

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Landbruksnemnd	

KONSESJONSBEHANDLING, KJØP AV TILLEGGSAREAL - 160/67 - STORFOSEN GODS AS

Kommunedirektørens innstilling

1. Med hjemmel i konsesjonslovens § 2 innvilger Landbruksnemnda i Ørland konsesjon til Storfosen Gods AS på erverv av arealene på til sammen 415 daa på eiendommen "Sørskardet med Slåttholmen" gnr 160, bnr 67 i Ørland kommune. Kjøpesummen anses for akseptabel i og med at kjøpet av landbruksareal også omfatter et næringsområde og et område for fritidsbebyggelse.
2. Det settes vilkår om at konsesjonsarealet legges til og drives sammen med erververens landbrukseiendom "Storfosen" gnr 160, bnr 1 som en driftsenhet.
3. Det settes også som vilkår at eier av driftsenheten "Fagerhaug" gnr 160, bnr 31 m.fl får leie minimum 117 daa godt drenert dyrkamark på "Storfosen" gnr 160, bnr 1 i 20 år eller så lenge det er husdyrproduksjon på "Fagerhaug". Leiepris avtales mellom partene innenfor det som er normalt i området.

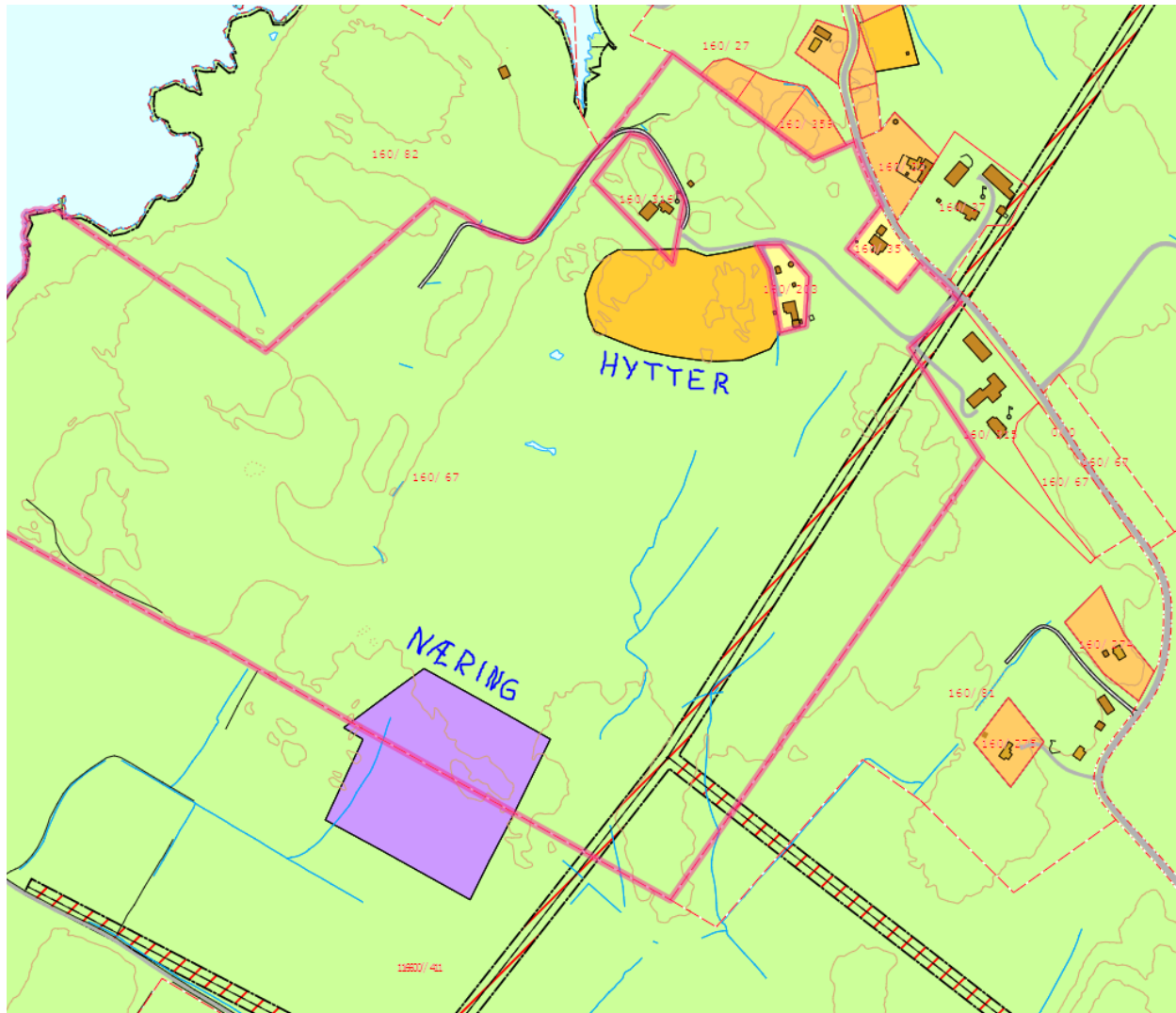
Sakens bakgrunn og innhold

Storfosen gods AS søker via PRETOR ADVOKAT AS den 10.08.2020 om konsesjon på erverv av landbruksarealene på eiendommen "Sørskardet med Slåttholmen" gnr 160, bnr 67 i Ørland. Selgere er Linda og Rune Krogh som har bostedsadresse 7092 Tiller. Det er ingen bebyggelse på eiendommen.

Eiendommen består av Slåttholmen på ca. 23 daa og ca. 387 daa beliggende sørvest for Melskardet på Storfosna. I følge Nibios gårdskart er arealet på bruksnr 67 til sammen 415 daa fordelt på 117 daa fulldyrka jord, 59 daa innmarksbeite, 1 daa produktiv skog og 238 daa annet areal. Deler av dyrkamarka har dårlig drenering og dette gjør avkastningen av arealene mindre lønnsom. Adkomst til det omsøkte arealet skjer fra grendevei eller fra konsesjonssøkers eget areal. De omsøkte arealene ligger ca. 1 km nordvest for tunet på "Storfosen Gods".

Arealet på eiendommen "Sørskardet" har inngått som grunnlag for melkeproduksjon på naboeiendommen "Fagerhaug". Etter oppløsning av samdrift mellom Rune og Linda Krogh og Bjørn Atle Skaget har arealene inngått i en langsiktig leieavtale med rimelig leiepris.

I gjeldende kommuneplan for Ørland kommune er det lagt ut et område på ca. 13 daa til fritidsbebyggelse og et område på ca. 15 daa til næringsformål på bruksnr. 67. Næringsområdet strekker seg fra Storfossen Gods AS sin eiendom og over på eiendommen "Sørskardet".



Kjøpesummen er avtalt til 1.200.000 kr + omkostninger. Det omsøkte arealet erverves som tilleggsjord for å legges til og drives sammen med Storfossen Gods sine øvrige landbruksarealer.

Erverver eier og driver i dag landbrukseiendommen "Storfossen" gnr 160, bnr 1 i Ørland. Denne er på totalt 3960 daa, fordelt på 561 daa fulldyrka jord, 45 daa overflatedyrka jord, 166 daa innmarksbeite, 432 daa produktiv skog og 2756 daa annet areal. Gården drives med kornproduksjon og noe grasproduksjon.

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 landbrukseieendommer 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 landbrukseieendommer 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

Gården "Fagerhaug" gnr 160, bnr 31, som eies av Bjørn Atle Skaget, er et av to gjenværende melkebruk på Storfosna. Det er svært viktig at dette nabobruket til eiendommen "Storfosen" sikres arealer for videre drift. Skaget bør etter salget av gnr 160, bnr 67 få tilgang til å leie et tilsvarende areal fra eiendommene til Storfosen Gods AS.

Med denne forutsetningen vurderes ervervet å være en driftsmessig god løsning. De omsøkte arealene grenser til eiendommen "Storfosen" på en god måte og kan drives sammen med disse. Kjøpet av tilleggsarealene vil styrke arealgrunnlaget på Storfosen gods AS sine eiendommer og kunne bidra til framtidig rasjonell drift. Eier av Storfosen Gods AS har utvist stor vilje til å ruste opp dyrkamarka på eiendommen "Storfosen". Betydelige arealer er drenert siste år.

Vi vurderer det derfor slik at Storfosen Gods AS vil ha evne og økonomi til å foreta nødvendig grøfting og opprusting av arealene som kjøpes.

Prisvurdering:

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

En legger erfaringstall fra tidligere salg i kommunen 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. Det er en del areal med

grøftebehov på det omsøkte arealet og vi vurderer at gjennomsnittsprisen blir redusert vesentlig som følge av dette.

Gj.snittpris på dyrkaarealene	3500 * 117daa =	409.500 kr
Innmarksbeite	1500 * 59 daa =	88.500 kr
Skog og anna areal	500 * 239 daa =	119.500 kr
Tilleggsverdi hytteområde	20000 * 13 daa =	260.000 kr
Tilleggsverdi næringsområde	20000 * 15 daa =	<u>300.000 kr</u>
Sum		1.177.500 kr

Prisen på arealene synes å være høy, men vurderes å ikke være så høy at en vil avslå søknad om konsesjon.

Vedlegg

- 1 Konesjonsøknad 1
- 2 Konesjonssøknad 2
- 3 Kjøpekontrakt signert
- 4 Sammenstilling av dokumenter - konsesjonsbehandling - Rune og Linda Krogh (2012)