyere pris. Den avtalte prisen kan derfor akseptere ettersom det styrker driftsgrunnlaget for samdrifta.

Saksområdet er delegert til Landbrukskontoret 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 Einar Løkra for erverv av deler av eiendommen Hoff gnr 79 bnr 1 i Ørland. Arealet ligger vest for FV 710.
2. Det settes som vilkår for konsesjonen at konsesjonseiendommen legges til og drives sammen med erververens landbrukseiendommer gnr 71. bnr 1 m.fl.

Gebyr for saksbehandling vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling.

Med hilsen

Tine Søfteland
Spesialrådgiver

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/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.