

Jens K. Kristjansson og Linda Cathrine Ervik
Flatnesveien 149
7130 BREKSTAD

Deres ref.

Vår ref.
8280/2015/1621/81/45/TINSOF

Dato
10.07.2015

KONSESJON FOR ERVERV AV EIENDOMMEN VESTERSET GNR 81, BNR 45, 46 OG 59

Saksnr.: 2015/1227
Eiendom.: Gnr: 81, Bnr: 45, 46 og 59
Vedtak nr.: 15/81
Saksbeh.: Tine Søfteland

Vedlegg:

1. Søknad om konsesjon
2. Kjøpekontrakt

Saksopplysninger:

Jens K. Kristjansson (f. 1972) og Linda Cathrine Ervik (f. 1979) søker om konsesjon for erverv av eiendommen Vesterset gnr 81, bnr 45, 46 og 59 som ligger på Opphaug i Ørland. Ervervet omfatter også 2 eierandeler i Røstad sameie gnr 999, bnr 1. Eiendommen består i følge gårdskartet av 30.1 dekar fulldyrket jord, 2 dekar skog med høy bonitet, 0.7 dekar skog med middels bonitet og 4 dekar annet areal, totalt 36.8 dekar. Arealet er fordelt på 3 parseller som ligger et godt stykke fra hverandre. Dyrkajorda på eiendommen er pr i dag utleid til 2 gårdbrukere. Av bygninger finnes det et våningshus fra 1896, en driftsbygning fra 1964 og en snekkerstue med ukjent opprinnelse. Landbrukseiendommen slik den er i dag har boplikt. Arealet er klassifisert som LNFR-område i kommuneplanens arealdel.

Arvingene til tidligere eier v/Aud Marie Myhre søkte 15. april 15 om fradeling av tunet på eiendommen med en tomt på ca 2.1 dekar, består av ca 1.4 dekar tunareal og ca 0.7 dekar fulldyrket jord. Denne er behandlet etter jordloven, men ikke etter plan- og bygningsloven. Arealet er godkjent fradelt i vedtak 15/76 med vilkår om at restarealet på eiendommen selges som tilleggsareal til gårdsbruk i aktiv drift. I tillegg ble det åpnet for muligheten til å selge de andre 2

parsellene som ligger hver for seg, slik at de kan selges som tilleggsjord. Forutsetningen for dette er at dyrkajorda ut over ca 0.7 dekar ved tunet også selges. Dette skyldes at dyrkajorda på tunparsellen henger sammen med dyrkajorda på de 2 nabobrukene, og at de pr i dag drives samlet. Konesjonseiendommen har vært drevet som leiejord i mange år.

Formålet med ervervet er å bosette seg på bruket, og enten fortsette utleien eller selge dyrkamarka/skogen. Søker bor pr i dag i leid enebolig i kommunen.

Kjøpesummen er satt til kr 1 650 000.

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 (§ 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.

Erververs 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.

Departementet har fastsatt at prisvurderingen skal unnlates for bebygde, konsesjonspliktige landbrukseiendommer hvor kjøpesummen er under 2.5 millioner kr, noe som er tilfelle i denne saken.

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet med kort vei til Opphaug sentrum. Området benyttes både til bolig og landbruksformål. Eiendommen har noe dyrkajord, men har ikke vært drevet som selvstendig bruk på mange år. Den består av flere parseller med dyrkajord. Arealet rundt tunet henger sammen med dyrkajorda til naboeiendommene, og blir da også drevet sammen. Arealet er del av et større sammenhengende jordbruksareal. Dyrkajorda er klassifisert som svært god jordkvalitet i følge jordsmonnkartleggingen fra 2013/2014. Arealmessig er det lite jord på eiendommen, noe som gjør at den er best egnet som boligeiendom/tilleggsjord.

Ørland kommune ønsker økt bosetting i kommunen. I forbindelse med utbyggingen av kampflybasen forventes det økt bosetting i kommunen. En del folk vil også flytte på seg internt i kommunen. Dette har gjort at det har kommet og kommer 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. Selv om driftsgrunnlaget på bruket ikke er det største, har eiendommen verdi som boligeiendom. Den innehar kvaliteter om oppleves attraktivt hos mange, både som bolig og småbruk hvor det er mulig å ha husdyr, samt at det er kort vei til sentrum. I tillegg har eiendommen et våningshus i rimelig god stand. Etter

landbrukskontoret sin vurdering ligger eiendommen i et attraktivt område. Det er derfor positivt at den som kjøper eiendommen ønsker å bo her.

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. I og med at dyrkajorda ligger spredt på flere parseller vil vi oppfordre til salg av dyrkajorda, slik at aktive gårdbrukere får eierhånd om en større andel av jorda de driver. Dette vil også styrke bosettingen i området.

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 Jens K. Kristjansson og Linda Cathrine Ervik for erverv av eiendommen Vesterset gnr 81 bnr 45, 46 og 59 i Ørland. Ervervet omfatter også 2 eierandeler i Røstad sameie gnr 999, bnr 1 i Ørland.
2. Det settes som vilkår for konsesjonen at erververne innen 1 år etter tinglysning bosette seg på eiendommen i minst 5 år i sammenheng, og at det inngås 10 årige jordleieavtaler med aktive gårdbrukere for å oppfylle driveplikten på eiendommen hvis arealene ikke blir solgt.

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.