

Møteinnkalling 1/2021

Utvalg: Landbruksnemnd
Møtested: Digitalt møte,
Møtedato: 26.01.2021
Tid: 09:00 -

Forfall meldes til postmottak@orland.kommune.no eller på telefon 72 51 40 00, for innkalling av varamedlemmer. Varamedlemmer møter kun ved spesiell innkalling.

Innkalling er sendt til:

Navn	Funksjon	Representerer
Jan Inge Standahl	LEDER	SP
Vigdis Rønsholm Furunes	NESTL	AP
Dag-Francois Balavoine	MEDL	MDG
Tone Solbue	MEDL	SP
Gerd Hegvik	MEDL	SP
Trond Magnus Brekstad	MEDL	FRP
Ketil Halvor Sundseth	MEDL	H

Vel møtt!

Jan Inge Standahl
Leder

Saksnr.	Innhold	Lukket
	Saker til behandling:	
PS 21/1	Møteplan 2021 - Landbruksnemnd	
PS 21/2	Søknad om konsesjon - 76/6 - Holmøy Silvia Melum og Jon Martin	
PS 21/3	Søknad om konsesjon for erverv av eiendommen Åsbakken gnr 29, bnr 7, Olav Tverås	
PS 21/4	Konsesjonsbehandling - 68/9 - Olden Hege	
	Referatsaker:	
RS 21/1	Innvilgning av konsesjon - 7/1 - 13/14 - 7/83 - (7/80) - Heldahl Jørgen Hansen og Kulmo Vegar	X
RS 21/2	Innvilgning av konsesjon på erverv av fast eiendom - 164/15 - Arve Grande	X
RS 21/3	Innvilgning av konsesjon på erverv av fast eiendom - 164/15 - Gunnar Slette	X
RS 21/4	Innvilgning av konsesjon på erverv av tilleggsareal - 4/4 - 4/28 - Ståle Breimo	X
RS 21/5	Innvilgning av konsesjon på kjøp av tilleggsjord - 176/22 - Jan Kristian Paulsen	X
RS 21/6	Godkjenning av tilleggsarealer til hyttetomt - deling etter Jordloven - 71/6 - Halvor Lysø	
RS 21/7	Godkjenning - fradeling av to hyttetomter - Tinnvika - 160/56 - Stig Rune og Agnes Elise Moen	
RS 21/8	Godkjenning etter Jordloven - tilleggsareal til boligtomt - 182/66 - Trond Rædergård	
RS 21/9	Godkjenning etter Jordloven - Fradeling/Makebytte - 16/1 / - 16/61	
RS 21/10	Godkjenning etter Jordloven - fradeling av tun - 8/3	

Orienteringer:

- Saker som kommer til behandling:
 - Deling Hjellumgården
 - Konsesjon Steinan, Storfosna
 - Ny bolig/kårbolig Hellem gnr. 8, bnr. 2
 - Deling Furunes, gnr. 33 bnr. 9
- Resultater hjorteviltjekta 2020
- Austrått gård, avtaler
- Strategisk næringsplan

Saker til behandling:

PS 21/1 Møteplan 2021 - Landbruksnemnd

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
21/1	Landbruksnemnd	26.01.2021

MØTEPLAN 2021 - LANDBRUKSNEMND

Kommunedirektørens innstilling

Sakens bakgrunn og innhold

I reglement for politiske organer i nye Ørland er det vedtatt følgende:

«Lederen i styrer, råd og utvalg sørger for at det blir utarbeidet møteplan. Møter avholdes ellers når lederen finner det påkrevd eller når minst 1/3 av medlemmene krever det.»

Forslag på møteplan er utarbeidet med hensyn til møteplan for formannskap, utvalg for strategi og drift, kommunestyret, møter i andre styrer, råd og utvalg, samt skolerute og høytidsdager.

Administrasjonens vurdering

Forslag til møteplan 2021 – Landbruksnemnd

Tirsdag 26. januar

Onsdag 24. mars

Onsdag 26. mai

Onsdag 31. august

Onsdag 2. november

Onsdag 15. desember

Møtene holdes normalt på onsdager kl. 09.00.

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
21/2	Landbruksnemnd	26.01.2021

SØKNAD OM KONSESJON - 76/6 - SILVIA MELUM HOLMØY

Kommunedirektørens innstilling

1. Med hjemmel i konsesjonslovens § 2 avslår Landbruksnemnda i Ørland konsesjon til Silvia Melum Holmøy på erverv av landbrukseiendommen "Aserøen" gnr 76, bnr 6 i Ørland.
2. Begrunnelse for avslaget er at eiendommen etter nemndas vurdering er for stor til at den blir stående ubebodd i lengre tid.

Sakens bakgrunn og innhold

Silvia Melum Holmøy søker 23.11.2020 om konsesjon på erverv av landbrukseiendommen "Aserøen" gnr 76, bnr 6 i Ørland. Adr. Asserøybakken 24. Eiendommen er, i henhold til Nibios gårdskart, totalt 524 daa, fordelt på 79 daa fulldyrka jord, 10 daa innmarksbeite, 213 daa produktiv skog og 224 daa annet areal. Dyrkajorda på bruket er bortleid.

Det er et våningshus, et fjøs, to uthus og to naust på eiendommen. Bygningene opplyses å være i middels til dårlig teknisk tilstand.

Det har forut for søknaden blitt behandlet en delingssak der søker vurderte å fradele store deler av eiendommen for så å beholde en resteiendom uten boplikt. (Under 35 daa dyrka mark) Landbruksnemnda behandlet saken første gang den 16.06.2020 og andre gang den 02.09.2020. Søknaden om deling ble avslått da det ikke er ønskelig at det opprettes landbrukseiendommer uten krav om boplikt. Vedtaket ble påklaget og Fylkesmannen i Trøndelag ga avslag på klagen den 14.10.2020.

I konsesjonssøknaden er det vedlagt en kopi av en 10 års leiekontrakt med Lars Erik Bugten på dyrkajorda på eiendommen.

Planen er nå å sette i stand husene på gården. Etter restaureringa er det meningen at deres eldste datter skal bosette seg på gården.

I og med at det ikke ble godkjent fradeling eller blir bosetting på gården med det første, søker Silvia Melum Holmøy om konsesjon på erverv av hele landbrukseiendommen.

kan kommunen sjekke med aktuelle naboer om det er interesse for eiendommen som tilleggsareal. Dersom det er slik interesse, bør søknaden avslås. Evt. kan det stilles vilkår om avståelse av deler av eiendommen til andre enn søker.

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 jordbruks- eller skogbruksarealer for å bli underlagt prisvurdering, jfr forutsetningene i § 9 i konsesjonsloven.

Folkehelsevurdering

Saken vurderes å ikke berøre forhold omkring folkehelse.

Administrasjonens vurdering

Med bakgrunn i konsesjonslovens formål og bestemmelser er dette ikke en kurant sak med hensynet til bosetting. Selv om søker antyder mulighet for bosetting i framtida er dette ikke nok for å innvilge konsesjon.

Det er veldig positivt at søkerne planlegger å restaurere bygningsmassen på gården. Det er det stort behov for. Vi har også forståelse for at søker har tilknytning til barndomsheimen og vil beholde gården.

Erververen og hennes familie ansees å være godt skikket til å overta eiendommen.

Avtale om bortleie av dyrkamark til Lars Erik Bugten virker også grei. Det er imidlertid ønskelig at gårdsbruk som er i drift får tilgang til å eie en større del av sitt arealgrunnlag.

Eiendommen er etter vår vurdering likevel for stor til at den blir stående ubebodd over tid. Konsesjon på hele eiendommen bør derfor avslås.

Vi mener at hvis en større del av arealet selges til leietaker, slik at det blir igjen en liten konsesjonseiendom, kan kommunen vurdere å innvilge konsesjon på vilkår om tilflytting til "Aserøen" om feks 5 år. Det vil styrke et aktivt nabobruk og på sikt bidra til bosetting i tråd med konsesjonslovens intensjon.

Vedlegg

- 1 Søknad om konsesjon ved erverv av fast eiendom
- 2 Jordleieavtale 2021-2031
- 3 Signaturer jordleieavtale

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
21/3	Landbruksnemnd	26.01.2021

SØKNAD OM KONSESJON FOR ERVERV AV EIENDOMMEN ÅSBAKKEN GNR 29, BNR 7, OLAV TVERÅS

Kommunedirektørens innstilling

1. Med hjemmel i konsesjonslovens § 2 innvilger Landbruksnemnda i Ørland konsesjon til Olav Tverås for erverv av eiendommen Åsbakken gnr 29, bnr 7 i Ørland kommune.
2. Det settes som vilkår at søker tilflytter eiendommen innen 01.06.2021, og bebor den i minst 5 år i sammenheng.
3. Det settes videre vilkår at det lages ny leiekontrakt for jorda når denne går ut ved utgangen av 2022, hvis søker ikke skal drive jorda selv.

Sakens bakgrunn og innhold

Olav Tverås (f. 1948) søker om konsesjon for erverv av eiendommen Åsbakken gnr 29, bnr 7, datert 08.12.2020. Selger er Tverås Eiendom AS som har disponert eiendommen siden tidligere eiere, Tore og Randi Langjord, solgte eiendommen til dette selskapet i 2018. Konsesjons-søknaden ble avslått i landbruksnemnda i november samme år som følge av at ny eier ikke ville bosette seg på eiendommen, at det ikke var ønskelig med selskap som eier av landbrukseiendom, samt at det var andre som var interesserte i eiendommen for å bosette seg og drive den. Hjemmelen står derfor på Tore og Randi Langjord fremdeles, selv om de har fått oppgjør for eiendommen.

Eiendommen ligger i Frødalen, ca 3 km fra Botngård sentrum, og består ifølge gårdskartet av 113.5 dekar fulldyrket jord, 4.0 dekar innmarksbeite, 0.8 dekar skog, 11.4 dekar annet markslag, 4.4 dekar bebyggt areal, totalt 134.4 dekar. Dyrkajorda er flat og lettdrevet, og er fordelt på 2 parseller rundt tunet. Arealet

blir drevet med bortleie (grasproduksjon) pr nå ut 2022 i følge jordleiekontrakten med tidligere eiere. Eiendommen ligger i et område hvor mye av arealene drives med bortleie. Det er ikke lengre husdyrproduksjon i området, med unntak av noe hestehold. Av bygninger finnes det et våningshus fra 1938 med god standard som er påbygd og modernisert i perioden 2004 – 2017, en driftsbygning fra 1939 med noe lavere standard, og et redskapshus/garasje/lager fra 1980. Eiendommen er med i et jaktvald for området (5 eiendommer) med løyve til å felle 1 elg, 1 hjort, samt fri avskyting av rådyr.

Det blir opplyst pr e-post at det ikke har blitt gjort bygningsmessige endringer etter at Tverås Eiendom AS overtok disponeringen av eiendommen. Bolighuset har vært utleid til søsterselskapet Tverås Maskin og Transport AS. I forbindelse med et prosjekt på Bjugn Kirke og et ved Bjugn kunstgress har ansatte i Tverås Maskin og Transport AS benyttet boligen til overnatting og kontorlokale. Det ble utarbeidet en takst for eiendommen på kr 4 090 000 da eiendommen skulle selges i 2018. Eiendommen kjøpes for kr 3 800 000, det samme som Tverås Eiendom AS kjøpte eiendommen for i 2018. I følge kjøpekontrakten overtas eiendommen 01.01.2021. Planen for ervervet er å videreføre grasproduksjonen, enten selv eller ved bortleie, samt å bo på eiendommen. Det opplyses i søknaden at søker har drevet 2 gårdsbruk i ca 12 år. Drifta har bestått av gras- og kornproduksjon. Søker har ikke annen eiendom i Ørland kommune, men har landbrukseiendom i Stjørdal kommune.

Rettslig utgangspunkt

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 og hensynet til bosettingen. Dette følger av konsesjonslovens formålsparagraf (§ 1). I følge konsesjonsloven § 9 kan konsesjon gis på slike vilkår som anses påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme.

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

1. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,
2. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,

3. om erververen anses skikket til å drive eiendommen,
4. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet

§ 9 a.(priskontroll ved erverv av landbrukseiendom)

Ved avgjørelse av en søknad om konsesjon på erverv av bebygd eiendom med mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord som skal nyttes til landbruksformål, skal det i tillegg til momentene som er nevnt i § 9, legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. En slik vurdering av prisen skal også gjennomføres ved erverv av ubebygd eiendom som skal nyttes til landbruksformål, med mindre eiendommen er en ren skogeiendom.

Departementet har gitt forskrift om at prisvurderingen etter første ledd skal unnlates ved erverv av bebygd eiendom med et brukbart bolighus, dersom den avtalte prisen ikke overstiger en fastsatt beløpsgrense – som pr i dag er på 3.5 millioner kr.

Folkehelsevurdering

Saken vurderes ikke å berøre forhold omkring folkehelse.

Administrasjonens vurdering

Søkers formål med ervervet av Åsbakken gnr 29, bnr 7 er grasproduksjon, enten ved bortleie eller at han driver selv. Videre er det planer om å tilflytte eiendommen.

Åsbakken har mer enn 35 dekar fulldyrket jord, og har dermed boplikt. Dette innebærer at eieren må bosette seg på eiendommen, og bo der i minst 5 år i sammenheng. Eierne av Tverås Eiendom AS har brukt lang tid på å innrette seg i denne eiendomssaken, og vi mener derfor at det nå bør settes en forholdsvis kort frist for å tilflytte eiendommen. Kjøper bør derfor pålegges å bosette seg på eiendommen i løpet av første halvår 2021. Boplikten oppfylles fra det tidspunktet ny eier er registrert i folkeregisteret som bosatt på eiendommen. For at boplikten skal være oppfylt må vedkommende ta eiendommen som sin reelle bolig. En eiendom er tatt som reell bolig hvis eieren er registrert bosatt på eiendommen etter regler fastsatt i eller i medhold av [lov 9. desember 2016 nr. 88](#) om folkeregistrering. Dette går fram av konsesjonslovens § 6. Det er skattekontoret som avgjør om den som har meldt flytting skal registreres som bosatt på nytt bosted eller ikke. Personen regnes som bosatt der de

regelmessig har sin døgnhvile. Midlertidig opphold med mindre enn 6 måneders varighet er ikke tilstrekkelig. Personer som bor skiftevis på to eller flere steder, regnes som bosatt der de har sin overveiende døgnhvile.

I forbindelse med behandling av konsesjonssøknaden skal en se til hensynet til bosettingen i området. Eiendommen ligger om lag 3 km fra Botngård som er kommunesenteret. Dette er et vekstområde for bosetning, men det er lite bosetning i selve området eiendommen ligger i. Det er ønskelig at eiere av landbrukseiendom er bosatt på stedet, og spesielt når bygningene er i god stand. I forbindelse med salget i 2018 var det andre interesserte som ønsket å tilflytte eiendommen og drive den. I tillegg var en av grunnene til at det ikke ble innvilget konsesjon at det ikke ble permanent bosetting ut av gårdssalget. Tverås Eiendom AS hadde ikke planer om å bosette seg på eiendommen utover ansatte i firmaet. Det er slik eiendommen er drevet de siste årene. Etter lovverket kan ikke boplikten oppfylles på denne måten. Ørland kommune ønsker personlig boplikt ved at søker tilflytter eiendommen.

I Ørland er det svært vanskelig å få fritak for boplikten. Dette skyldes at kommunen arbeider for å få flere til å bosette seg i kommunen, og at landbrukseiendommer på denne størrelsen er attraktive. Det har vært politiske føringer fra landbruksnemnda om å gi avslag på slike søknader, selv om eiendommen har vært eid av nær familie. Av den grunn må det settes vilkår om personlig boplikt.

Det er driveplikt på all dyrkajord. Dyrkajorda som tilhører eiendommen ligger rundt tunet og er lettdrevet. Driveplikten kan løses ved bortleie av dyrkajorda. I tilfelle må det skrives ny jordleiekontrakt på 10 år når nåværende kontrakt utløper 01.01.2023, ettersom den bare kan sies opp av leietaker. Ny avtale skal godkjennes av landbrukskontoret. Pr i dag er arealene utleid til et aktivt storfebruk på Austråt/Opphaug. Leier opplyser at han ikke er interessert i å kjøpe dyrkajorda/eiendommen, da det blir for langt unna. Landbrukskontoret har ikke undersøkt om andre er interessert i å tilflytte og drive eiendommen.

Søker ansees som skikket til å drive eiendommen, da han har drevet 2 landbrukseiendommer i 12 år.

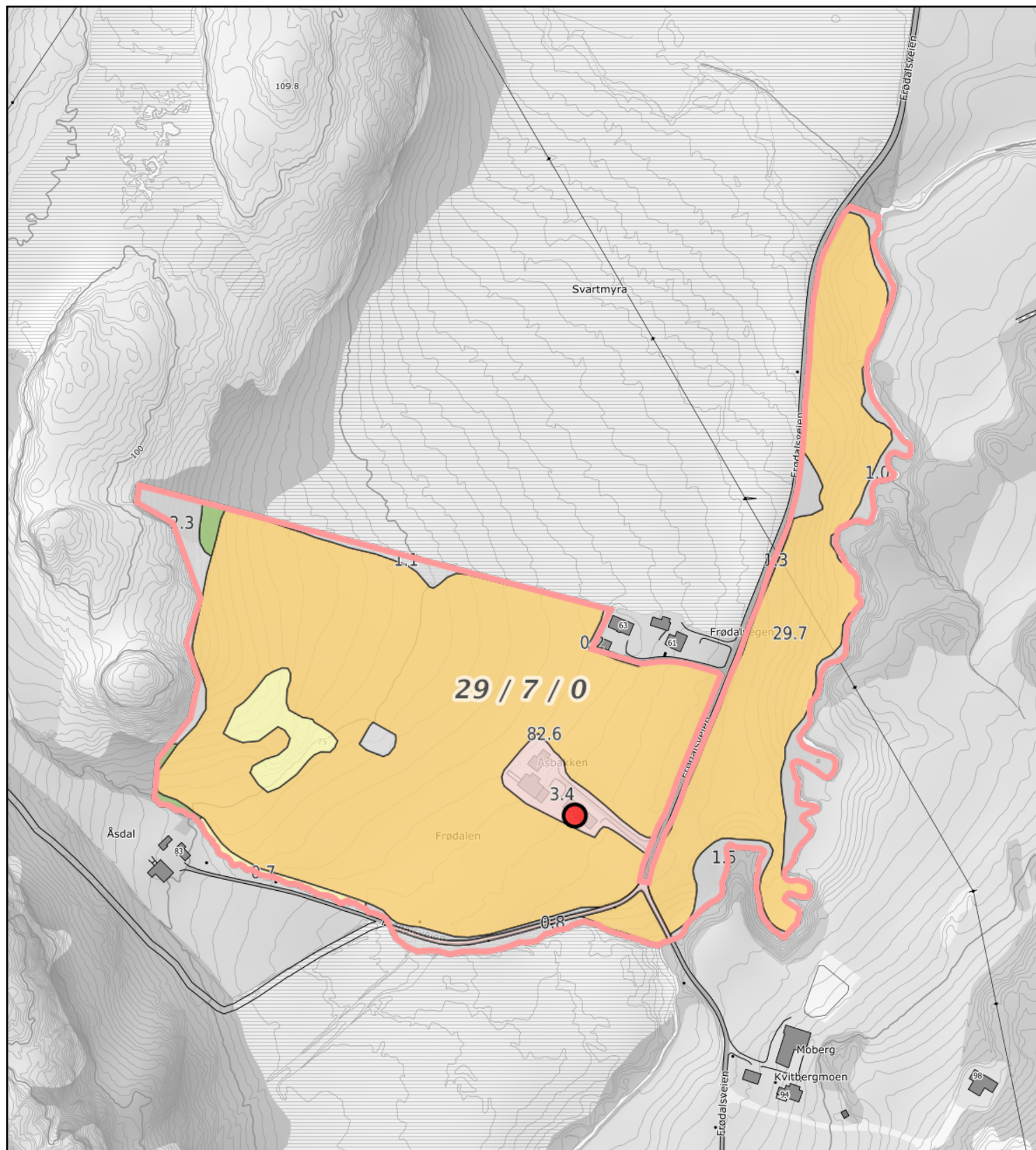
Kjøpesummen er på kr 3 800 000 og skal derfor prisvurderes. Eiendommen ligger i et jordbruksområde hvor mesteparten av arealet er bortleid. Ved en skjønnsmessig vurdering basert på nyere erfaringstall settes jordverdien til 2 500 kr/daa for fulldyrka jord, 750 kr/daa for innmarksbeite og 180 kr/daa for skog og andre arealer. Beliggenhet og jaktrett estimeres til en verdi av 500 000 kr, og verdien på bygningene vurderes ift takstrapport.

Dette gir følgende samlet verdi for eiendommen:

- Fulldyrka jord: $113.5 \text{ daa} \times 2\,500 \text{ kr/daa} = 283\,750 \text{ kr}$
- Innmarksbeite: $4.0 \text{ dekar} \times 750 \text{ kr/daa} = 3\,000 \text{ kr}$
- Skog og andre arealer: 16.6 daa satt til 3 000 kr
- Andre rettigheter og ressurser (jaktrett, beliggenhet) = 500 000 kr
- Bygninger (i følge takstrapport): 3 075 000 kr

Til sammen 3 864 750 kr.

Den avtalte prisen for eiendommen er 3 800 000 kr. Prisvurderingen tilsier at denne kan aksepteres.



0 20 40 60m Målestokk 1: 4000 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 14.01.2021 15:12 Eiendomsdata verifisert: 14.01.2021 15:11	Markslag (AR5) 7 klasser <table><thead><tr><th>TEGNFORKLARING</th><th colspan="2">AREALTALL (DEKAR)</th></tr></thead><tbody><tr><td> Fulldyrka jord</td><td>113.5</td><td></td></tr><tr><td> Overflatedyrka jord</td><td>0.0</td><td></td></tr><tr><td> Innmarksbeite</td><td>4.0</td><td>117.5</td></tr><tr><td> Produktiv skog *</td><td>0.8</td><td>0.8</td></tr><tr><td> Annet markslag</td><td>11.7</td><td></td></tr><tr><td> Bebyggd, samf., vann, bre</td><td>4.4</td><td>16.1</td></tr><tr><td> Ikke kartlagt</td><td>0.0</td><td>0.0</td></tr><tr><td> Sum</td><td>134.4</td><td>134.4</td></tr></tbody></table> * Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)		Fulldyrka jord	113.5		Overflatedyrka jord	0.0		Innmarksbeite	4.0	117.5	Produktiv skog *	0.8	0.8	Annet markslag	11.7		Bebyggd, samf., vann, bre	4.4	16.1	Ikke kartlagt	0.0	0.0	Sum	134.4	134.4	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen. Arealressursgrenser Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt
TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)																												
Fulldyrka jord	113.5																												
Overflatedyrka jord	0.0																												
Innmarksbeite	4.0	117.5																											
Produktiv skog *	0.8	0.8																											
Annet markslag	11.7																												
Bebyggd, samf., vann, bre	4.4	16.1																											
Ikke kartlagt	0.0	0.0																											
Sum	134.4	134.4																											
NIBIO NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI																													

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
21/4	Landbruksnemnd	26.01.2021

KONSESJONSBEHANDLING - 68/9 - OLDEN HEGE

Kommunedirektørens innstilling

1. Med hjemmel i konsesjonslovens § 2 innvilger Landbruksnemnda i Ørland konsesjon til Hege Olden på erverv av landbrukseiendommen "Øvergård" gnr 68, bnr 9 i Ørland kommune.
2. Det settes vilkår om at konsesjonseiendommen legges til og drives sammen med landbrukseiendommen "Lund" gnr 68, bnr 10 mfl. som en driftsenhet. Det er ikke et vilkår at gårds- og bruksnumrene på eiendommene sammenføres.
3. Prisen på eiendommen godkjennes.
4. Selgers rettigheter til vedhogst og bruk av hus på eiendommen "Øvergård" begrenses til en periode på maksimalt 10 år fra kontraktsinngåelse.

Sakens bakgrunn og innhold

Hege Olden søker 11.12.2020 om konsesjon på erverv av landbruksarealer og deler av bygningsmassen på eiendommen "Øvergård" gnr 68, bnr 9 i 5057 Ørland. Selger er Oddmund J. Olden som bor i enebolig på utskilt tomt ved tunet.

I følge Nibios "Gårdskart" består landbrukseiendommen "Øvergård" av 8 parseller/teiger og har et totalareal på 2357 daa fordelt på 42 daa fulldyrka jord, 876 daa produktiv skog og 1439 daa anna areal.

Ifølge kjøpekontrakt har landbrukseiendommen følgende bygninger:

1 stk bolighus, hvor selgers bror, Arne Olden, og søster, Gerd Olden, og dissers barn, har rett til å overta vederlagsfritt, j fr. punkt 4. i kjøpekontrakt og skjøte, datert 19. mai 1973.

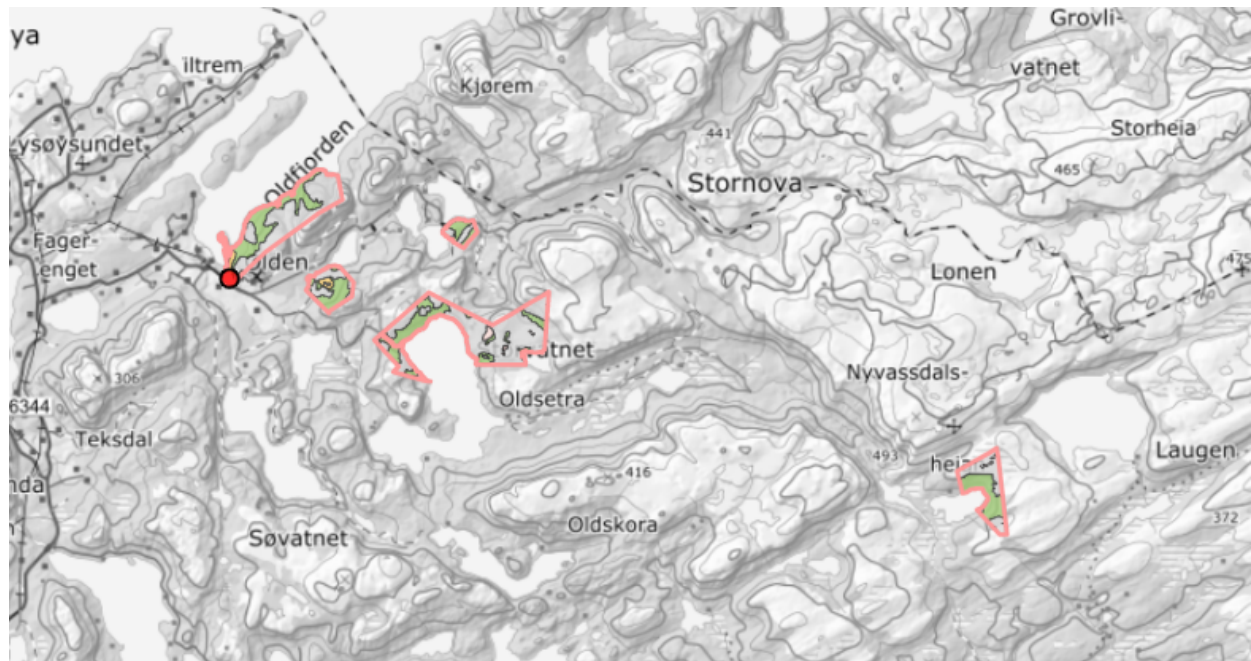
1 stk fjøs

1 stk stabbur

1 stk skogsbu v/ Storvatnet

1 stk brygge (byggeår 1994) pt. bort leid til Arvid Nilsen. Jfr tinglyst leiekontrakt.

Med unntak av brygga er bygningsmassen utdatert i forhold til dagens krav til standard. Bolighuset har i tillegg betydelige vannskader. Det har vært søkt om fradeling av bolighuset to ganger tidligere, siste gang i 2015, men landbruksnemnda har ikke godkjent fradeling.



I kjøpekontrakt står det videre:

Selger ønsker disponere fjøs og stabbur. Samt drive vedhogst til eget bruk og salg. Dette gjelder så lenge selger bebor egen bolig, grensende inntil bruket.

Selger er født i 1936.

Slike rettigheter kan ikke opprettes for en tidsperiode på over 10 år uten at det søkes konsesjon.

Kjøpesummen er avtalt til 650 000 kr + omkostninger. I tillegg til verdien av jord, skog og bygninger har eiendommen leieinntekter fra vannuttak til Olden oppdrettsanlegg og fra Storheia vindkraftverk. Inntektene fra vannavgift og vindkraftverk kan til sammen variere fra 15 000 til 25 000 kr pr år.

Eiendommen erverves i første omgang for å drives sammen med eierens egen landbrukseiendom "Lund" gnr 68, bnr 10 mfl som ligger like ved. Kjøper leier i dag jorda på eiendommen som kjøpes.

På sikt kan det bli aktuelt å bygge nye bygninger på "Øvergård" med tanke på at søkers datter skal overta denne.

Søker ønsker derfor å opprettholde "Øvergård" som et "eget bruk".

Hege Olden eier og driver i dag, sammen med sin mann, landbrukseiendommen "Lund" gnr 68, bnr 10 mfl. Denne er på totalt 872 daa, fordelt på 111 daa fulldyrka jord, 558 daa produktiv skog og 203 daa annet areal. Denne eiendommen drives med ammeku- og grasproduksjon. Driverne leier også en del jord i området i tillegg til jorda på "Øvergård".

Rettslig utgangspunkt

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 salg av landbrukseiendommer etter at bygningene på eiendommen er fradelt, skal det i henhold til konsesjonslovens § 9 "til fordel for søker" særlig vurderes om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling, og om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning.

Dersom en finner at den omsøkte løsningen ikke er god nok, dvs. at salg av arealet eller deler av arealet til en annen enn søker vil være en klart bedre løsning enn den det søknaden gjelder, kan kommunen sjekke med aktuelle naboer om det er interesse for eiendommen som tilleggsareal. Dersom det er slik interesse, bør søknaden avslås. Evt. kan det stilles vilkår om avståelse av deler av eiendommen til andre enn søker.

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 jordbruks- eller skogbruksarealer for å bli underlagt prisvurdering, jfr forutsetningene i § 9 i konsesjonsloven.

Folkehelsevurdering

Saken vurderes å ikke berøre forhold omkring folkehelse.

Administrasjonens vurdering

Ervervet vurderes å være en driftsmessig god løsning siden den omsøkte eiendommen ligger like ved søkers eiendom.

Vi mener at det er mest riktig at eiendommen "Øvergård" i første omgang innlemmes i driftsenheten med landbrukseiendommen "Lund" gnr 68, bnr 10. Dette kan gjøres uten at gårds- og bruksnumrene faktisk slås sammen. Hvis ikke dette gjøres vil "Øvergård" gnr 68, bnr 9 bli en eiendom som kan omsettes uten krav om boplikt på grunn av at bolighuset på eiendommen er ubeboelig.

Hvis eier senere ønsker å dele opp driftsenheten må dette behandles av landbruksnemnda. Det er da ikke nødvendig å behandle saken etter Plan og Bygningsloven da den beholder et eget gnr, bnr. Hensynet til befolkningsutvikling i området gjør at kommunen bør kunne tillate en oppdeling av driftsfellesskapet mellom bnr 10 og bnr 9 hvis det i framtida blir bosetting på "Øvergård" gnr 68, bnr 9.

Prisvurdering:

Kjøpet er etter vår vurdering underlagt prisvurdering, fordi våningshuset tilhører selgers slektninger og er ubeboelig. En legger erfaringstall fra tidligere salg i området til grunn ved prisvurderingen. Tidligere konsesjonssaker viser en prisvariasjon på fulldyrka jord i kommunen på mellom 4 000 og 10 000 kr, avhengig først og fremst av arrondering og dreneringstilstand. Det meste av den fulldyrka jorda antas å være i bra stand, men vi regner med at det kan være behov for grøfting på ca 15% av arealet. Ved en nylig verdivurdering av en annen

landbrukseiendom på Oksvoll ble en pris på dyrkamarka på 4 500 – 5 000 kr lagt til grunn. På grunn av forventede kostnader til grøfting setter vi verdien på dyrkamarka til 3.000 kr daa. En del av skogen på eiendommen er vanskelig tilgjengelig og har derfor redusert verdi.

Dette gir følgende verdier på landbruksarealene på gnr 68, bnr 9:

- Fulldyrka jord:	42 daa a 3.000 kr/daa =	126.000 kr
- Produktiv skogsmark	876 daa a 300 kr/daa =	263.000 kr
- Andre arealer:	1439 daa a 150 kr/daa =	216.000 kr
Sum		605.000 kr

Vi regner ikke med noen spesiell verdi på bygningene på eiendommen da disse den første tiden disponeres av andre og må påkostes mye vedlikehold.

Medregnet årlige inntekter fra vannavgift og vindkraft mener vi den avtalte prisen på 650 000 kr er innenfor vår prisvurdering. Konsesjonseiendommen har også gunstig beliggenhet i forhold til kjøperens øvrige arealer og gir mulighet for mer rasjonell drift.

Under forutsetning av at eiendommene inngår i samme driftsenhet er det ikke aktuelt å sette krav om boplikt i tilknytning til kjøp av denne eiendommen.

Vedlegg

- 1 Søknad om konsesjons på erverv av fast eiendom - 68/9
- 2 Kjøpekontrakt

Referatsaker:

**RS 21/1 Innvilgning av konsesjon - 7/1 - 13/14 - 7/83 - (7/80) - Heldahl
Jørgen Hansen og Kulmo Vegar**

**RS 21/2 Innvilgning av konsesjon på erverv av fast eiendom - 164/15 -
Arve Grande**

**RS 21/3 Innvilgning av konsesjon på erverv av fast eiendom - 164/15 -
Gunnar Slette**

**RS 21/4 Innvilgning av konsesjon på erverv av tilleggsareal - 4/4 - 4/28 -
Ståle Breimo**

**RS 21/5 Innvilgning av konsesjon på kjøp av tilleggsjord - 176/22 - Jan
Kristian Paulsen**

**RS 21/6 Godkjenning av tilleggsarealer til hyttetomt - deling etter
Jordloven - 71/6 - Halvor Lysø**

**RS 21/7 Godkjenning - fradeling av to hyttetomter - Tinnvika - 160/56 -
Stig Rune og Agnes Elise Moen**

**RS 21/8 Godkjenning etter Jordloven - tilleggsareal til boligtomt - 182/66
- Trond Rædergård**

**RS 21/9 Godkjenning etter Jordloven - Fradeling/Makebytte - 16/1 / -
16/61**

RS 21/10 Godkjenning etter Jordloven - fradeling av tun - 8/3