



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
16/13	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	23.11.2016

SØKNAD OM KONSESJON PÅ KJØP AV DYRAKMARK FRA NABOEIENDOM, 1627-33/32, HELGE SØRMYR

Rådmannens innstilling

Felles landbruksnemnd for Ørland og Bjugn kommuner innvilger med hjemmel i Konesjonsloven, Helge Sørmyr konsesjon på erverv av gnr 33, bnr 32 med 57,5 daa fulldyrka jord og 4,2 daa uproduktiv skog og annet areal som omsøkt. Den avtalte kjøpesummen godkjennes.

Sakens bakgrunn og innhold

Helge Sørmyr har den 01.11.16 søkt Bjugn kommune om konsesjon for erverv av deler av eiendommen Romstad Gård - gnr 33, bnr 32, som ligger ved Eidsvatnet i Bjugn Kommune.

Parsellen er på ca 58 dekar fulldyrket jord, 3 dekar uproduktiv skog og 1 dekar annet areal. Kjøpesummen er satt til kr 875 000. I tillegg skal kjøper betale alle fremtidige kostnader i forbindelse med salget.

Eiendommen Romstad Gård - gnr 33, bnr 32, 215 og 216 - er før fradelingen på totalt om lag 120 dekar dyrka jord, 33 dekar skog, 14 dekar annet areal og 9,5 dekar bebygd areal. Hoveddelen av dyrkajorda samt noe av skogen selges nå til to parter, konsesjonssøker Helge Sørmyr (gnr 33, bnr 32) og John Martin Solem (gnr 33, bnr 216). Begge er tilgrensende naboer til eiendommen. Tun og øvrig utmark (gnr 33, bnr 215) beholdes av Ingrid og Jørund Romstad. Arealet er klassifisert som LNFR-område i kommuneplanenes arealdel.

Søker har leid og drevet dette arealet. Dyrkajorda er av god kvalitet. Arealet grenser til og kjøpes som tilleggsareal for Grøneng, gnr.33, bnr.11 med formål tilleggsjord til eksisterende melk- og kjøttproduksjon. Søker er bosatt på denne eiendommen og driver melke- og kjøttproduksjon.

Rettslig utgangspunkt for behandling av konsesjonssøknader

Konesjonsloven

§1: Loven 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 gunstig for samfunnet, bl.a. for å tilgodese

1. framtidige generasjoners behov
2. landbruksnæringen
3. behovet for utbyggingsgrunn

4. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftssinteresser
5. hensynet til bosetning

§11: Konsesjon etter loven kan gis på slike vilkår som anses påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme, osv.

§9: Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal benyttes til landbruksformål skal det legges særlig vekt på:

1. om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling
2. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosetning i området
3. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning
4. om erverver ansees skikket til å drive eiendommen
5. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet. Osv.

M-3/2002- Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon

Landbruks- og matdepartementet har i rundskriv M-3/2002 gitt retningslinjer for prisvurderingen av landbrukseiendommer ved behandling av søknader om konsesjon.

Administrasjonens vurdering:

Prisen per dekar er i snitt om lag 14.100kr. Arealet består av både skog/annet areal og dyrkajord.

Dersom verdien av skog og annet areal, totalt 4 dekar, settes til kr 2.000, og trekkes fra salgssummen, vil prisen på fulldyrka jord være om lag 15.100kr per daa. Sammenliknet med andre priser for dyrkamark i Bjugn er prisen svært høy. Tidligere har prisen i Bjugn ligget på 3000kr pr dekar for god jord.

Beregninger utført av Norsk Landbruksrådgivning viser Dekningsbidrag 2 på kr 1.205 per dekar for grovfôrproduksjon.

Med bakgrunn i eksempel på avkastningsverdiregning av jordbruksareal i Rundskriv M-3/2002 og beregninger fra Norsk Landbruksrådgivning gjøres følgende beregning for jordverdi:

	kr/daa	Kilde/henvisning
Produksjonsinntekter	1875	Norsk Landbruksrådgivning (vedlegg)
+tilskudd	277	Satser 2016- kulturlandskaps- og arealtilskudd sone 4
-variable kostnader	921	Norsk Landbruksrådgivning (vedlegg)
-faste kostnader	317	M-3/2002, justert med konsumprisindeks
-arbeid	381	M-3/2002, justert med konsumprisindeks
=Sum	533	
Kapitaliseringsrentefot	4%	
Jordverdi	13.325	$(533kr \cdot 100)/4$

Marginal verdibetraktning legges til grunn for verdivurderinga da dette er en rasjonaliseringsløsning i tråd med jordlovens formål. For tilleggsgjord kan verdibetraktningen økes med inntil 50% av beregnet avkastningsverdi. Beregnet pris på kr 15.100kr/daa er 13,3 % mer enn beregnet jordverdi/daa og dermed godt innenfor denne grensen. Kjøper ønsker å utvide ressursgrunnlaget for eksisterende melkeproduksjon. Det er generelt liten tilgang på å få kjøpt dyrkajord og parsellens bonitet og tilgrensingen til kjøpers egen gård er svært gunstig. Dette taler for en høy verdivurdering fra kjøper.

Den eksakte jordverdien er vanskelig å framskaffe da den vil bero på mange ulike faktorer. I denne sammenstillinga er konsumprisindeks brukt på faste utgifter og arbeidskostnader basert på tall i rundskriv M-3/2002. Noen kostnader har steget mer enn konsumprisindeksen, for eksempel drivstoff kostnader. Arbeidskostnader vil kunne variere mye avhengig av produksjon. Beregnede produksjonsinntekter og variable kostnader er nylig utarbeidet av Norsk Landbruksrådgivning.

For høy pris på dyrkajord kan medføre at kjøpsterke grupper favoriseres. En kan se for seg at alt for høye priser vil kunne påvirke rekrutteringen til næringa i negativ retning.

Dyrka mark er en stadig knappere ressurs sett i forhold til en økende verdensbefolkning og lokale jordressurser er viktig også i global sammenheng. Etablering av ny matjord er ressurs- og tidkrevende. Jordpriser som stimulerer til salg framfor utleie av matjord er positivt for de som ønsker å ha yrket sitt i landbruket.

Selv om prisen pr. daa er vesentlig høyere enn ved tidligere salg i kommunen, ansees prisutviklingen som samfunnsmessig forsvarlig.

Ervervets formål er å skaffe tilleggsareal for grasproduksjon til melke- og kjøttproduksjon. Hensynet til bosetning ivaretas ved at ressursgrunnlaget for eiendommen styrkes. Driftsmessig gir dette en god løsning da arealet grenser til denne eiendommen. Erverver er melkeprodusent og ansees som godt skikket til å drive arealet. Ervervet representerer en helhetlig ressursforvaltning og ivaretar kulturlandskapet.

En helhetlig vurdering tilsier at konsesjon bør gis som omsøkt.

Vedlegg:

- 1 Søknad om konsesjon - 1621/33/32 - Sørmyr Helge
- 2 Kontrakt
- 3 Kart
- 4 Dekningsbidragskalkyle fra Norsk Landbruksrådgivning