

Landbrukskontoret

Ørland/Bjugn



Vebjørn Ness
Hellemsv. 620
7165 OKSVOLL

Deres ref.

Vår ref.
14479/2015/1627/10/30/TINSOF

Dato
15.12.2015

SØKNAD OM KONSESJON FOR KJØP AV TILLEGGSAREAL FRA 1627/10/30

Saksnr.: 2015/2101
Eiendom.: Gnr: 10, Bnr: 30
Vedtak nr.: 15/104
Saksbeh.: Tine Søfteland

Vedlegg:

1. Søknad om konsesjon
2. Kjøpekontrakt datert 16.04.2015
3. Kart datert 17.06.15 som viser tomtegrensen til selgers nye tuntomt

Saksopplysninger:

Vebjørn Ness søkte 16.04.15 om konsesjon for erverv av deler av eiendommen Solberg gnr 10, bnr 30 på Nes i Bjugn. Parsellen er på ca 33.5 dekar fulldyrket, 7.3 dekar innmarksbeite og 62.5 dekar annet areal, totalt ca 103.3 dekar etter fradelingsvedtak datert 03.06.2015.

Kjøpesummen er satt til kr 100 000. I tillegg skal kjøper betale alle omkostninger ved behandling etter jord- og konsesjonslov, oppmåling av tuntomta, samt tinglysning. Tunarealet på ca 12 dekar inkl. bygninger, ble godkjent fradelt i vedtak 15/71:

1. Med hjemmel i jordlovens § 9 godkjennes omdisponering av inntil 0.6 dekar dyrkajord til boligformål på eiendommen gnr 10, bnr 30 i Bjugn. Eier Jørund Solberg.
2. Med hjemmel i jordlovens § 12 gir Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn samtykke til fradeling av tuntomta på inntil 12 dekar fra samme eiendom. Arealet består av inntil ca. 0.6 dekar dyrkajord og resten annet areal, se kart datert 17.06.2015.
3. Det settes som vilkår at restarealet på eiendommen selges som tilleggsareal til gårdsbruk i aktiv drift, og at adkomsten til hyttetomten gnr 10, bnr 64 legges over den fradelte tuntomta.

Konsesjonseiendommen har i 2015 vært drevet av konsesjonssøker. Arealet kjøpes som tilleggsareal, og skal nyttes til grasproduksjon i Ness Gård DA som er en samdrift som driver med melk- og kjøttproduksjon. Søker er daglig leder. I 2015 er disponibel kvote på 556 674 liter, hvorav søker eier 182 586 liter av dette. Alt arealet på 739 dekar fulldyrket og 269 dekar innmarksbeite drives gjennom samdrifta. Parsellen ligger kort vei fra samdriftsfjøset og tunet til Ness. Arealet det søkes konsesjon for er klassifisert som LNFR-område i kommuneplanenes arealdel.

Vebjørn Ness eier og driver eiendommen gnr 10, bnr 9 med flere som ligger på Nes på Oksvoll. I følge gårdskartet består eiendommen av 140.6 dekar fulldyrket, 42.1 dekar innmarksbeite, 2.1 dekar skog med middels bonitet og 49.2 dekar annet areal, totalt 234.0 dekar.

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, konsesjons-pliktige 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 som tilleggsjord ligger samlet, det er kort vei fra samdriftsfjøset og hovedbruket for øvrig, og det gir en god driftsmessig løsning. Planen er å drive arealet i samdrifta. Kjøpet av arealet vil styrke driftsgrunnlaget til søker. Når salget er gjennomført vil samdrifta eie i overkant av 30 % av driftsgrunnlaget sitt. Kjøper er dessuten eier av nabobruk gnr 10, bnr 9 som drives med melk- og kjøttproduksjon.

Eiendommen Solberg har ikke vært drevet som egen driftsenhet på noen år, og egner seg best som tilleggsareal pga størrelsen på eiendommen. Søker har ikke drevet arealet før i år. Det er stor etterspørsel etter arealer, men det er sjelden at det legges ut arealer for salg på det åpne markedet. Det er positivt at dyrkajord selges, slik at aktive gårdbrukere får eierhånd om en større andel av jorda de driver.

Den avtalte prisen er satt til kr 100 000. Hvis restarealet settes til tilnærmet 0, vil en få en dyrkajord pris på i underkant av kr 3 000 pr dekar. Prisen kan aksepteres.

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 Vebjørn Ness for erverv av deler av eiendommen gnr 10 bnr 30 i Bjugn. Arealet består av ca 33.5 dekar fulldyrket , 7.3 dekar innmarksbeite og 62.5 dekar annet areal, total ca 103.3 dekar.

2. Det settes som vilkår for konsesjonen at konsesjonseiendommen legges til og drives sammen med erververens landbrukseiendommer gnr 10. bnr 9 m.fl.

Gebyr for saksbehandling vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling.

Ta kontakt hvis noe er uklart.

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 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.