

Nils Eldar Winther

Kotteveien 85
7142 Uthaug

Deres ref.

Vår ref.

18476/2020/182/66/TINSOF

Dato

12.08.2020

INNVLGNING AV KONSESJON - 182/66 - WINTHER NILS ELDAR

Delegert sak nr.: 20/35

Sakesopplysninger:

Nils Eldar Winther søker 30.07.2020 om konsesjon på erverv av landbruksarealene på eiendommen "Skogly" gnr 182, bnr 66 i Ørland. Selger er Rædergård Entreprenør AS ved Trond Rædergård som i forbindelse med et forlik har kjøpt denne parsellen av Trond Anfeldt Røstad. Pr i dag står eiendommen fremdeles tinglyst på gammel eier, da det ikke er søkt om konsesjon for kjøpet av eiendommen. Det er ingen bebyggelse på eiendommen. Parseller grenser mot bebyggelsen i Skankegrenda i nord og vest, Austråttlunden i øst, og landbrukseiendommene "Vangenstein" og "Vangelund." I praksis er det nå bare adkomstmulighet over de sistnevnte landbrukseiendommene. Tvist om nedbygging av adkomstmulighet fra nord var årsaken til at Rædergård Entreprenør AS valgte å kjøpe parsellen fra Trond A. Røstad.

Totalarealet på "Skogly" er 63 daa som fordeler seg på 41 daa fulldyrka jord, 13 daa skog og 9 daa anna areal. Omsøkt eiendom har vært drevet av konsesjonssøker de siste 3 årene.

Adkomst til det omsøkte arealet er planlagt over landbrukseiendommen "Vangelund" gnr 182, bnr 85 som leies av søker i dag. De omsøkte arealene ligger vel 4 km fra gårdens driftssenter på Utstrand.

Kjøpesummen er avtalt til 90.000 kr + omkostninger. Det er grøftebehov på rundt halvparten av dyrkaarealet på "Skogly". Det omsøkte arealet erverves som tilleggsjord for å legges til og drives sammen med konsesjonssøker sine øvrige landbruksarealer.

Erververen eier og driver i dag landbrukseiendommen "Utstrand" gnr 175, bnr 2. I tillegg eies gnr 182, bnr 89 på Austrått. Disse eiendommene er til sammen på totalt 306 daa, fordelt på 279 daa fulldyrka jord, 1 daa innmarksbeite og 26 daa annet areal. Gården drives med ammeku og kjøttproduksjon.

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). I følge 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.

Vurdering:

Ervervet vurderes å være en driftsmessig god løsning for framtidig rasjonell drift av «Skogly», selv om de omsøkte arealene ikke grenser til hovedbruket Utstrand. Kjøpet av tilleggsarealene vil styrke arealgrunnlaget på bruket, samt at søker får mer eid areal med de fordelene det gir. Fra kommunens side ser en det som viktig å bidra til å styrke eksisterende melk- og kjøttproduksjonsbruk i området. Eiendommen har dessuten vært drevet av konsesjonssøker i flere år.

I og med at det ikke er adkomst til arealet, forutsettes det at det tinglyses adkomstrekk til eiendommen. Det vises til avtale for adkomst/veirett over gnr 182, bnr 85 mellom kjøper og eier av gnr 182, bnr 85, Steinar Aas.

Prisvurdering:

Kjøpet er underlagt prisvurdering, fordi det her er snakk om produktive jordbruksarealer uten bebyggelse, jmf forutsetningene i konsesjonslovens §9.

En legger erfaringstall fra tidligere salg i området til grunn ved prisvurderingen. Tidligere konsesjonssaker viser en prisvariasjon på dyrkajord i området på mellom 4 og 10 000 kr, avhengig først og fremst av arrondering og dreneringstilstand. I denne saken er prisen satt til 2 000 kr pr dekar for dyrkajorda. Som følge av at arealet er omkranset av boligfelt, noe som kan medføre driftsmessige ulemper, samt at det pr i dag ikke er egen adkomst til arealene anses prisen som akseptabel.

I og med at de ubebygde arealene skal tillegges annen bebygd landbrukseiendom som tilleggsjord er det ikke aktuelt å vurdere boplikt i tilknytning til kjøpet av parsellen.

Folkehelsevurdering

Saken vurderes å ikke berøre forhold omkring folkehelse.

Saksområdet er delegert til Landbrukskontoret i Ørland med vedtak i Ørland Landbruksnemnd 12.02.2020.

VEDTAK:

1. Med hjemmel i konsesjonslovens § 2 innvilger Landbrukskontoret i Ørland konsesjon til Nils Eldar Winter på erverv av gnr 182, bnr 66 i Ørland.
2. Det settes som vilkår at parsellen legges til og drives sammen med erververens øvrige landbrukseiendommer som en driftsenhet.
3. Det vises for øvrig til avtale om adkomstrett over gnr 182, bnr 85 som skal tinglyses.

Klagerett

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.

Med hilsen

Tine Sjøfteland

Saksbehandler

Ørland kommune

Vedlegg

- 1 Søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom - 182/66
- 2 Kart
- 3 Kjøpekontrakt mellom Rædergård Entreprenør AS som selger og Nils Eldar Winther
- 4 Adkomst/veirett over 182/85 - til tinglysing

Kopi til:

Trond Rædergård Grandveien 483 7130 Brekstad