

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Landbruksnemnd	

KONSESJONSBEHANDLING - 89/2 - 89/9 - NIELSEN OLE STÅLE

Kommunedirektørens innstilling

1. Med hjemmel i konsesjonslovens § 1 og 9 innvilger Landbruksnemnda i Ørland konsesjon til Ole Ståle Nielsen på erverv av landbrukseiendommene "Søradsen" gnr 89, bnr 2 og "Norasen" gnr 89, bnr 9 i Ørland kommune.
2. Det settes vilkår om at konsesjonseiendommene legges sammen og drives som en driftsenhet eller leies ut på langsiktig (10 års) leiekontrakt.

Sakens bakgrunn og innhold

Ørland kommune mottok 03.03.2021 søknad fra Ole Ståle Nilsen om konsesjon på erverv av eiendommene "Søradsen" gnr 89, bnr 2 og "Norasen" gnr 89, bnr 9 i Ørland.

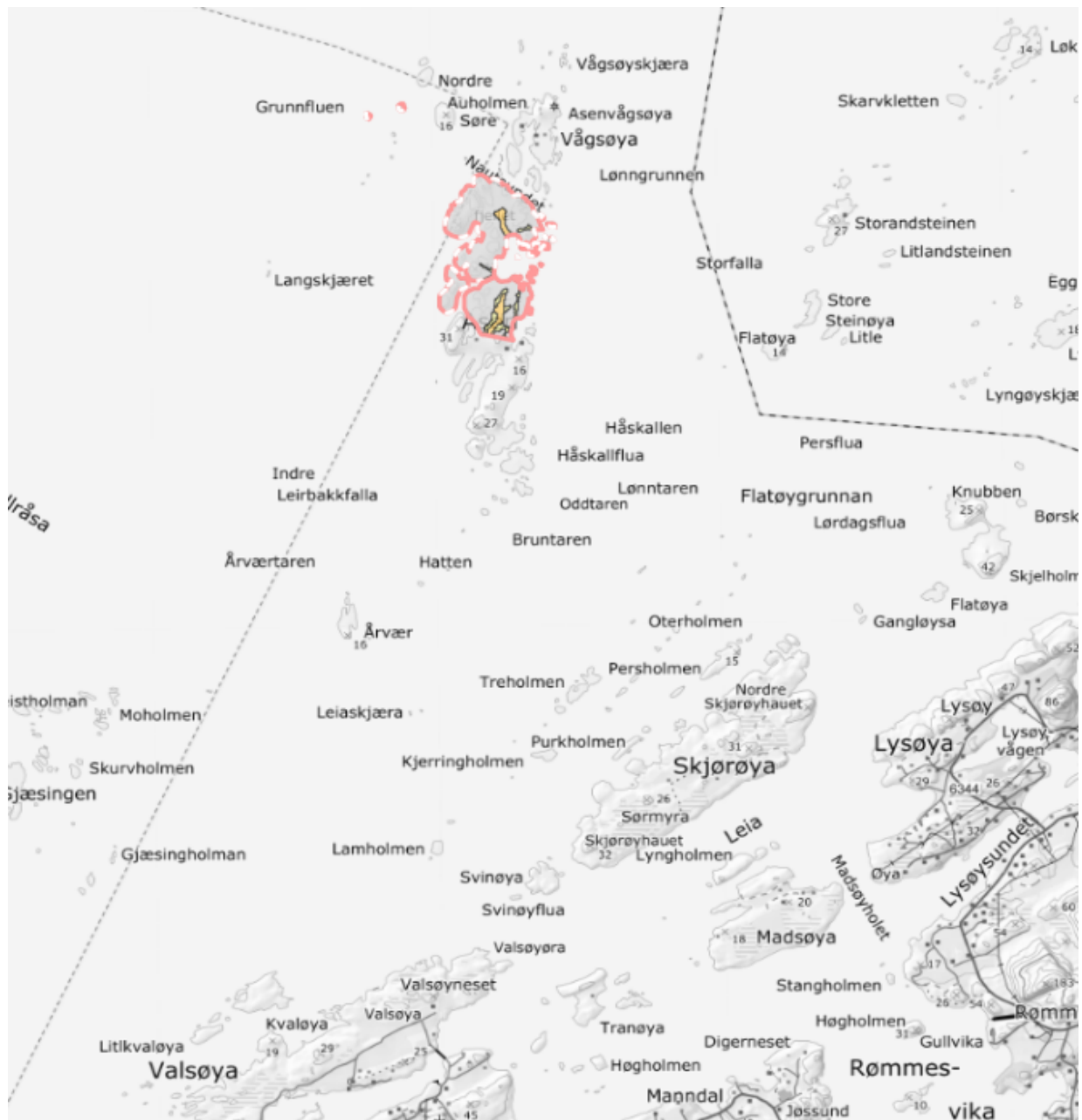
"Søradsen" eies av June Merete Adsen Larsen bosatt i Sandefjord og "Nordasen" eies av Torbjørn Adsen bosatt i Lysøysundet. Eierne er søsken som tidligere har overtatt hver sin del av eiendommen fra sin far.

Ole Ståle Nilsen driver entreprenørvirksomhet og er bosatt i Stjørdal. Han har fritidseiendom på Madsøya ca. 5 kilometer sør for Adsen. Han planlegger å slå eiendommene gnr. 89, bnr. 2 og bnr. 9 sammen og reetablere landbruksdriften på 89/2 og 89/9 med sauehold. Videre planlegger han å opprettholde kulturlandskapet som i dag bærer preg av år uten landbruksdrift.

Han ønsker å sette eiendommene i drivverdig stand med istandsetting av nødvendig bygningsmasse som blant annet er naust og driftsbygning.

Han vil også å fortsette utnyttelsen av tilliggende laksefiskerettigheter sammen med Per Storrø og Torbjørn Adsen.

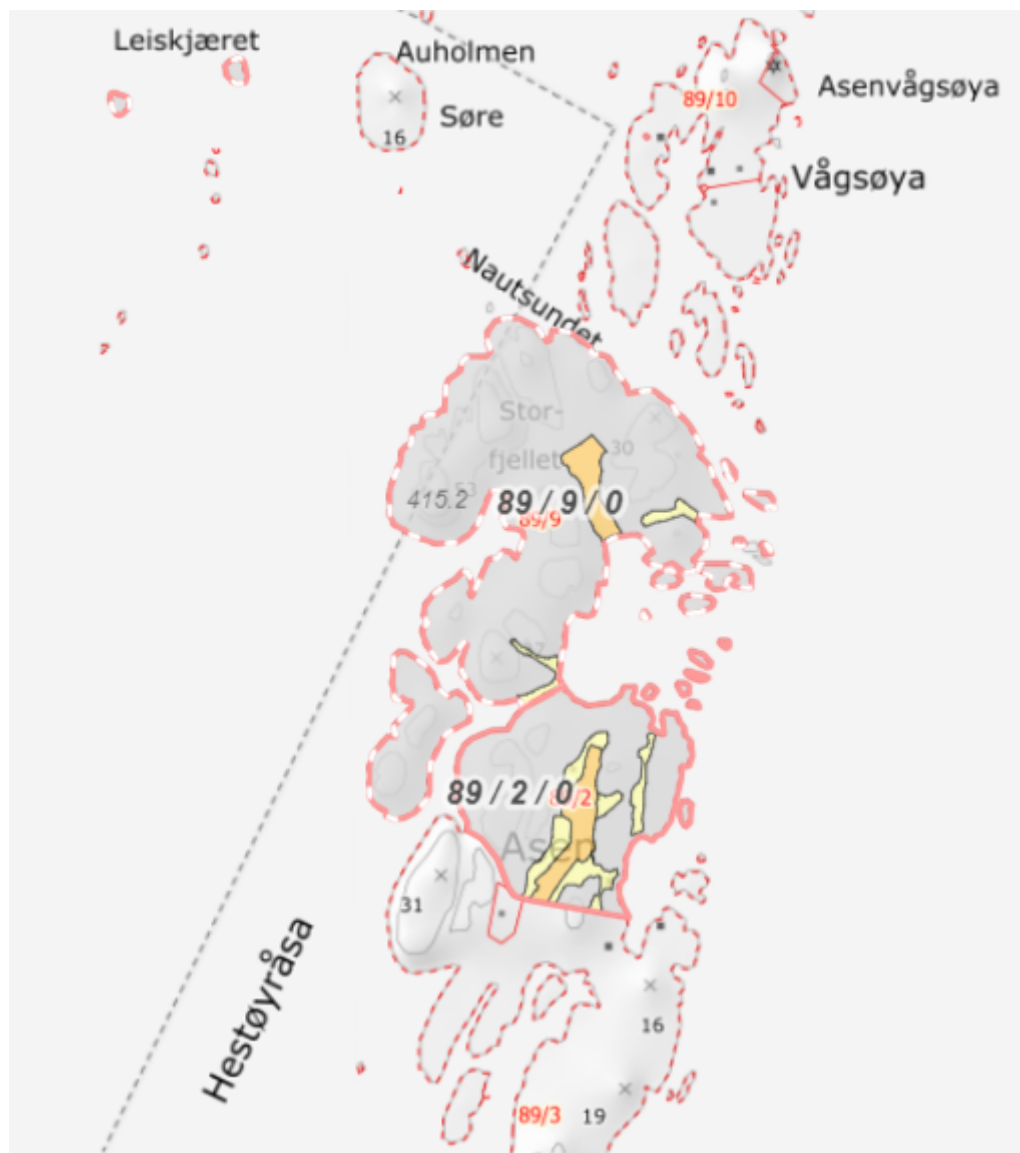
Det opplyses i søknaden at *Ole Ståle Nielsen er entreprenør og har god kunnskap og erfaring i forhold til landbruksdrift. Han har sterk lokal forankring med istandsetting av bygningsmasse og kulturlandskapet på Madsøya.*



Eiendommene som kjøpes består av nordre del av hovedøya på Adsen med tilliggende holmer og skjær. Det er flere bygninger av eldre dato på bruksnr 2, blant annet naust, fjøs og et gammelt våningshus som er til nedfalls.

I følge Nibios "Gårdskart" består eiendommene til sammen av følgende arealer.

Totalarealet er på 739 daa fordelt på 38 daa fulldyrka jord, 38 daa innmarksbeite og 663 daa anna areal.



Bjugn kommune godkjente delingen av gnr 89, bnr 2 i møte i "Hovedutvalg for arealbruk" den 31.08.2010. Det ble satt som vilkår at eksisterende rettigheter og forpliktelser måtte videreføres på de parseller det angår. Det ble med andre ord ikke tillatt holdt tilbake landslott/lakserettigheter, tangskjæring mm ved denne delingen.

Eiendommen "Nordvågsoya" gnr 89, bnr 10 ble i 2011 solgt til Tor Ivar Sundseth og Lise Guttelvik bosatt i Bjugn. Det har i ettertid vært tvister og rettsaker om rettigheter på den delen av Adsen som tilhørte gnr 89, bnr 2.

I konsesjonssøknaden blir det opplyst at *eiendommene som nå erverves ble av tidligere eier Johan Adsen, i forbindelse med et generasjonsskifte, gjenstand for en deling av hovedbruket gnr. 89, bnr. 2 i tre parseller i 2010 (89/2- 89/10 -89/9).*

Det opplyses videre at *gnr. 89, bnr. 9 ble etablert og overført til Torbjørn Adsen. Johan Adsen og hans barn var enige om innholdet i en deling og parsellen 89/2 ble overført til hans søster June Merete Larsen.*

Johan Adsen gjennomførte delingen av 89/2 i 20 10 hvor han klart avtalte/forutsatte at landslott/laksefiskerettigheter og evt skjæring av tang og tare fastlagt i Jordskiftesak 56/1997 skal overføres fra 89/2 «Søradsen» og følge eiendommen 89/9. Sør-Trøndelag jordskifterett stadfestet at landslott/laksefiskerettighetene lå til 89/9 ved dom av 26.06.2020.

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

Området ved Adsen er et viktig friluftsområde. Eierskiftet gir mulighet for bedre ivaretagelse av kulturlandskapet på øya.

Administrasjonens vurdering

De eiendommene som omsøkes har begrensede arealer med fulldyrka jord og beite. De er i tillegg litt vanskelig tilgjengelige på grunn av avstand fra fastlandet.

Kommunen ønsker i utgangspunktet at eiere av større landbruks- og utmarksarealer er bosatt i kommunen. Ole Ståle Nilsen har fram til nå vært mye i området og vil som framtidig pensjonist ha mulighet til å bruke enda mer av sin tid her.

Med bakgrunn i den tilretteleggingen han har gjort for å ta vare på kulturlandskapet på Madsøya har vi tro på at han kan bidra til en oppgradering også på Adsen. Det vil bli behov for stor arbeidsinnsats og kapital for å ordne bygningsmassen på de eiendommene som kjøpes. Vi mener han er skikket til å overta eiendommene.

Ole Ståle Nilsen er 64 år nå. På lengre sikt vil eiendommene før eller siden måtte selges eller overdras til andre. Det blir da viktig å få inn en ny eier, helst lokalt bosatt, som kan ivareta driften på en god måte.

Når det gjelder overføring av rettigheter mellom gnr 89, bnr 2, 10 og 9 kan vi bare konstatere hva "Hovedutvalg for arealbruk" godkjente den 31.08.2010. Rettighetene skulle følge de enkelte bruksnumrene. Det må da til en «Delingssøknad» for å ta rettigheter fra et bruksnr og overføre dette til et annet. Vi er ikke kjent med at slike delingssøknader er mottatt av Bjugn kommune.

Bjugn kommune godkjente den 03.02.2012 konsesjonssøknad fra Torbjør Adsen på gnr 89, bnr 9. Her ble det vist til at landslott/lakserettigheter, tangskjæring mm opprinnelig fra gnr 89, bnr 2 (5/12 deler) var overført til gnr 89, bnr 9. Med bakgrunn i vedtak fra 2010 i "Hovedutvalg for arealbruk" kan det tyde på at det her er gjort en forvaltningsfeil. Kommunen er åpen for en eventuell revurdering av dette, og vi er kjent med at spørsmål om gjeldende rettigheter etter deling av gnr 89, bnr 2 skal overendes Sivilombudsmannen til vurdering. Vi er usikker på hvor lang tid Sivilombudsmannen vil bruke på sin vurdering, og behandler derfor konsesjonssøknadene uten å avvente en avklaring.

Siden salget gjelder en samlet sett bebygd eiendom er det unntak for prisvurdering dersom totalprisen ligger under 3,5 mill kr, noe den gjør i dette tilfellet.

Vedlegg

- 1 Angående søknad om konsesjon - 89/2 - 89/9 - Nielsen Ole Ståle
- 2 Søknad om konsesjon 89/9
- 3 Kjøpekontrakt
- 4 Skjøte og gårdskart
- 5 Søknad om konsesjon 89/2
- 6 Skjøte og gårdskart
- 7 Kjøpekontrakt