

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
021/20	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	04.03.2020

Saksbehandlar	ArkivsakID
Lars Johan Fjelde	18/2413

1/3 - Søknad om konsesjon for kjøp av landbrukseigedomen gnr. 1 bnr. 3 i Osterøy kommune

Vedlegg:

1/3 - Søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom

Kjøpekontrakt

Ambita Uregulert tomt (LNF-område) på 253 mål

Avtale

Vedlegg til søknad om konsesjon

Kjøpekontrakt

Skøyte

Utskrift fast eiendom

Ambita

1/3 - Underteikna avtale

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i konsesjonslova av 28.11.2003 §1 og 9 og rundskriv M-3/2017 blir søknad om konsesjon frå Oddvin Håland for erverv av gnr. 1 bnr. 3 i Osterøy kommune avslått.

Rådmannen har vurdert konsesjonssøknaden med omsyn til ein heilskapleg vurdering av alle momenta samla og som går fram av vurderinga

I denne vurderinga er kjøpesummen for høg og reflekterer ikkje verdien av eigedomen sitt driftsgrunnlag og omsynet til ein samfunnsmessig forsvarleg prisutvikling.

Plan- og kommunalteknisk utval - 021/20

PL - behandling:

Til møtet vart brev datert 02.03. 2020 frå adv. fa. Harris v/adv.fullm. Haraldsen send ut til medlemmene

Aksel Mjøs, H, gjorde slikt framlegg: "Med heimel i konsesjonslova av 28.11.2003 §1 og 9 og rundskriv M-3/2017 blir søknad om konsesjon frå Oddvin Håland for erverv av gnr. 1 bnr. 3 i Osterøy kommune godkjent med vilkår om at skogteigen vert skjøtta og forvalta ut frå god forvaltningsskikk.

Grunngjeving:

Norsk institutt for bioøkonomi (NIBIO) si oversikt over eigedommen 4630-1/3 viser at den er på 252,9 mål, derav er 25,9 mål innmarksbeite og 197,8 mål er produktiv skog. Det er ikkje registrert fulldyrka eller overflatedyrka jord på eigedommen og den representerer soleis ikkje produksjonsareal som opplagt kommunen må verne om.

Bruket sine teigar ligg tett opp til Loftås bustadfelt og er til dels regulert som del av bustadfeltet.

Området er i så måte naturleg for vidare fortetting og utviding av eksisterande bustadområde, og samangroing av bygdene Hauge og Valestrand. I kommunen si gjeldande arealstrategi går det fram at ein ser for seg ei slik utvikling i dette området.

Eigedommen har ikkje buplikt etter rundskriv M-3/2017 §7.1 ettersom:

1. Våningshuset har ikkje vore brukt til heilårsbustad men er vurdert som ikkje til å bu i (sjå §7.2),
2. Eigedommen har 0 (null) dekar fulldyrka eller overflatedyrka mark (sjå §7.3), og
3. Eigedommen har langt under 500 dekar med produktiv skog (ibid.)

I same rundskriv vert unnatak frå konsesjonsplikta grunna eigedommen sin karakter skildra i §6 og der står det mellom anna i §6.1.2 at: «Eiendommen må være bebygd. Det er ikke avgjørende hva bygningen skal tjene til. Hva som ligger i begrepet bebygd må avgjøres konkret. Eiendommen anses som ubebygd dersom bebyggelsen er ubrukelig pga. alder eller forfall.» Eigedommen 4630-1/3 har både ubrukeleg våningshus og driftsbygning, og det er difor høgst usikkert om Oddvin Håland treng å søkje om konsesjon for dette kjøpet.

Frå Konsesjonslova §9:

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.

For søkjar vert svar på desse momenta slik:

1. Det er ingen busetnad på eigedommen i dag så her vert det inga endring.
2. Føremålet med ervervet er noko uklårt, men sidan mark som ikkje har vore nytta i 20 år no er avtalt beita, så representerer dette ei driftsmessig forbetring i høve til stoda i dag. Eventuell framtidig bruk til anna enn landbruksføremål, vil uansett vera fullt ut avgjort av styresmaktene i samband med aktuelle planar og bør difor ikkje vektleggjast i denne vurderinga.
3. Kjøparen har ikkje landbruksutdanning, men etter rundskriv M-3/2017 §9 er dette heller ikkje påkravd. Her vert det og påpeikt å visa varsemd i slike vurderingar, samt at vurderingane må gjerast i lys av moglegheita for å innfri driveplikta ved bortleige. Dette er det som er aktuelt i denne saka og difor kan ikkje landbrukskompetansen til kjøpar leggjast mykje vekt på.
4. Her gjeld same argument som i punkt 2: Om innmarksbeitet vert pakta ut vil dette tyde ei forbetring i forvaltninga av kulturlandskapet i området.

Eigedomen omfattar eit Sefrak-registrert bygg, truleg frå 1600-talet. Det er positivt ut frå eit kulturminneperspektiv at eigedomstilhøva til bruket vert avklara slik at ny eigar får høve til å ta stilling kva ein skal gjere med dette bygget.

Det er uråd å sjå nokon alternativ kjøpar av eigedomen. Den er til sals frå eit dødsbu der ingen av dei fem arvingane er interesserte i å overta. Eigedomen har vore lyst ut på den opne marknaden og verken då, eller så langt ein kjenner til i ettertid, har nokon gardbrukarar i området synt interesse for å kjøpa bruket som tilleggsjord. Det er difor vanskeleg å sjå korleis eit avslag kan tena måla i landbrukspolitikken, eller seljar sin rimelege rett til å få betalt for eigedomen."

AVRØYSTING

Alternativ avrøysting

Rådmannen sitt framlegg	-	0 røyster
Aksel Mjøs sitt framlegg	-	samrøystes vedteke (1H,1AP,1SP,1FRP,1MDG)

PL - vedtak:

Vedtak:

"Med heimel i konsesjonslova av 28.11.2003 §1 og 9 og rundskriv M-3/2017 blir søknad om konsesjon frå Oddvin Håland for erverv av gnr. 1 bnr. 3 i Osterøy kommune godkjent med vilkår om at skogteigen vert skjøtta og forvalta ut frå god forvaltningsskikk.

Grunngjeving:

Norsk institutt for bioøkonomi (NIBIO) si oversikt over eigedommen 4630-1/3 viser at den er på 252,9 mål, derav er 25,9 mål innmarksbeite og 197,8 mål er produktiv skog. Det er ikkje registrert fulldyrka eller overflatedyrka jord på eigedommen og den representerer soleis ikkje produksjonsareal som opplagt kommunen må verne om.

Bruket sine teigar ligg tett opp til Loftås bustadfelt og er til dels regulert som del av bustadfeltet. Området er i så måte naturleg for vidare fortetting og utviding av eksisterande bustadområde, og samangroing av bygdene Hauge og Valestrand. I kommunen si gjeldande arealstrategi går det fram at ein ser for seg ei slik utvikling i dette området.

Eigedommen har ikkje buplikt etter rundskriv M-3/2017 §7.1 ettersom:

1. Våningshuset har ikkje vore brukt til heilårsbustad men er vurdert som ikkje til å bu i (sjå §7.2),
2. Eigedommen har 0 (null) dekar fulldyrka eller overflatedyrka mark (sjå §7.3), og
3. Eigedommen har langt under 500 dekar med produktiv skog (ibid.)

I same rundskriv vert unnatak frå konsesjonsplikta grunna eigedommen sin karakter skildra i §6 og der står det mellom anna i §6.1.2 at: «Eiendommen må være bebygd. Det er ikke avgjørende hva bygningen skal tjene til. Hva som ligger i begrepet bebygd må avgjøres konkret. Eiendommen anses som ubebygd dersom bebyggelsen er ubrukelig pga. alder eller forfall.» Eigedommen 4630-1/3 har både ubrukeleg våningshus og driftsbygning, og det er difor høgst usikkert om Oddvin Håland treng å søkje om konsesjon for dette kjøpet.

Frå Konsesjonslova §9:

Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttas 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.

For søkjar vert svar på desse momenta slik:

1. Det er ingen busetnad på eigedommen i dag så her vert det inga endring.
2. Føremålet med ervervet er noko uklårt, men sidan mark som ikkje har vore nytta i 20 år no er

avtalt beita, så representerer dette ei driftsmessig forbetring i høve til stoda i dag. Eventuell framtidig bruk til anna enn landbruksføremål, vil uansett vera fullt ut avgjort av styresmaktene i samband med aktuelle planar og bør difor ikkje vektleggjast i denne vurderinga.

3. Kjøparen har ikkje landbruksutdanning, men etter rundskriv M-3/2017 §9 er dette heller ikkje påkravd. Her vert det og påpeikt å visa varsemd i slike vurderingar, samt at vurderingane må gjerast i lys av moglegheita for å innfri driveplikta ved bortleige. Dette er det som er aktuelt i denne saka og difor kan ikkje landbrukskompetansen til kjøpar leggjast mykje vekt på.

4. Her gjeld same argument som i punkt 2: Om innmarksbeitet vert pakta ut vil dette tyde ei forbetring i forvaltinga av kulturlandskapet i området.

Eigedomen omfattar eit Sefrak-registrert bygg, truleg frå 1600-talet. Det er positivt ut frå eit kulturminneperspektiv at eigedomstilhøva til bruket vert avklara slik at ny eigar får høve til å ta stilling kva ein skal gjere med dette bygget.

Det er uråd å sjå nokon alternativ kjøpar av eigedomen. Den er til sals frå eit dødsbu der ingen av dei fem arvingane er interesserte i å overta. Eigedomen har vore lyst ut på den opne marknaden og verken då, eller så langt ein kjenner til i ettertid, har nokon gardbrukarar i området synt interesse for å kjøpa bruket som tilleggsjord. Det er difor vanskeleg å sjå korleis eit avslag kan tena måla i landbrukspolitikken, eller seljar sin rimelege rett til å få betalt for eigedomen."

Saksopplysningar:

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Oddvin Håland (heretter kalla konsesjonssøkjar) søker konsesjon for overtaking av «Loftås» gnr. 1 bnr. 3 (heretter kalla konsesjonsbruket) som sjølvstendig bruk. Søkjar har ikkje gjeve klare føremål med kjøpet. Men det blir nemnt at han har lokal tilknytning.

Det blir elles vist søkar sine planar for eigedomen lenger ned og til søknaden.

Det blir vidare opplyst at eigedomen ikkje har vore i drift på minst 20 år og at areala i dag kunn er eigna til beite

Arealopplysningar for «Loftås», gnr. 1 bnr. 3, jf. Arealressurskart M5 (AR5)

Jordbruksareal			Skog		Anna areal	Sum areal
Fulldyrka	Overfl. dyrka	Innm. beite	Produktiv skog	Uprod. skog	*)	
0	0	25,9	179,6	18,2	29,2	252,9

*) 0,1 daa myr, 6,6 daa jorddekt fastmark, 1,1 daa skrin fastmark og 3,2 daa anna areal.

Bygningar på gnr. 1 bnr. 3:

Bygning	Grunnflate, m2	Byggeår	Etasjar	Teknisk stand - god, middels, dårleg
Våningshus		Dårleg / kondemnerbart		
Driftsbygning		Dårleg		
Annan landbruksbygning			Dårleg	
Uteløe		Dårleg		

Skog (Jf. Skogtaksering 1998)

Produktiv skogareal er i skogbruksplanen berekna til 179 daa og produksjonsevna er berekna til 80 m3 pr. år og 0,45 m3 /daa/år.

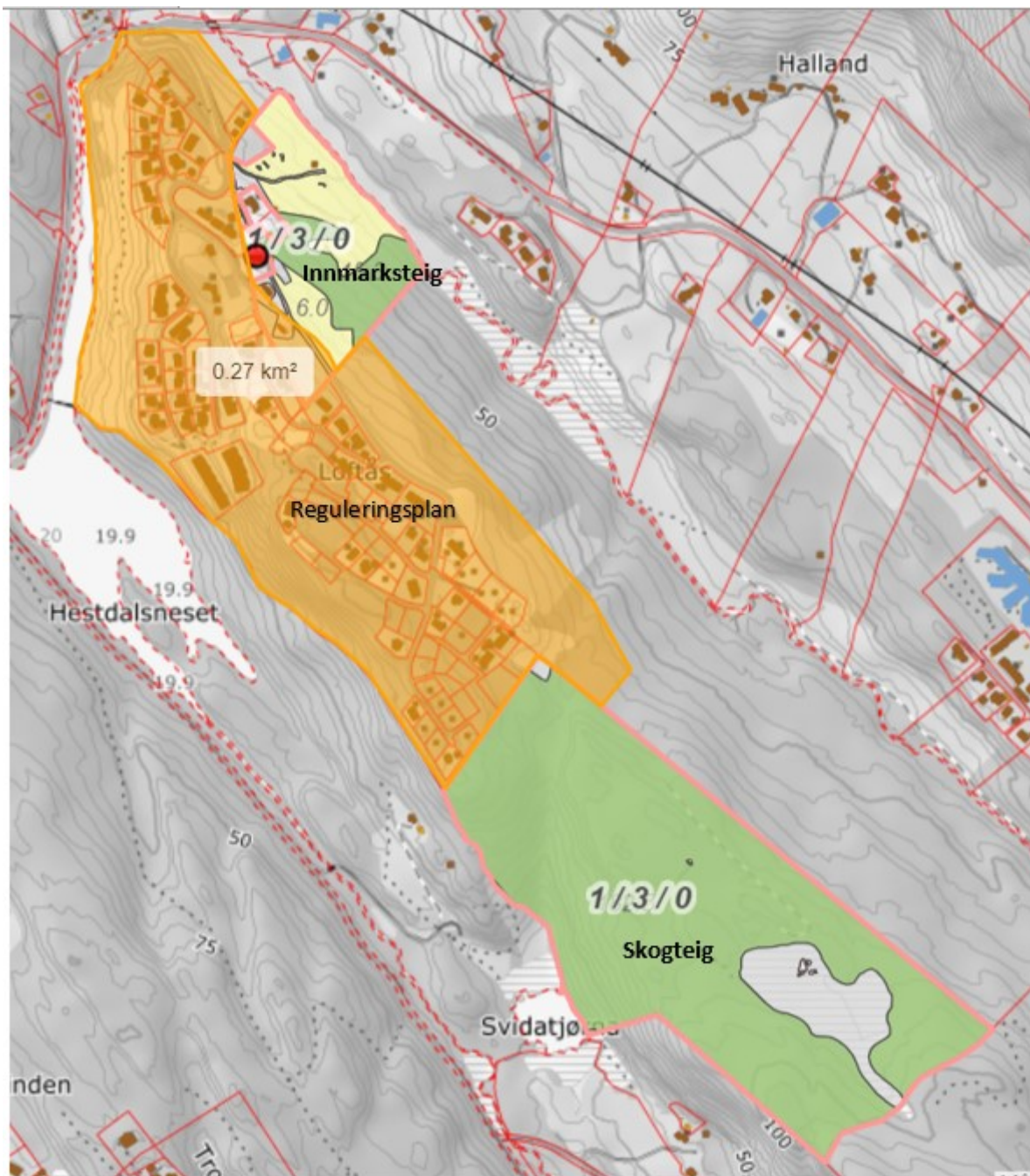
Totalt kubikkmasse var i 1998 2061 m³ fordelt på 52% gran og 48% bjørk.

Garden ligg sentralt i kommunen, berre 2,4 km i frå Valestrand sentrum.

I søknaden blir det opplyst at eigedomen ikkje er i i drift og at tidlegare eigar budde på tomt som er frådelt eigedomen.

Eigedomen ligg i kommuneplanen sin arealdel innanfor LNF området der deling og bygging utanfor næring ikkje er tillate.

Avtalt pris er kr. 1.500.000,-. Det blir vist til vedlagt kontrakt.



Figur 1 Kart over Loftås gnr. 1 bnr. 3

Arrondering og jordbruksmessige tilhøve

Eigedomen har 2 teigar. Totalt jordbruksareal er på totalt 25,9 daa. Sjå kartutsnitt over.

Resursgrunnlag på eigedomen er svak for Osterøy kommune, men ligg i utgangspunktet i eit område med normalt gode jordbrukstilhøve, men der utbyggingspress gjer at landbruksareala er utsett. Det står ein del skog på eigedomen

Drift på eigedomen i dag:

Søklar opplyser i søknaden at konsesjonseigedomen ikkje har vore driven sjølvstendig på lenge. Det står i søknaden at det ikkje har vore drift på garden på minst 20 år. Innmarka (beite) har ligge brakk lenge og er prega av tilgroing med skog.

Areala blir heller ikkje bortleigd.

Søklar har svara nei på spørsmålet om å busetje seg på eigedomen innan 1 år – og sjølv bu på eigedomen i minst 5 år.

Drift i området:

Eigedomen ligg i eit område med fleire gardar i drift.

Planstatus

Det meste av eigedomen ligg innanfor LNF område. Berre ein liten del er regulert til bustadfelt.

Eigedomen ligg inn til eit større område som er regulert til bustadfelt.

KONSESJONSSØKJAR

Søkarane sine kvalifikasjonar

Søkarane har opplyst i søknaden at konsesjonssøkar ikkje har erfaring frå jord- og skogbruk, men viser til at beitet skal leigast ut inn til vidare.

Søkar sine planar med eigedomen (frå søknaden):

Søklarane har i søknaden m/vedlegg ikkje gjeve konkrete føremål formålet med overtakinga. Det advokatfirmaet Harris har på vegne av konsesjonssøknaden opplyst at vil leie ut innmarka til eit bruk i området til beitebruk.

Det står vidare at konsesjonssøklar er oppteken av at eigedomen blir halden vedlike og teke i vare.

Samt at den blir utvikla vidare på ein god måte i samarbeid med kommunen.

Men med bakgrunn i eigedomen sin tilstand vil konsesjonssøkaren vurdere nøye korleis eigedomen blir utnytta i framtida. Det blir for ytterlegare informasjon vist til vedlagt følgebrev til søknaden.

Konsesjonssøklar eig følgjande eigedomar i kommunen:

Gnr. Bnr.	Storleik, m2	Område	Bruk
Gnr. 136 bnr. 9, 13	1373	Valestrand sentrum	Anna
gnr. 137 bnr. 45 (1/2)	682	Valestrand sentrum	Anna
gnr. 137 bnr. 54 (1/2)	64	Valestrand sentrum	Anna
gnr. 137 bnr. 161 (1/2)	45	Valestrand sentrum	Anna
gnr. 137 bnr. 219	850	Valestrand, Bullaåsen	Bustad

Konsesjonssøklar har eigarinteresser i Oleana Invest AS (10%) som i følge Brønnøysundregisteret driv med investering i eigen fast eigedom.

Konsesjonssøkjær er blant anna som kontaktperson og styreleiar sterkt involvert i fleire andre selskap som driv innanfor Investering, utvikling, utleie og sal av fast eigedom. (Nyhaug AS, Nyhaug International AS og Vormedal Eigedom AS).

Søknaden blir handsama etter konsesjonslova. Kommunen har avgjerdsmynde i saka.

Vurdering

Lovgrunnlag:

Kjøpet av landbrukseigedommen "Loftås", gnr. 1 bnr. 3 er femna av konsesjonslova § 2. Det fell ikkje inn under nokon av unntaka frå konsesjonsplikt i konsesjonslova kapittel 3 (§§ 4 og 5).

Om kommunen skal gje konsesjon skal kvile på ei konkret og individuell vurdering, jf. rundskriv M-3/2017, pkt. 8.1.

Ved vurderinga av saka skal ein ta utgangspunkt i søkar sitt føremål med ervervet. Dette føremålet skal vurderast opp mot kva relevante samfunnsinteresser som gjer seg gjeldande i saka, jf.

konsesjonslova § 1.

Med samfunnsinteresser ligg det blant anna vern om landbrukets produksjonsareal og slike eigar- og brukstilhøve som er mest gagnleg for samfunnet.

Når det gjeld landbrukseigedomar skal ein særleg vurdere søknaden med omsyn til § 9.

I §9 (Særlege forhold for landbrukseiendommer) står det:

«Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttas 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.*

Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes.»

Konsesjonssøkar har ikkje eit rettskrav på konsesjon sjølv om ervervet ivaretek dei omsyn som er nemnt i § 9. Det kan vere at alternative løysingar betre ivaretek dei føremål som loven skal fremja og at ei vurdering av kva som er «mest» gagnleg for samfunnet kan tilseie ein alternativ løysing. Ved avgjersla av søknaden om konsesjon for erverv av eigedom som skal nyttast til landbruksføremål skal det og leggjast vekt på føremålet med jordlova, jf. § 1 i jordlova.

Ein skal i denne saka ta stilling til er om det å rå til at Oddvin Håland får konsesjon vil gje slike eigar og brukstilhøve som er mest gagnleg for samfunnet og landbruksnæringa.

Det går fram av rundskriv M-3/2017 punkt 8.2.2 til 8.2.11 kva moment som skal tilleggas vekt ved avgjerd på søknad om konsesjon.

Omsynet til busetnaden i området

Det går fram av konsesjonslova § 9 første ledd nr. 1 at det skal leggjast særleg vekt på om ervervar sitt føremål vil ivareta omsynet til busettinga i området.

Rådmannen legg til grunn at søknaden ikkje er i tråd med dette omsynet.

Driftsmessig løysing

Det er et nasjonalt mål å skape eit robust landbruk med stabile arbeidsplasser og god lønsemd. Dette inneberer bl.a. at ein må tilstrebe ein bruksstruktur som gjer grunnlag for å redusere kostnadane og tilpasse drifta til endringar i rammevilkåra for norsk landbruk. Eigdomsstorleiken og arronderinga av areala er viktige faktorar for å få dette til. Det skal derfor leggjast vekt på om ervervet inneberer ein "driftsmessig god løysing".

Det er ei målsetning at bebygde landbrukseigedomar i størst mogleg grad blir budd og drive av eigar. Normalt vil personleg driveplikt betre ivareta eigedomen sine ressursar samt styrke moglegheit til næringsutvikling.

Det er eit mål å skape eit robust landbruk med stabile arbeidsplassar og god lønsemd. Dette medfører bl. anna at ein må streba etter å eit robust landbruk som gjev grunnlag for å redusere kostnadane og tilpasse drifta etter endringar i rammevilkåra for landbruksdrift.

I praksis vil det sei kjøp av tilleggsareal.

Landbrukseigedomen som det er søkt konsesjon for, er så resurssvakt at det det gjev den klart beste driftsmessige løysinga å nytta eigedomen som tilleggsjord. Konsesjonssøkar leiger ut beiteareal og slik held arealet i hevd. Dette er

Fleire omsyn tilseier at det er grunn til å vera tilbakehalden med å gje konsesjon for kjøp av ein landbrukseigedom til ein som ikkje har til føremål å drive landbruk og som driv innanfor investering, utvikling, utleie og sal av fast eigedom.

Ervervar sin kompetanse (skikkaheit)

Etter rundskriv M-2/2017 er det ikkje noko krav om formell landbruksutdanning. Lokal tilknytning er ikkje tilstrekkeleg til å oppfylle krava til kompetanse. Søkar har sin bakgrunn som investor i eigedom og har ikkje planar om å skaffe seg kompetanse til landbruksdrift.

Omsynet til ei heilskapleg resursforvaltning og kulturlandskapet

Kommunen legg til grunn at fast busetting av eigaren sjølv gjev dei best føresetnad for å ta heile eigedommen sine ressursar i bruk som varetek ressursane og kulturlandskapet på garden. Søkar skal ikkje busette seg på garden. Det er vanskeleg å sjå for seg at kjøpet er noko anna enn investering for eigdomsutvikling slik som kjøpar har som «yrke». I leigeavtalen står det og at den kan verte sagt opp, heilt eller delvis, dersom areal blir avsett til bustadføremål i kommuneplan eller reguleringsplan. Rådmannen vurderer kjøpet til å ikkje vera i tråd med omsynet til ei heilskapleg resursforvaltning og kulturlandskapet.

Prisvurdering

Ved avgjerd av søknad om konsesjon for erverv av eigedom som skal nyttast til landbruksføremål, har Departementet bestemt at kommunen skal gjennomføre ein priskontroll på bygd eigedom med over 35 dekar med fulldyrka og overflatedyrka jord. Momentet skal ha særleg vekt i vurderinga.

Etter § 9 a andre punktum skal det gjerast priskontroll ved konsesjonsbehandlinga av erverv av ubygd eigedom uavhengig av eigedomen sin storleik.

Utgangspunktet for priskontrollen er rundskriv M-3/2002. Landbruks- og matdepartementet kom i 2017 med nytt rundskriv, M – 3/2017, om prisvurdering.

Etter Rundskriv M-3/2017 er det ikkje priskontroll for erverv av landbrukseigedomar med bustadhus o.a. opp til 3,5 mill. kr.

Priskontroll

Det blir lagt til grunn at konsesjonseigedom er ein landbrukseigedom ikkje har brukbart bustadhus. Det blir her vist til at det står opplyst i konsesjonssøknaden at «bygningane på eigedom i følge megler kondemnabile».

Etter reglane i § 9 a skal det gjerast ein priskontroll.

Av §1 i konsesjonslova går det fram at lova skal verke til å få ein samfunns messig forsvarleg prisutvikling på fast eigedom. Av rundskriv M – 3/2002 frå Landbruksdepartementet, heiter det mellom anna:

Fylgjande verdisettingsprinsipp skal nyttast ved verdivurdering av landbrukseigedom:

- For jord og skog nyttast avkastningsverdi (bruksverdi).
- For bygningar (driftsbygningar, våningshus, kårhus) nyttast kostnadsverdi (nedskrive gjenskaffingsverdi).

Ved verdivurdering av pris i Osterøy kommune blir det nytta følgjande vegleiande maksimalsatsar:

- Fulldyrka jord gode driftstilhøve: Øvre ramme 6000 kr/dekar for særleg gode areal
- Overflatedyrka jord og fulldyrka jord med mindre gode driftsforhold: I særlege tilfelle kan verdien settast til 4000 kr/dekar, men normalt 2500,- kr/dekar
- Innmarksbeite: Øvre ramme 1500 kr/dekar for særleg gode areal
- Produktiv skog: Kapitalisert avkastning basert på balansekvantum og gjeldande kapitaliserings rentesats fastsett i rundskriv frå Landbruksdirektoratet. (Netto noverdi av ståande volum og framtidig tilvekst)

Prisvurdering av gnr. 1 bnr. 3

Fulldyrka	-	-	kr -
Overflatedyrka	-	-	kr -
Beite	25,9	2500	kr 64 750,0
Produktiv skog	197,8	700	kr 138 460,0
Anna areal	29,2	250	kr 7 300,0
Tillegg for «hogstmogen» skog, Stipulert 2020	2000	100	kr 200 000,0
Total verdi			kr 410 510,0

Tillegget for hogstmogen skog er stipulert ut i frå tilvekst.

Rådmannen har vurdert bygningane til kroner 0. Med bakgrunn i at bygningane er i svært dårleg stand kunne ein tenke seg at ein eller fleire av bygningane har negativ verdi.

Konsesjonstakst blir sett til 500.000 som tek høgde for at skogverdien kan vera noko høgare enn det som kjem fram av tabellen over på grunn av bruk av tilvekstprosent.

Rådmannen har ut frå lovverket og ut frå gjeldande regelverk vanskar med å tilrå konsesjon for ein landbrukseigedom utan brukande bygningar til ein pris som ligg 3 gonger over konsesjonstakst.

Eigedom blei lagt ut for sal med ein prisantydning på kr. 2.700.000,-. Som det går fram av prisvurderinga er det ikkje landbruksmessige verdiar som tilseier ein slik pris. Det går ikkje fram av prospektet som er lagt ved kva som er grunnlaget for prisen. Men det er grunn til å tenke at det er som potensiell utbyggingsgrunn.

Når ein landbrukseigedom blir lagt ut for sal til ein pris som er langt over det den er verdt for utnytting til landbruksføremål gjev det tydeleg signal om at ein ser for seg andre kjøper interesser enn landbruk.

Søknaden er vurdert til å ikkje påverke folkehelse, miljø eller økonomi.

Konklusjon

Rådmannen har vurdert konsesjonssøknaden med omsyn til busetjing, driftsmessig god løysing, skikkaheit, heilskapleg resursforvaltning og kulturlandskapet. Etter rundskriv M-3/2017 skal det gjerast ein heilskapleg vurdering av alle momenta samla.

Rådmannen kjem til at konsesjonssøknaden med dei vilkåra som er sett er ikkje samsvar med føresegnene i konsesjonslova og dei omsyna kommunen skal ta.

Dersom utvalet ser det som naturleg at området bør kunna utviklast til anna andre føremål må utvalet på sjølvstendig grunnlag vurdere dette med ein grunngjeving bygt på dei hovudomsyn vedtaket er bygd på. Det bør nøye vurdere om prisen tilgodeser ein samfunnsmessig forsvarleg prisutvikling på fast landbrukseigedom.