

Sakspapir

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Marius Flemmen Knudsen	Gbnr - 81/3 og 55	18/180

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
026/2018	Kommunestyret	PS	14.06.2018

Søknad om konsesjon for overtaking av Gbnr. 81/3 og 55 på Øvre Helland

Forslag til vedtak:

Modalen kommunestyre gjev med heimel i konsesjonslova §§ 2, 9, 9 a og 11 konsesjon til Ole Kristian Øvre-Helland og John Kåre Øre-Helland for overtaking av gnr. 81 bnr. 3 og 55 på Øvre Helland i Modalen kommune.

Konsesjonen vert gjeve på fyljande vilkår:

- Ole Kristian Øvre-Helland og John Kåre Øre-Helland fortsett å bu på eigedommane Gbnr. 81/76 og 81/28 i 5 år.
- Foryngingsplikt på hogst gjennomført i 2013 må oppfyllest innan utgangen av 2019.

Den avtala kjøpesummen er på kr. 1 500 000,-.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Ole Kristian Øvre-Helland og John Kåre Øvre-Helland (heretter kalla konsesjonssøklarane) søker konsesjon for overtaking av Gbnr. 81/3 og 55 (heretter kalla konsesjonsbruket) i Modalen. Tidligere eigar er John Magne Leknes.

Saka skal avgjerast av kommunestyret. Konsesjon skal gjevast med mindre det er sakleg grunn til å avslå.

Konsesjonssøklarane har sendt inn søknad om konsesjon og kjøpekontrakt, desse er usignerte. Signerte dokument vert ettersendt til kommunen før saka skal handsamast i kommunestyret, vis

ikkje vert saka trekt.

Føremålet med overdraginga:

Bruket ligg på Øvre Helland, og det har ikkje vore i sjølvstendig drift på fleire år. Konesjonssøklarane bur nærst eigedommen og har tilknytning til garden. Dei vil sette i stad gardstun, hus og dyrka mark. Vidare opplys dei at dei vil i samråd med landbrukskontoret i kommunen vurdere vidare drift av eigedommen. Konesjonssøklarane

Planstatus:

I kommuneplanens arealdel er Gbnr. 81/3 eigedommen lagt ut til landbruk-, natur- og friluftsområde (LNF-område). Gbnr. 81/55 er i hovudsak lagt ut til LNF-område, medan to mindre delar er lagt ut til bustad og offentlege føremål.

Fakta om bruket, storleik m.m.:

Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Anna areal	Sum areal
45,7 daa	4,8 daa	42,4 daa	527,7 daa	760,7 daa	1381,3 daa

Bygningar:

Bygning	Grunnflate m2	Byggjeår	Etasjar	Teknisk stand
Bustadhus	79	Ca. 1900	2	Dårleg
Kårhus/eldre bustadhus	51	Ca. 1900 (?)	2	Dårleg
Driftsbygning/løe	120	17-/1800	2	Dårleg
Lager/Garasje	100+37	1985	1	Dårleg
Røykehus	9	1900	1	Dårleg
Utmarkshus	9	1900	1	Dårleg
Hytte i fellesområdet i Tverradalen	18-20	Ukjent		Dårleg

I tillegg kjem sel i fellesområde i Botnane, opplysningar føreligg ikkje men dei skal ha middels tilstand.

Avtalt kjøpesum er på kr 1,5 millionar.

Vurdering

Søknaden har vore vurdert etter konsesjonslova §§ 1, 9, 9 a og 11 og rundskriv M-3/2017 Konesjon, priskontroll og buplikt.

Konesjonslova § 1 har som føremål å regulere og kontrollere omsetjinga av fast eigedom for å oppnå eit effektivt vern om produksjonsareala i landbruket og slike eigar- og brukstilhøve som er mest gagnlege for samfunnet, mellom anna for å tilgodesjå landbruksnæringa, ei samfunnsmessig forsvarleg prisutvikling når det gjeld fast eigedom, og omsynet til busetjinga.

Etter konsesjonslova § 9 og 9 a skal det ved avgjersle av søknad om konsesjon for overtaking av eigedom som skal nyttast til landbruksføremål, leggjast særleg vekt på fylgjande punkt til fordel for søkjar:

1. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området

Eigedomen har over 35 daa fulldyrka- og overflatedyrka jord, og har meir enn 500 daa produktiv skog. Det er difor buplikt etter konsesjonsloven § 5 og konsesjonssøklarane må oppfylle denne. Etter loven § 5 skal konsesjonssøklarane flytta til eigedommen innan eit år, og sjølv bu der i minst 5 år. Begge søklarane eig hus Gbnr. 81/28 og 81/76 og bur nært eigedommen (mindre enn 200 meter), og administrasjonen meiner at avstanden er i tråd med loven sine krav til oppfyljing av buplikt jf. §§ 5 og 6. Sjølv om avstanden er i tråd med lova må buplikta oppfyllast med at dei bur på konsesjonseigedomen eller på Gbnr. 81/28 og 81/76 i minst 5 år etter at konsesjon er gitt.

Administrasjonen meiner det vil styrke busettingsgrunnlaget på Øvre Helland med fleire bruk som kjem i drift att med eigarar som bur på/nært bruket.

2. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning

Konsesjonssøklarane vil sette i stand bygningar og innmark, slik at dette blir halde i hevd. Dei vil i samråd med kommunen rådføre seg om vidare drift av garden. Administrasjonen meiner det er viktig at jorda vert halde i hevd og at bygningane vert satt i stand og vedlikehaldne.

Administrasjonen meiner at overtakinga vil gje ei driftsmessig god løysing. Frå 1. juli 2009 er det innført generell og varig driveplikt for jordbruksareal. Driveplikt er ei personleg og varig plikt som ikkje er knytt opp mot erverv av eigedom. Nye eigarar må innan eitt år ta stilling til om dei vil drive eigedomen sjølv eller leige bort jordbruksarealet. Dersom driveplikta skal oppfyllast med bortleige, må avtalen vere skriftleg, gjelde for 10 år om gongen og gje ei driftsmessig god løysing.

3. om erververen anses skikket til å drive eiendommen

Begge konsesjonssøklarane har arbeidd mykje på garden, då ein tidligare eigar var i slekt. Dei kjenner garden godt. Administrasjonen vurderer dei som skikka til å drive eigedomen.

4. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet

Ressursane skal disponerast på ein slik måte at produksjonsevne og utnyttingsevne vert teke vare på. Bruket har ikkje har vore i sjølvstendig drift på fleire år, og det vil krevje ein del jobb å få sett ting i stand. Søkjarane gjev inntrykk av å ha både interesse og kunnskap til å ivareta både produksjonsevna og kulturlandskapet på bruket.

Det føreligg foryngingsplikt på eigedomen etter hogst i 2013, som ikkje er oppfylt. Denne ligg på eigedomen og er ikkje personleg. Denne må oppfyllast for å sikre framtidig ressursgrunnlag på bruket.

Administrasjonen vurderer at overtaking vil ivareta omsynet til heilskapleg ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Konsesjonsloven § 9 seier; *konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen.* Sjølv om lova legg opp til at ein i *alminnelighet* ikkje skal gje konsesjon som

fører til at sameiger oppstår, er det ikkje i strid med lova dersom det er fleire moment som taler for det. Administrasjonen meiner at det å gje konsesjon i denne saka ikkje er strid med § 9 av fleire årsaker. Begge søkjarane er i slekt med ein tidlegare eigar og har tilknytning til garden. Vidare er dei godt kjent med eigedomen som følgje av at dei begge har arbeidd der. Det er trong for å sette i stand fleire bygningar og dyrka mark, dette krev mykje tid og ressursar. Administrasjonen meiner at dette taler tungt for at opninga for sameige bør nyttast. Vidare vil administrasjonen vise til at søkjarane er far og son.

Etter konsesjonsloven § 9 a skal kommunen vurdere om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling ved erverv av landbrukseigedom. Sjølv om eigedomen er over arealkravet til prisvurdering skal ikkje eigedomen prisvurderast da kjøpesummen er mindre enn kr 3,5 millionar, jf. forskrift om konsesjonsfrihet for visse erverv av fast eiendom, egenerklæring ved konsesjonsfrihet og om fulldyrket jord § 6 a.

Konklusjon

Konsesjonssøkjarane bur nært bruket og vil sette i stand bygningar, halde areal og kulturlandskap i hevd på eigedomen. Dei ynskjer å få garden i drift og vil ha dialog med kommunen om dette. Administrasjonen meiner at dei omsyna som konsesjonslova skal ivareta for heilskapleg ressursforvaltning og kulturlandskap vert ivareteke. Etter ein samla vurdering vil administrasjonen rå til at det vert gjeve konsesjon som omsøkt, då søknaden er i tråd med dei føremåla loven skal sikre.

Kommunestyret - 026/2018

KS - behandling:

Landbrukssjefen gjorde greie for saka.

Generelle vurderingar: om søkjar er skikka, ivareta heilskapen, er garden eigna til føremålet søkjar ynskjer (storleik m.m.), foryngingsplikt (plante nytt / ta i bruk t.d. nedhogd granskog).

Orientering om historia: Etter brev frå kommunen vart eigar beden om å gjere greie for buforholda på garden. Dette knyt seg til buplikt og konsesjon. Dette førte fram til ei sal (saka ein handsamar i dag).

Ordførar: Vil det bu nokon på garden etter eit sal? Landbrukssjefen: Buplikta er oppfylt dersom dei bur i umiddelbar nærleik i 5 år. Dei oppfyller kravet om bustad i nærleik.

Ann-Jorunn Farestveit: vil eit av husa verte gardshus? Landbrukssjefen: Nei. Dei vert rekna som våningshus.

Sigmund Vikane: Konsesjonsloven skal sikre buplikt m.m., samt som gje rom for å gje moglegheiter. Er det tilstrekkeleg å gje løyve når buplikta inneber "umiddelbar" nærleik? Kor langt skal ein strekkje dette. Landbrukssjef: "Umiddelbar nærleik" er ei vurderingssak m.o.t. kva drift som går føre seg. Ein vurderer at i dette tilfellet er ikkje strikken strukke særleg langt.

Kjetil Eikefet: Sjansane aukar for seinare busetnad og drift ved å ikkje la dette forfalle.

Ann-Jorunn Farestveit: Drift på garden er sær positivt for Modalen som kommune, og i sær for bøndene som idag driv. Landbrukssjef: Planen deira er å rydde garden og etablere drift. Dette kan ta tid.

Håvard Engeseth: Kan dei rive bustadhuset på garden? Landbrukssjef: Det vil sitje langt inne å gje løyve til riving.

Sigmund Vikane: Det føreligg ikkje vesentlege innvendingar for å kunne seie nei.

Vedtaket var samrøystes

KS - vedtak:

Modalen kommunestyre gjev med heimel i konsesjonslova §§ 2, 9, 9 a og 11 konsesjon til Ole Kristian Øvre-Helland og John Kåre Øvre-Helland for overtaking av gnr. 81 bnr. 3 og 55 på Øvre Helland i Modalen kommune.

Konsesjonen vert gjeve på fyljande vilkår:

- Ole Kristian Øvre-Helland og John Kåre Øvre-Helland fortsett å bu på eigedommane Gbnr. 81/76 og 81/28 i 5 år.
- Foryngingsplikt på hogst gjennomført i 2013 må oppfyllast innan utgangen av 2019.

Den avtala kjøpesummen er på kr. 1 500 000,-.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga.