

Landbrukskontoret

Ørland/Bjugn



Torstein Stranden
Plassbergveien 3
7160 BJUGN

Deres ref.

Vår ref.
14800/2015/1621/60/52/TINSOF

Dato
22.12.2015

SVAR PÅ SØKNAD OM KONSESJON FOR ERVERV AV EIENDOMMEN GNR 60, BNR 52, 11, 34, 71 OG 82, ØRLAND

Saksnr.: 2015/1354
Eiendom.: Gnr: 60, Bnr: 52 m.fl
Vedtak nr.: 15/108
Saksbeh.: Tine Søfteland

Vedlegg:

1. Søknad om konsesjon

Saksopplysninger:

Torstein Stranden (f. 1956) søker 13.08.2015 om konsesjon for erverv av jordbrukseiendommen Strandheim Nordre, gnr 60, bnr 52, 11, 34, 71 og 82, som ligger på Storfosna i Ørland kommune. Formålet med ervervet er å benytte eiendommen til fritidsformål. Planen er å fortsette og leie ut jorda. Eiendommen har vært utleid i mange år. Pr i dag er det 3 ulike leietakere som driver jorda (melk - og kjøttprodusenter).

Eiendommen består i følge gårdskartet av 97.3 dekar fulldyrket jord, 3.7 dekar overflatedyrket, 38.9 dekar innmarksbeite og 99.1 dekar annet areal, totalt 239.1 dekar. Arealet er fordelt på 5 parseller, hvorav den som ligger lengst vekk fra tunet ligger ca 3.0 km unna. Mesteparten av arealet er klassifisert som svært god dyrkajord ifm. jordsmonn-kartleggingen på Ørlandet i 2014. Resten er klassifisert som dyrkajord med god kvalitet.

På bruket står det et bolighus fra 1956 i god forfatning, og et uthus/fjøs fra 1920 i middels forfatning. Torstein Strandens mor har bodd i våningshuset på helårsbasis fram til nå. I 2013 (sak 13/33) ble det søkt om fradeling av tun, bestående av våningshus og stabbur, med noe dyrkajord. Tomta ble redusert i forhold til omsøkt søknad.

Kjøpesummen er satt til kr 1. Overdragelsen er del av et arveoppgjør. Søker er bosatt i Bjugn.

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. 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. I denne saken er kjøpesummen satt til kr 1, da overdragelsen er del av et arveoppgjør.

Søkerens planer for bruket er å benytte den til fritidsformål med fortsatt utleie av jorda. Det er uheldig at passive eiere blir sittende med så mye areal, og spesielt ettersom det er stor etterspørsel etter arealer på Storfosna/Kråkvåg. Eiendommen har ikke vært drevet som egen driftsenhet på mange år, og det er lite trolig at eiendommen kommer til å bli drevet som selvstendig bruk. Arealet er fordelt på 5 parseller. Nå drives den av 3 melkeprodusenter. I de fleste tilfellene vil eid jord bli drevet bedre mht. grøfting og skjøtsel av kulturlandskapet ol. enn leid jord. Aktive drivere på Storfosna og Kråkvåg er avhengig av mye leiejord for å opprettholde produksjonen. Administrasjonen mener derfor at eiendommen, pga størrelsen og arronderingen, egner seg best som tilleggsareal til aktive bruk, slik at disse får eierhånd til arealene de driver. På den måten får en mer optimal eiendomsforvaltning og drift av arealene. Dette vil også styrke bosettingen indirekte. Det er stor etterspørsel etter arealer i Ørland, men det er sjelden at det legges ut arealer for salg på det åpne markedet.

Søkerens formål med ervervet er å nytte eiendommen til fritidseiendom. Ervervet vil ikke styrke bosettingen på Storfosna, da søker ikke har planer om å bosette seg på bruket. Hvis eiendommen deles og selges som tilleggsjord til aktive bruk, vil dette medføre at bosettingen på Storfosna styrkes ved at driftsgrunnlaget og dermed arbeidsplassene sikres. Bolighuset fra 1956 har fram til nå vært bebodd. I følge søker er teknisk tilstand dårlig for dette huset, men det mener ikke administrasjonen. I 2013 ble det fradelt et tun med tomt fra eiendommen. Etter landbrukskontoret sin vurdering er det svært uheldig hvis det innvilges konsesjon til søker, og dermed fritak fra

boplikten for en slik eiendom, når det allerede er fradelt et tun, arealet er fordelt på 5 parseller, og særlig ettersom eiendommen har vært drevet som leiejord i mange år.

Det er lite ønskelig at eiere, som ikke har planer for bruket ut over å benytte eiendommen til fritidsformål og utleie av arealer, blir sittende med slike ressurser. Spesielt hvis eier heller ikke har planer om å bo i kommunen. Det har de siste årene etablert seg en praksis i Ørland og Bjugn kommuner hvor det ikke innvilges konsesjon for slike eiendommer hvis søker ikke skal bosette seg på bruket. Dette gjelder selv om søker er oppvokst på bruket. I og med at kommunen ønsker bosetting og å styrke aktive bruk, bør det ikke innvilges konsesjon og dermed fritak for boplikten til noen som ikke ønsker å bosette seg på eiendommen eller i kommunen.

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

VEDTAK:

1. Med hjemmel i konsesjonslovens § 2 avslår Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn konsesjon til Torstein Stranden for erverv av eiendommen Strandheim, gnr 60, bnr 11,52, 34, 71 og 82, i Ørland som følge av bosettingshensyn.
2. Avslaget begrunnet ut fra at Ørland kommune ønsker å styrke bosettingen på Storfosna, og at eiendommen ut fra arrondering og drift egner seg best som tilleggsjord.

Gebyr for saksbehandling vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling.

Med hilsen

Tine Søfteland
Spesialrådgiver

Kopi til:
Judith Stranden, 7150 Storfosna

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. Oppgi hva klagen gjelder, og hvilken endring i vedtaket du 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. kontakt med saksbehandler for nærmere orientering.