



Thor Gjøl AS
Døsvika
7140 OPPHAUG

Deres ref.

Vår ref.
17992/2014/1627/7/2/BERSTR

Dato
15.08.2014

Svar på søknad om konsesjon - "Bekkavik" gnr 7 bnr 2 i Bjugn, søker Thor Gjøl AS

Saksnr.: 2014/1830
Eiendom.: 1627 Gnr: 7, Bnr: 2 "Bekkavik"
Vedtak nr.: 14/72
Saksbeh.: Bernt Jørgen Stranden

Saksopplysninger:

Thor Gjøl AS søker 14.06.11 om konsesjon på erverv av landbrukseiendommen "Bekkavik" gnr 7 bnr 2 i Bjugn. "Bekkavik" er på totalt 360 daa, fordelt på 9 daa fulldyrka jord, 4 daa produktiv skog av middels bonitet og 347 daa annet areal. Det gamle våningshuset er fradelt, slik at "Bekkavik" 7/2 er i dag uten påstående bebyggelse. Eiendommen ble regulert til fritidsbebyggelse i 2006. Reguleringsplanen ble egengodkjent i Bjugn kommunestyre 24.04.07 som sak 07/12.

Kjøpesummen for den faste eiendommen og alle dens rettigheter er avtalt til 1.000.000 kr. I tillegg omfatter handelen også løsøre for 200.000 kr (marinaen).

Erverver eier fra før de to fradelte hyttetomtene 7/85 og 7/86 som ligger inne på samme området.

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-2/2012 fastsatt at prisvurderingen skal unnlates for bebygde, konsesjonspliktige landbrukseiendommer hvor kjøpesummen er under 2.5 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.

Konsesjonseiendommen er regulert til fritidsbebyggelse gjennom reguleringsplan som ble egengodkjent i kommunestyret i 2007. 8,3 daa av dyrkajorda på "Bekkavik" er i reguleringsplanen utlagt til fellesområde og blir slått. Det produktive skogarealet er også utlagt til fellesområde. Ca 160 daa av eiendommen er i reguleringsplanen utlagt som "Landbruksområder med områder for jord- og skogbruk". I disse områdene gjelder fortsatt jordloven.

Departementet har fastsatt at prisvurderingen skal unnlates for bebygde, konsesjonspliktige landbrukseiendommer hvor kjøpesummen er under 2,5 mill kr. I foreliggende sak er konsesjonseiendommen ubebygd og kjøpesummen er under 2,5 mill kr. Følgelig utgår prisvurderingen.

Konsesjonseiendommen har andeler i sameiene og andeler i øvrige bruksrettigheter uti holmene "Tristeinen" og "Melsteinen" i Bjugn kommune. Dette omfatter holmene "Litj-Tristeinen" 7/1, 7/2, 7/3, 7/4, "Svartskjæret" 7/1, 7/2, 7/3, 7/4, 3/11, 3/17, "Seiskjæret" 7/1, 7/2, 7/3, 7/4, 3/11, 3/17 og "Stor-Melsteinen" 7/1, 7/2, 7/3, 7/4, 3/11, 3/17. Etter kommunens vurdering blir slike rettigheter og ressurser best utnyttet når de inngår som en del av det aktive landbrukets produksjonsarealer og -ressurser. Kommunen vil derfor sette vilkår om at disse andelene overføres fra konsesjonseiendommen til de øvrige rettighetsinnehaverne til de nevnte holmene. Dette vil bidra til hensiktsmessige eier- og bruksforhold som tilgodeser landbruksnæringa og gir driftsmessige gode løsninger.

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 Tor Gjøl AS på erverv av ""Bekkavik"" gnr 7 bnr 2 i Bjugn.
2. Det settes som vilkår for konsesjonen at konsesjonseiendommens andeler i sameiene og andeler i øvrige bruksrettigheter tilknyttet holmene "Litj-Tristeinen" 7/1, 7/2, 7/3, 7/4, "Svartskjæret" 7/1, 7/2, 7/3, 7/4, 3/11, 3/17, "Seiskjæret" 7/1, 7/2, 7/3, 7/4, 3/11, 3/17 og "Stor-Melsteinen" 7/1, 7/2, 7/3, 7/4, 3/11, 3/17 i Bjugn overføres fra "Bekkavik" 7/2 til de øvrige rettighetsinnehaverne til de nevnte holmene.

Gebyr for saksbehandling vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling.

Med hilsen

Bernt Jørgen Stranden
Landbrukssjef

Kopi til:

John Simonsen	7584	Selbustrand
Reinås Eiendomsmegling	Postboks 260 7501	Stjørdal

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.