

Bjørnar Bakken

Lundset
7140 OPPHAUG

Deres ref.

Vår ref.

2990/2016/1621/82/496/TINSOF

Dato

11.03.2016

SVAR PÅ SØKNAD OM KONSESJON FOR ERVERV AV EIENDOMMEN GNR 82, BNR 496 I ØRLAND

Saksnr.: 2016/213
Eiendom.: 1621 Gnr: 82, Bnr: 496
Vedtak nr.: 16/38
Saksbeh.: Tine Søfteland

Saksopplysninger:

Bjørnar Bakken søkte 19.01.2016 om konsesjon for erverv av eiendommen gnr 82, bnr 496 som ligger på Opphaug i Ørland. Tinet på den opprinnelige eiendommen Skogheim gnr 82, bnr 72 med noe areal ble fradelt i vedtak 15/13 i Landbruksnemnda i Ørland/Bjugn. Arealet ble godkjent under forutsetning at øvrige jordbruks- og utmarksarealer på eiendommen skulle selges til aktive bruk i området. Konsesjonseiendommen har vært drevet av søker siden 1998, og skal legges til som tilleggsjord til Bakken sin eiendom Lundset gnr 82, bnr 44. Resten av dyrkajorda på gnr 82, bnr 72 skal leies av søker. Bakken eier i tillegg festetomta gnr 82, bnr 405 som fjøset med noe areal står på. Bakken driver med melk- og kjøttproduksjon med en kvote på 175 711 liter i 2016. Inkl. arealet som nå kjøpes driver Bakken 348 dekar pr august 2015. Arealet nyttes til gras, samt noe korn. Søker har vært gårdbruker siden 1997.

Eiendommen som selges, gnr 82, bnr 496, består i følge gårdskartet av 21.1 dekar fulldyrket jord, 3.7 dekar skog med middels bonitet og 1.3 dekar annet areal, totalt 26.1 dekar. Den ligger i tilknytting til søker sin landbrukseiendom, kun adskilt av en vei. Eiendommen som selger Åsa Kalvå blir sittende med, Skogheim gnr 82, bnr 72, består i følge gårdskartet av 2.9 dekar fulldyrket jord, 0.4 dekar skog med middels bonitet, 3.3 dekar uproduktiv skog og 0.1 dekar annet areal, totalt 6.7 dekar. På denne eiendommen står det et våningshus, et eldre fjøs/uthus og et stabbur av eldre dato. Det er behov for renovering av bygningsmassen. Arealet på eiendommene er klassifisert som svært god jord ifm. jordsmonnkartleggingen på Ørlandet i 2013. Arealet har allikevel behov for noe grøfting, spesielt i nordenden av stykket.

Bakken sin nåværende eiendom Lundset gnr 82, bnr 44 ligger ved Vestråttkrysset på Opphaug. Den består av 132.9 dekar fulldyrket jord, 2.1 dekar skog med høg bonitet, 1.0 dekar uproduktiv skog, 3.3 dekar myr og 5.8 dekar annet areal, totalt 145.1 dekar. Alt

arealet ligger samlet. Gnr 82, bnr 405 består av 0.5 dekar fulldyrket jord og 1.3 dekar annet areal, totalt 1.8 dekar. Her er det Vestrått samdrift som er eier av festetomta. Grunnen eies av Bakken.

Prisen for eiendommen som kjøpes er avtalt til kr 96 000. I tillegg kommer div. utgifter i forbindelse med fradelingen av eiendommen, kr 26 000. Prisen blir da totalt på kr 122 000. Eiendommen ble overtatt fra 1.1 2016.

Arealet det søkes konsesjon for er i kommuneplanens arealdel utlagt som LNFR-område.

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 med endring datert 23.02.2016 fastsatt at prisvurderingen skal unnlates for bebygde, konsesjonspliktige landbrukseiendommer hvor kjøpesummen er under kr 3.5 millioner. 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 ressurs-forvaltning 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.

Eiendommen som selges ligger samlet på en parsell, og er klassifisert som svært god dyrkajord. Arealet er flatt og forholdsvis enkelt å drive. Søker har drevet eiendommen siden 1998, og omsøkt areal er en viktig del av driftsgrunnlaget. Den ligger i tilknytting til søker sin eiendom fra før, kun adskilt av fylkesveien. Søker driver med melk- og kjøttproduksjon, og det er viktig at driftsgrunnlaget styrkes ved at en større andel av arealet som drives blir eid. 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. Planen er at eiendommen som kjøpes skal drives på samme måte som tidligere. Søker er gårdbruker på heltid. Salget anses som en driftsmessig god løsning.

Den avtalte prisen er satt til kr 96 000. Hvis en setter arealet som ikke er dyrkajord til kr 0 vil en få en dekarpris på dyrkajorda på ca kr 4 550. Det kan virke noe høgt da det har blitt opplyst at det er behov for noe grøfting på arealet. Ettersom arealet selges som tilleggsjord til nabobruk kan prisen allikevel 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 Bjørnar Bakken for erverv av eiendommen gnr 82, bnr 496 i Ørland.*
- 2. Det settes som vilkår for konsesjonen at konsesjonseiendommen legges til og drives sammen med erververens landbrukseiendommer gnr 82, bnr 44 m.fl.*

Klageadgang:

Etter forvaltningsloven § 28 har du rett til å klage på enkeltvedtaket. Klagen skal fremmes skriftlig og sendes til det forvaltningsorganet som har fattet beslutningen. Dersom klagen ikke tas til følge, vil den bli behandlet av et overordnet organ, eller av fylkesmannen. Klagefrist er 3 uker etter at du har mottatt dette brevet.

Dersom du er usikker på hvordan klagen formelt skal utformes og fremmes, vil vi hjelpe deg med det.

Gebyr for saksbehandling vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling.

Ta kontakt hvis noe er uklart.

Med hilsen

Tine Søfteland
Spesialrådgiver

Dette er et elektronisk godkjent dokument.

Kopi til:
Åsa Kalvå, Bekkenstenveien 43, 0976 Oslo