

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Felles landbruksnemnd - Ørland/Bjugn kommuner	

KONSESJONSBEHANDLING - 5015/81/11 - ISABELL HALSEN SKAGET OG STEFFEN ANDREAS HOØEN

Rådmannens innstilling

1. Med hjemmel i konsesjonslovens § 2 innvilger felles landbruksnemnd for Ørland og Bjugn kommuner konsesjon til Isabell Halsen Skaget og Steffen Andreas Hoøen på erverv av eiendommen «Røstad» gnr 81 bnr 11 i Ørland.
2. Det settes som vilkår for konsesjonen at "Røstad» gnr 81 bnr 11 føyes sammen med erververens landbrukseiendom gnr 60 bnr 17 på Storfosna som en driftsenhet med ett nummer.
3. Boplikten på "Røstad" 81/11 ansees oppfylt når boplikten på gnr 60 bnr 17 på Storfosna er oppfylt.

Sakens bakgrunn og innhold

Isabell Halsen Skaget og Steffen Andreas Hoøen søker 06.04.2018 om konsesjon på erverv av landbrukseiendommen "Røstad» gnr 81 bnr 11 i Ørland. Søkerne er samboere. Eiendommen "Røstad" består av to parseller jmf kart, og er på totalt 131 daa, fordelt på 85 daa fulldyrka jord, 5 daa skog og 41 daa annet areal.

Kjøpesummen for den faste eiendommen med påstående bygninger og alle dens rettigheter er ifølge kjøpekontrakt avtalt til 1.500.000 kr.

Erververe eier og bebor fra før eiendommen gnr 60 bnr 17 på Storfosna. Eiendommen er på 30 daa dyrkajord og 84 daa totalt, og er overtatt på gamle konsesjonsregler (25 daa dyrkajord). Erverver oppfyller nå bopliktsperioden på 60/17. Driveplikten på 60/17 oppfylles ved at 20 daa dyrkajord leies bort til nabo, resten drives som hestebeite til egne hester. Bygningsmassen på «Røstad» består av bolig og låve, og det opplyses at boligen ikke ansees beboelig som helårsbolig. Boligen brukes i dag til feriebolig et par uker om sommeren. Jorda er i dag bortleid til nabo. Planen er å sette i stand bygningene for på sikt å kunne bebo eiendommen. Jorda blir i hovedsak fortsatt bortleid, men det planlegges å ha noe areal til eget hestebeite og grønnsakhage.

Folkehelsevurdering

Boligen på Røstad krever restaurering for å være forsvarlig helårsbolig. Kjøperne planlegger å restaurere boligen på eiendommen. Når det er gjort, vil de bebo eiendommen og dette vil gi miljømessige effekter for dem og barna i forhold til nærhet til aktiviteter og vennekrets.

Rettslig utgangspunkt

Konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98 bestemmer at alle erverv av fast eiendom, og stiftelse av bruksrett for lengre tid enn 10 år, er undergitt konsesjonsplikt med mindre det er gjort unntak i loven eller i forskrifter fastsatt i medhold av loven. Som erverv regnes også erverv av andeler eller parter i en eiendom.

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 § 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-3/2017 fastsatt at prisvurderingen skal unnlates for bebygde, konsesjonspliktige landbrukseiendommer hvor kjøpesummen er under 3.5 mill kr. Er eiendommen uten bebyggelse, må den bestå av produktive jordbruksarealer for å bli underlagt prisvurdering, jfr forutsetningene i § 9 i konsesjonsloven.

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.

Administrasjonens vurdering

Konsesjonseiendommen erverves for å legge til rette for å kunne ha framtidig bosted på fastlandet. Boligen krever renovering før dette kan gjennomføres. Konsesjonsloven skal bidra til driftsmessig gode løsninger og sikre et effektivt vern av landbrukets produksjonsarealer. I lys av det burde arealene på Røstad gått som tilleggsjord til aktive nabobruk. Kommunen har imidlertid, gjennom dagens konsesjonslov, ikke tilstrekkelig virkemiddel til å styre denne utviklinga fullt ut. For å styrke ressursgrunnlaget for erverver, bidra til bruksrasjonalisering og sikre framtidig drift av produksjonsarealene på Storfosna vil en imidlertid sette krav om at eiendommen Røstad føyes sammen med erververens landbrukseiendom på Storfosna til en driftsenhet. Kommunen anser boplikten på plass når erververne har bebodd 60/17 på Storfosna i 5 år. Kommunen ser positivt på at bygningene på Røstad vil bli restaurert og tatt i bruk på sikt.

Etter kommunens vurdering innebærer ervervet av Røstad en bruksrasjonalisering der framtidig drift av produksjonsarealene er sikret gjennom bortleie til nabo. På grunn av avstander er dette ikke en ideell driftsmessig løsning, men dog en akseptabel løsning i forhold til konsesjonslovens krav.

Hensynet til helhetlig ressursforvaltning og til kulturlandskapet vurderes som ivaretatt.

Vedlegg:

- 1 Konsesjonsbehandling kart 5015/81/11
- 2 Søknad konsesjon - offentlig