



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

KONSESJON FOR ERVERV AV DEL AV EIENDOMMEN 1621/82/24 - SØKER AAGE MALVIN GJERNES

Rådmannens innstilling

1. Med hjemmel i konsesjonslovens §2 innvilges Aage Malvin Gjernes konsesjon for erverv av parsell av eiendommen gnr 82 bnr 24 (i kontrakt benevnt gnr 80/207) i Ørland.
2. Det settes som vilkår for konsesjonen at konsesjonseiendommen legges til og drives sammen med erververens landbrukseiendom gnr 80, gnr 22 i Ørland.

Sakens bakgrunn og innhold

Aage Gjernes søkte 29.02.2016 om konsesjon på erverv av parsell av naboeiendommen gnr 82 bnr 24 på Opphaug i Ørland. Parsellen er i kontrakten benevnt med gnr 80, bnr 207. Den omsøkte parsellen er godkjent fradelt i sak 2016/143 etter søknad fra eierne Vivian og Arild Aannø. Den er på 44 daa, derav 42 daa fulldyrka jord og 2 daa uproduktivt areal. Parsellen ble godkjent fradelt under forutsetning om at den selges i sin helhet som tilleggsgjord til aktive bruk i området.

Parsellen som det nå søkes konsesjon på grenser inn mot søkers nåværende eiendom. Gjernes har vært gårdbruker i mange år, driver nå med kornproduksjon og har tidligere også drevet grønnsakproduksjon.

Parsellen som det søkes konsesjon på har tidligere tilhørt eiendommen «Vangenstein» gnr 82 bnr 24 som altså eies av Vivian og Arild Aannø. De selger denne parsellen av eiendommen som ledd i nedtrapping av gårdsdrifta på grunn av alder og helsemessige årsaker.

Søker Aage Gjernes sin nåværende eiendom gnr 80, bnr 22 ligger på Opphaug i Ørland kommune. Eiendommen består av 2 parseller i ulike deler av Opphaug på til sammen 102 daa, derav 88 daa fulldyrka jord og 14 daa anna areal.

Prisen for hele arealet er satt til 430 000 + kjøpsomkostninger. Dato for overtakelse er ifølge kontrakt 01.03.2016.

Arealet 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. Dette blant annet for å tilgodeselandsbruksnæringen og hensynet til bosettingen. Dette følger av konsesjonslovens 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 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 3,5 mill.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 livssituasjonen kan tillegges vekt som korrigerende momenter, dvs liten vekt.

Folkehelsevurdering

En vurderer ikke saken å ha videre folkehelsemessige konsekvenser av betydning. Her er det snakk om å videreføre drift av jordbruksarealer med samme innsatsfaktorer som tidligere drivere.

Administrasjonens vurdering

Det omsøkte arealet ligger samlet, men deles i to på grunn av en gjennomgående kanal. Arealet bindes sammen med kjørebru over kanalen i nordenden. Området er klassifisert som svært god dyrkajord. Arealet er godt drevet og dreneringstilstanden er god. Jorda er flatt og enkel å drive, og slik det framgår av kart grenser arealet i nord mot dyrkajorda til søker. En anser salget å være en driftsmessig god løsning. Planen på kort sikt er at jorda skal drives med korn som tidligere. Men arealet er dog av en slik kvalitet at det er fullt mulig å drive med grønnsaker slik søker har gjort tidligere. Parsellen vil uansett driftsform bety en betydelig styrking av areal- og driftsgrunnlaget for søker.

Den avtalte prisen er satt til 430 000 kr + omkostninger. Settes det udyrka arealet til 0 kr blir dekarprisen $\text{kr } 430\,000 : 42 \text{ daa} = \text{kr } 10\,240/\text{daa}$.

Vanlig pris for god dyrkajord har tidligere ligget i området 5 – 7 000 kr i de beste områdene i Ørland. Det er de siste to årene omsatt store arealer i Ørland i forbindelse med kampflybaseetableringa. Staten v/Forsvarsbygg har kjøpt opp flere eiendommer for videresalg/jordbank til eiendommer som ønsker erstatningsarealer etter arealoppkjøp og utvidelse av basens arealer i nord. Mye av dette er god jord i god stand. Oppgjørene viser seg å være i øvre sjikt rent prismessig, og trenden siste år er en økning av dekarprisen ved omsetning av dyrkajord i de beste jordbruksområdene i kommunen.

Prisen pr daa er svært høy i forhold til konsesjonssaker av tilsvarende art i samme område fordi dagens driftsform er kornproduksjon. Det er, med dagens priser, svært krevende å legge opp til en kornproduksjon som over tid skal gi en avkastning som forsvaret så høy jordpris. Hvis en legger til grunn at dette faktisk er arealer som kan brukes til framtidig grønnsakproduksjon så kan det være med å forsvare en høyere pris på grunn av betydelig større avkastningsmuligheter på grønt enn på korn. Dette tatt i betraktning, i tillegg til at en oppnår en arronderingsmessig meget god løsning, vil en derfor anbefale at prisen allikevel aksepteres.

Vedlegg:

- 1 Søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom
- 2 Signert kjøpekontrakt
- 3 Situasjonsskart