

Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn

Tor Ivar Sundseth, Lise Guttelvik
Lyngrabben 1
7160 BJUGN

Dato: 08.08.2013

Svar på søknad om konsesjon på eiendommen Nordvågsøya gnr 89 bnr 10 i Bjugn

Saksnr.: 2013/2529
Eiendom.: 1627 Gnr: 89 , Bnr: 10
Vedtak nr.: 13/30
Saksbeh.: Edmar Bakøy

Saksopplysninger:

Tor Ivar Sundseth og Lise Guttelvik søker 08.08.13 om konsesjon på erverv av eiendommen "Nordvågsøya" gnr 89 bnr 10 i Bjugn. Erververne er samboere og er bosatt i Botngård. Eiendommen "Nordvågsøya" består av ca 40 øyer og holmer på nordenden av Adsenområdet utenfor Lysøysundet. Med mellomliggende sjøareal har eiendommen en utstrekning på ca 4 kvadrat kilometer. I Gårdskart er det oppgitt et areal på til sammen 228 daa "skrin fastmark". Arealene består av fjellgrunn og grunnlendt grasbevokst areal. Det er ikke oppgitt å være produktive landbruksarealer på eiendommen. Det er oppført en "sjøbu" på 38 m2, der teknisk tilstand er oppgitt til middels, på eiendommen. Byggeår på sjøbua er 1996.

Lakseretten på eiendommen "Nordvågsøya" er fraskilt og tilhører Torbjørn Adsen. Veien fra naustet opp til Adsenvågen fyr eies av gnr. 89/10. Kystverket har bruksrett på denne.

Naustet og kaia eies av kystverket. Flytebrygge eies av Stiftelsen Frohavet som har en 10 års avtale med Kystverket om drift og vedlikehold av fyret. "Adsenvåg fyrs venner" bistår Stiftelsen Frohavet med vedlikehold på naust og fyr, samt utleie..

Rettigheter knyttet til bruk av kai og flytebrygge må forhandles frem med Kystverket og Stiftelsen Frohavet av ny eier på gnr.89/10.

Kjøpesummen for eiendommen med påstående bygninger er avtalt til 765.000 kr.

Erververne er bosatt i boligområde i Botngård og eier ikke andre landbrukseiendommer i kommunen. Erververne opplyser at formålet med kjøpet er fritidsformål og at de har

interesse av å bevare og holde vedlike bebyggelse og landskap på eiendommen. De er aktive medlemmer av "Adsenvågøya fyrs venner".

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. Dette følger av konsesjonslovens formålsparagraf (§ 1). Ifølge konsesjonsloven § 9 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-1/2010 fastsatt at prisvurderingen skal unnlates for bebygde, konsesjonspliktige landbrukseiendommer hvor kjøpesummen er under 1.5 mill kr. Er eiendommen uten bebyggelse, må den bestå av produktive jordbruks- eller skogbruksarealer for å bli underlagt prisvurdering, jfr forutsetningene i § 9 i konsesjonsloven.

Ved erverv av bebygd eiendom hvor fulldyrka og overflatedyrka jord er mer enn 25 dekar, eller eiendommen består av mer enn 500 dekar produktiv skog, er konsesjonsfriheten betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor den i minst 5 år. Som bebygd eiendom regnes her eiendom med bebyggelse som er eller har vært brukt som helårsbolig. Kfr konsesjonslovens § 5.

Konsesjonsmyndighetene (kommunen) vil ved behandlingen av saken ta stilling til om det er grunnlag for å gi konsesjon uten vilkår om boplikt, evt om det er grunnlag for å gi konsesjon på vilkår av bortleie av våningshuset. Kommunen kan også ved konsesjonsbehandlingen gi utsettelse med å oppfylle boplikten. Ved avgjørelsen av søknaden skal det blant annet særlig legges vekt på om ervervet:

- ivaretar hensynet til bosettingen i området
- innebærer en driftsmessig god løsning
- 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 ihht konsesjonslovens bestemmelser og behandles derfor som delegert sak.

Departementet har fastsatt at prisvurderingen kan unnlates for eiendommer som ikke har produktive landbruksarealer.

Det er uaktuelt å pålegge boplikt på eiendommen, men boplikt i kommunen kan vurderes. I og med at erververne bor i Botngård anses boplikt som oppfylt i dette tilfellet.

Eiendommen er stor i utstrekning når en tar med mellomliggende sjøareal. Den kan ha potensiale for sjørelatert næringsutvikling.

Det kan også finnes bevaringsverdige naturkvaliteter i området. Et eierskifte vil likevel ikke ha betydning for hensyn knyttet til naturmangfoldloven.

Det har de senere årene vært eksempel på eiendomsoverdragelser som medfører at eiendommer i Adsenområdet deles opp på stadig flere eiere. Kommunen ønsker ikke at dette utarter seg. I den forbindelse er det ikke ønskelig at den aktuelle eiendommen "Nordvågsøya" gnr 89 bnr 10 deles ytterligere opp som følge av at konsesjon gis til et sameie med to eiere.

Etter kommunens vurdering innebærer ervervet til innenbygdsboende eiere en god løsning.

Saksområdet er delegert til Enhet Landbrukskontoret i 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 Tor Ivar Sundseth og Lise Guttelvik på erverv av "Nordvågsøya" gnr 89 bnr 10 i Bjugn.
2. Det settes som vilkår for konsesjonen at "Nordvågsøya" gnr 89 bnr 10 ikke deles opp i flere enheter som følge av at eiendommen kjøpes av to eiere.
3. Boplikten på eiendommen ansees som oppfylt når erververne bor i Bjugn.

Gebyr for saksbehandling vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling.

Med hilsen

Edmar Bakøy
saksbehandler

Kopi til:

Bo: Terje Adsen Arntzen de Besche Adv. Pb 8853 7481 TRONDHEIM

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.