

Ketil Bakken og Ann-Kathrin Bigset
Ørsleieveien 12
7140 Opphaug

Deres ref.

Vår ref.

11290/2018/5015/76/8/KETKVA

Dato

31.08.2018

SØKNAD OM KONSESJON VED ERVERV AV EIENDOMMEN 5015/76/8

Saksnr.: 2018/1149
Eiendom.: Gnr 76: , Bnr: 8 og 87
Vedtak nr.: 18/56
Saksbeh.: Ingrid Gauslaa Hårstad

Saksopplysninger:

Vi har motatt søknader om konsesjon på eiendommen gnr 76 bnr 8 og 87 i Ørland kommune fra Ann-Kathrin Bigset og Ketil Bakken. De er samboere og søker konsesjon på hver sin 1/2-del av eiendommen. Det er sent inn en søknad for hver søker, men saken behandles i felles vedtak og svarbrev.

Parsellene som ønskes kjøpt eies av Steinar Løvik gnr/bnr 76/29, som etter behandling i Landbruksnemda sak 18/7, fikk godkjent fradeling av flere parseller for salg til nærliggende landbrukseiendommer og tun. Avtalt pris er 472.000 kr. De to parsellene som ønskes kjøpt er på hhv 33,1 daa og 42 daa og bestå av hhv 31,1 og 28,6 daa fulldyrka jord. Øvrig areal er annet markslag og bebyggelse.

Søkerne eier i dag og er bosatt på et gårdstun, gnr/bnr 76/75, som er omkranset av de omsøkte arealene. Tunet og deler av dyrkajorda har tidligere tilhørt samme eiendom. Deres planer for eiendommen er produksjon av høy til hester samt grønsakproduksjon. Deler av arealet skal leies ut til kornproduksjon.

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. 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:

Konsesjonssøknadene ansees som kurant da Landbruksnemda i behandling av delingssak 25/4 2018 diskuterte saken og godkjente fradeling med hensikt å legge arealet til dette tunet. I henhold til konsesjonsloven og denne politiske behandlingen behandles derfor søknadene som delegert sak. Eiendommen er solgt for under 3.500.000kr og faller utenfor grensa for prisvurdering.

Dyrkajord bør ha tilknytning til et gårdstun med beboelig hus. Ved å legge til den omsøkte dyrkajord til søkernes eiendom 76/75, opprettes en ny konsesjonspliktig landbrukseiendom med boplikt. Total arealet blir 77,2 daa, herunder 60 daa dyrkajord.

Det oppfattes som positivt at nye eiere ønsker å drive aktivt med før- og etter hvert grønnsakproduksjon. Gjødse fra hestene oppfordres til å benyttes som jordforbedringsmiddel også til arealene som blir drevet med kornproduksjon. Ved oppstart av ny produksjon på gården anbefales anskaffelse av nødvendig kompetanse.

Konsesjonen vil ikke gi noen endring ift bosetning i området da søker allerede er bosatt der. Det bør likevel ilegges boplikt på en slik eiendom. Etter kommunens vurdering innebærer ervervet en driftsmessig akseptabel løsning. Hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og til kulturlandskapet vurderes også som godt ivarettatt.

Saksområdet er delegert til Landbrukskontoret Ørland/Bjugn ved vedtak i Ørland/Bjugn Landbruksnemnd 02.09.2009.

VEDTAK:

Med hjemmel i konsesjonslovens § 2 innvilger Landbrukskontoret i Ørland/Bjugn kommune konsesjon på eiendommen gnr 76, bnr 8 og 87 i Ørland kommune, til Ann-Kathrin Bigset og Ketil Bakken med vilkår.

Med hjemmel i konsesjonslovens § 11 settes følgende vilkår;

- Arealene skal legges til gnr 76 bnr 75, som blir driftssenteret på den nye konsesjonspliktige landbrukseiendommen.
- Eiendommen skal bebos i minimum 5 år.
- Dyrkajord som ikke drives av konsesjonssøker skal leies ut på kontrakt med minimum 10 års varighet, fortrinnsvis til nærtliggende eiendommer.

Klageadgang:

Etter forvaltningsloven § 28 har du rett til å klage på enkeltvedtaket. Klagen skal fremmes skriftlig og sendes til det forvaltningsorganet som har fattet beslutningen. Dersom klagen ikke tas til følge, vil den bli behandlet av et overordnet organ, eller av fylkesmannen. Klagefrist er 3 uker etter at du har mottatt dette brevet.

Dersom du er usikker på hvordan klagen formelt skal utformes og fremmes, vil vi hjelpe deg med det.

Gebyr for saksbehandling vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling.

Med hilsen

Ingrid Gauslaa Hårstad
Landbrukssjef

Dette er et elektronisk godkjent dokument.

Vurdering:

Saksområdet er delegert til Landbrukskontoret Ørland/Bjugn ved vedtak i Ørland/Bjugn Landbruksnemnd 02.09.2009.

VEDTAK:**Klageadgang:**

Etter forvaltningsloven § 28 har du rett til å klage på enkeltvedtaket. Klagen skal fremmes skriftlig og sendes til det forvaltningsorganet som har fattet beslutningen. Dersom klagen ikke tas til følge, vil den bli behandlet av et overordnet organ, eller av fylkesmannen. Klagefrist er 3 uker etter at du har mottatt dette brevet.

Dersom du er usikker på hvordan klagen formelt skal utformes og fremmes, vil vi hjelpe deg med det.

Gebyr for saksbehandling vil bli utsendt fra kommunens økonomiavdeling.

Med hilsen

Ketil Kvam
rådgiver

Dette er et elektronisk godkjent dokument.

