

Saksbehandler: Geir Halvor Vedum
Arkivsaksnr.: 18/2068

Arkiv: 033

G/BNR 111/1 ØVRE GLOMSTAD, SØKNAD OM KONSESJON SØKER:JAN OLAV JOHNSGÅRD

Vedlegg:

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke utsendt):

1. Søknad om konsesjon datert 05.07.2018
2. Kjøpekontrakt mellom partene datert 05.07.2018
3. Landbrukstakst av Bjørn Ludvig Mehlum av 16.04.2018
4. Foreløpig svar fra Landbrukskontoret i Lillehammer-regionen datert 18.07.2018
5. Uttalelse fra Ringebu kommune v/Midt-Gudbrandsdal landbrukskontor av 06.09.2018

SAMMENDRAG:

Jan Olav Johnsgård søker konsesjon på garden Øvre Glomstad på Nord-Tretten. Johnsgård driver med melke- og kjøttproduksjon på Systuen Johnsgard. Dette er to nabogarder med en gard imellom. Johnsgård har leid jorda på Øvre Glomstad siden 2000 og har bygd opp sin drift basert bl.a. på disse jordbruksressursene. Glomstad gjestegiveri ble fradelt garden i 1996. Det er ikke driftsapparat på garden og det har ikke vært selvstendig drift på Øvre Glomstad på mange år.

Sentralt i saken står avveiningene mellom nasjonale føringer om bruksrasjonalisering, opp mot hensynet til bosettingen i området. Det er også føringer i regional landbruksplan om å opprettholde en variert bruksstruktur og antall aktive bruk. Kommunene skal også være forsiktige med å gi konsesjon der det er snakk om oppkjøp med siktemål kapitalplassering.

Rådmannen mener erververs formål om å styrke egen driftsenhet bør vektlegges i saken. Likeledes det forholdet at ervervet gir tilgang både til framtidig kårbolig og gardsverksted, noe Johnsgård ikke har i dag. Det er også av betydning at han har leid jordbruksarealene siden 2000 og har basert sin drift delvis på dette. Rådmannen mener at konsesjon bør gis med vilkår om at Johnsgård bebor en av eiendommene i minimum fem år fra overtagelse av Øvre Glomstad.

SAKSOPPLYSNINGER:

Jan Olav Johnsgård søker konsesjon på g/bnr 111/1 Øvre Glomstad på Nord-Tretten. Selger er Anne Jorunn Huse Glomstad. Den avtalte kjøpesummen er kr 3.200.000.

Johnsgård (heretter omtalt som «søker») eier og driver fra før nabogarden Systuen Johnsgard g/bnr 110/1. Han overtok garden etter sine foreldre i 2009 men hadde drevet den i forpaktingsforhold siden 2000. Han driver med melke- og kjøttproduksjon.

Produksjonen foregår i hovedsak i fjøset på Nedre Glomstad g/bnr 111/2. Eier av denne garden er Øyvind Harbo Granskogen. På Nedre Glomstad drev Granskogen samdrift DA inntil for få år siden. Når samdrifta ble avvirket kjøpte søker den ene eierandelen i fjøset, den andre halvparten leier han av Øyvind Granskogen. Rådmannen erfarer at formaliseringen av fjøshandelen ikke er fullt ut gjennomført.

Besetning er på om lag 75 melkekyr. Med tillegg av ungdyr og noen ammekyr teller besetningen rundt 200 dyr. Disponibel melkekvote er om lag 500 tonn, halvparten eier han selv mens resten er leid, bl.a. av Øyvind Granskogen.

Søker sitt grovfôrgrunnlag er basert på egen gard, han leier jorda bl.a. på Nedre og Øvre Glomstad. Han har leid jorda på Øvre Glomstad siden 2000. Store deler av egne arealer er dyrkingsparseller i fjellet.

Søknaden er begrunnet med at søker er helt avhengig av jorda på Øvre Glomstad for å opprettholde sin drift. På Systuen Johnsgard er det heller ikke kårbolig. Våningshuset på Øvre Glomstad derfor dekke et framtidig behov for kårbolig eller røkterbolig. Søker har heller ikke gardsverksted på egen gard, et behov som ervervet av Øvre Glomstad også vil dekke.

Fakta om eiendommene:

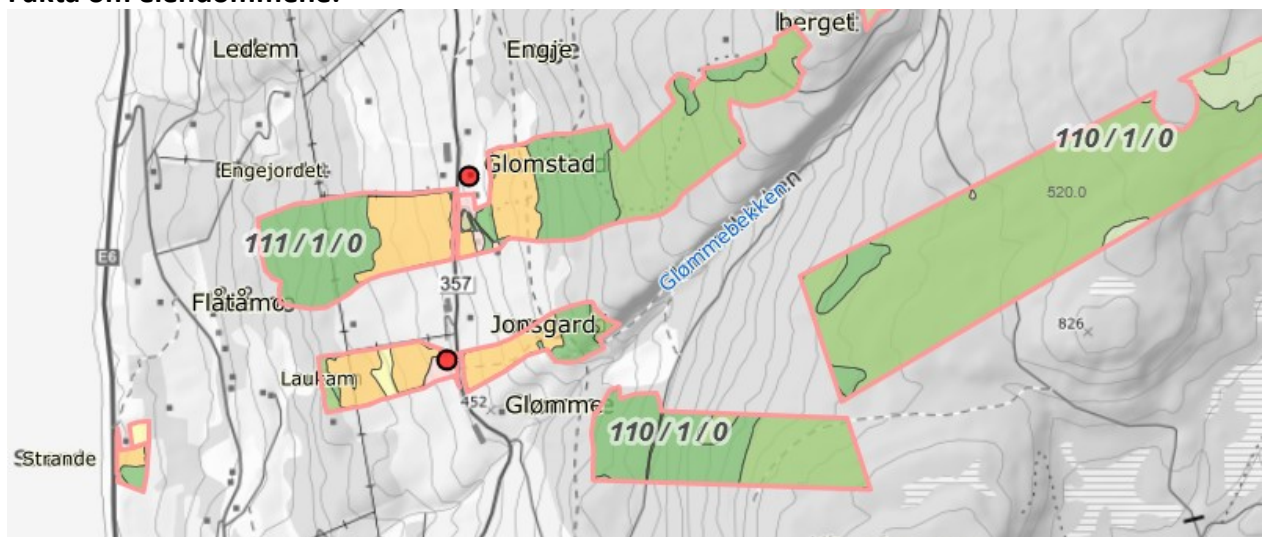


Fig. 1. Johnsgard lengst mot sør, Øvre Glomstad lengst mot nord. Mellom gardstunene er det om lag 400 meter i luftlinje.

| Matrikelnummer | Antall teiger | Fulldyrka jord | Overflatedyrka jord | Innmarksbeite | Produktiv skog | Annet markslag | Bebygd, samf., vann, bre | Ikke klassifisert | Sum grunneiendom | |
|-------------------------------------|---------------|----------------|---------------------|---------------|----------------|----------------|--------------------------|-------------------|------------------|---------|
| 0521-111/1 Areal i dekar | | | | | | | | | | |
| 521-111/1 | 3 | 95,4 | 0,0 | 0,7 | 1 316,7 | 150,6 | 150,6 | 9,5 | 0,0 | 1 572,9 |
| Sum | 3 | 95,4 | 0,0 | 0,7 | 1 316,7 | 150,6 | 150,6 | 9,5 | 0,0 | 1 572,9 |
| 0520-195/1 Eiendom lagt til (dekar) | | | | | | | | | | |
| 520-195/1 | 1 | 0,0 | 15,6 | 7,7 | 26,9 | 469,1 | 469,1 | 1,4 | 0,0 | 520,7 |
| Sum | 1 | 0,0 | 15,6 | 7,7 | 26,9 | 469,1 | 469,1 | 1,4 | 0,0 | 520,7 |
| Sum (dekar) | | | | | | | | | | |
| Areal | 4 | 95,4 | 15,6 | 8,4 | 1 343,6 | 619,7 | 619,7 | 10,9 | 0,0 | 2 093,6 |
| Sum | 4 | 95,4 | 15,6 | 8,4 | 1 343,6 | 619,7 | 619,7 | 10,9 | 0,0 | 2 093,6 |

Fig 2. Tabellen viser arealene som hører til driftsenheten Øvre Glomstad. Den viser at 520,7 daa ligger på egen teig i Ringebu kommune.

| Matrikkelnummer | Antall teiger | Fulldyrka jord | Overflatedyrka jord | Innmarksbeite | Produktiv skog | Annet markslag | Bebyggd, samf., vann, bre | Ikke klassifisert | Sum grunneiendom | |
|----------------------------|---------------|----------------|---------------------|---------------|----------------|----------------|---------------------------|-------------------|------------------|---------|
| ☐ 0521-110/1 Areal i dekar | | | | | | | | | | |
| 521-110/1 | 4 | 64,4 | 0,0 | 0,0 | 6,9 | 1 009,0 | 36,0 | 8,3 | 0,0 | 1 124,6 |
| 521-117/2 | 1 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 3,9 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 3,9 |
| 521-117/3 | 1 | 5,2 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 5,9 | 0,1 | 0,1 | 0,0 | 11,3 |
| 521-128/8 | 1 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 70,8 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 70,8 |
| 521-155/1/399 | 1 | 52,2 | 0,0 | 0,0 | 5,0 | 0,0 | 7,7 | 0,0 | 0,0 | 64,9 |
| 521-155/1/400 | 1 | 29,6 | 0,0 | 0,0 | 21,8 | 0,6 | 0,5 | 0,3 | 0,0 | 52,8 |
| 521-155/1/401 | 1 | 27,3 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 3,1 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 30,4 |
| 521-155/1/425 | 1 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 4,4 | 0,0 | 0,0 | 4,4 |
| Sum | 11 | 178,7 | 0,0 | 0,0 | 37,6 | 1 089,4 | 48,7 | 8,7 | 0,0 | 1 363,1 |

Fig 3. Tabellen viser arealene som hører til Systuen Johnsgard. Til eiendommen hører mellom anna fire parseller i Øyer Statsalmenning, 2/3-deler av dyrkamarka ligger i fjellet.

Systuen Johnsgard og Øvre Glomstad er to gardar i samme grenda på Nord-Tretten. Mellom gardene ligger Nordistuen Johnsgard som eies av Jo Sveen Johnsgård.

I matrikkelen omtales garden 111/1 som Glomstad oppistuen og Hujordet. Øvre Glomstad omfattar også g/bnr 195/1 i Ringebu kommune. Dette er en seter-/utmarksteig med utgangspunkt i Svartangslia, setra som ligger på kommunegrensa mellom Øyer og Ringebu. Etter en skylddeling i 1945 er seterhusene på Svartangslia solgt. Dette er heller ikke formalisert. Denne seterbebyggelsen disponeres følgelig ikke av eier av garden. Kjøpekontrakten regulerer ansvarsfordelingen mellom kjøper og selger for å få dette brakt i orden.

Glomstad er mest kjent for pensjonatet som ble drevet av Janna Glomstad, søster av gardens tidlige eier Ole Glomstad. I 1996 ble pensjonatet fradelt og etter hvert solgt. Nåværende eiere har eid pensjonatet siden 2014.

Konsesjonssøknaden beskriver ikke bebyggelsen på eiendommen. I forbindelse med salget ble det imidlertid utarbeidet en landbrukstakst av Bjørn Ludvig Mehlum. Taksten omtaler følgende bygninger:

- ✓ Våningshus fra 1947 i 1,5 etg. og kjeller.
- ✓ Driftsbygning fra 1950, fjøsdelen er ombygd til verksted. På låven er det høytørke. Låven fungerer og er mest egnet som lager.
- ✓ Garasje fra 1965
- ✓ Vognskjul, gammelt

Garden omtales som en eiendom uten produksjonsapparat og at den er for liten til at en kan leve av tradisjonell landbruksdrift.

Dyrkamarka på garden ligger i hovedsak fordelt på to teiger hhv. på opp- og nedsiden av gardstunet. Skogen er fordelt på tre teiger med tillegg av utmarksteigen i Ringebu. Det er grustak på eiendommen, dette er ikke regulert og det har ikke vært foretatt utvinning av betydning på mange år. Det var Ole Glomstad som i forbindelse med sin entreprenørvirksomhet som drev grusutvinning.

Lovgrunlaget:

Konsesjonsloven § 1 sier:

Loven 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 gagnlige for samfunnet for blant annet å tilgodese:

- 1. Framtidige generasjoners behov*
- 2. Landbruksnæringen*
- 3. Behovet for utbyggingsgrunn*
- 4. Hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser*
- 5. Hensynet til bosettingen*

§ 2 sier at *med de unntak som følger av loven, kan fast eiendom ikke erverves uten tillatelse fra Kongen (konsesjon). Kongens myndighet kan overføres til kommunen.* Det er gitt unntaksbestemmelser for når det ikke trengs konsesjon i §§4 og 5. Erverv av denne eiendommen faller ikke inn under disse unntaksbestemmelsene.

Konsesjonsloven §9 sier at *Ved avgjørelse om søknad 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*

Konsesjonsloven § 9a sier følgende:

Ved avgjørelse av en søknad om konsesjon på erverv av bebygd eiendom med mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord som skal nyttes til landbruksformål, skal det i tillegg til momentene som er nevnt i § 9, legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. En slik vurdering av prisen skal også gjennomføres ved erverv av ubebygd eiendom som skal nyttes til landbruksformål, med mindre eiendommen er en ren skogeiendom.

Siden kjøpesummen ikke er over 3,5 mill. og bolighuset er beboelig, skal det iht. rundskriv M-3/2017 fra LMD ikke være priskontroll ved konsesjonsbehandlingen.

Driftsenheten består av eiendommer i flere kommuner. Iht. rundskriv M-6/2003 fra LMD skal konsesjonssøknaden avgjøres i den kommunen hvor hoveddelen av eiendommen ligger. Det skal imidlertid innhentes uttalelse(r) fra de(n) andre kommunen(e) der eiendommen ligger.

VURDERING:

Ringebu kommune v/Midt-Gudbrandsdal landbrukskontor uttaler følgende:

«Anne Jorunn Huse Glomstad eig gnr/bnr 195/1 i Ringebu. Ho eig ikkje andre eigeidommar i Ringebu.

195/1 er totalt på 520,7 daa, fordelt på 15,6 daa overflatedyrka jord, 7,7 daa innmarksbeite, 26,9 daa produktiv skog og 470,5 daa anna markslag. Eigedomen ligg innafor Kommunedel Fåvang østfjell, arealformålet er LNF. Eigedomen er også omfatta av Regional plan for Rondane og Sølenskletten, og ligger i buffersone, sone 2.

Ringebu kommune har den oppfatninga at denne setra med utmarksteig tilhører 111/1 i Øyer. Det er derfor riktig at saka blir behandla i Øyer kommune fordi gardsbruket ligg i den kommunen.»

Bosettingshensynet

Iht. §9, første ledd skal det legges særlig vekt på bosettingshensyn i konsesjonsbehandlingen. I følge §11 skal kommunen ut fra hensyn til bosetting, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet vurdere om det er påkrevd å stille vilkår om boplikt, og om boplikten skal være en personlig plikt for eier. Kommunen kan treffe avgjørelser som tar sikte på å øke folketallet, eller avgjørelser som tar sikte på å opprettholde den bosettingen en allerede har i kommunen.

Eiendommen har over 35 daa dyrka mark og over 500 daa produktiv skog. Dette innebærer at om en med odelsrett overtok eiendommen, ville vedkommende kunne overta konsesjonsfritt dersom en tilflyttet eiendommen innen ett år og bebodde den i minimum fem år (lovbestemt boplikt).

Ved konsesjonsbehandling er det for evt. vilkårsbestemt boplikt vesentlig med folketallsutviklingen i denne delen av kommunen. Rådmannen ser det som viktig å støtte oppunder bosettingen på Nord-Tretten. Det kan likevel ikke fastslås at denne grenda er preget av fraflytting. Skulle folketallet likevel gå ned, vil det ramme både sysselsettingen og landbruksproduksjonen. Det vil få konsekvenser for kulturlandskapet og bygda sitt særpreg. Fraflytting fra utkantstrøkene legger også større press på nedbygging av produktive landbruksarealer i mer sentrale strøk. Rådmannen mener derfor det er viktig å legge vilkår om boplikt i de saker der det er anledning til det, primært for å opprettholde det folketallet en har. Videre mener rådmannen at boplikten bør være en personlig plikt for eier. Bolighus som går i utleie er ofte gjenstand for hyppig utskifting av leietagere med den ustabiliteten det innebærer. Som regel vil de som bebor en eiendom fast, i større grad bidra i lokalsamfunnet enn de som bare leier og gjerne leier for en kort periode. Eier vil i større grad enn leietager ha motivasjon for å holde eiendommen i orden, både mht. vedlikehold og det rent estetiske, ved å holde det ryddig og skjøttet på og rundt gardstunet.

I dette tilfellet eier og bebor søker en gard på Nord-Tretten fra før. Om han gis konsesjon nå vil det være uhensiktsmessig å sette krav om at han skulle flytte til Øvre Glomstad så lenge han bor på Johnsgard. Han kan uansett ikke bebo mer enn ett hus ad gangen. Det er også likegyldig mht. bosettingshensynet, hvorvidt han bor i det ene eller andre huset i samme grenda. Det kan være et alternativ å gi konsesjon med vilkår om boplikt på ett av brukene.

Kommunedelplan for landbruk 2014-2025 har målsettinger om å opprettholde antall bruk, men at driften må tilpasses ressursgrunnlaget på det enkelte bruk. Rådmannens vurdering er at dette målet er sterkt knyttet opp mot bosetting og utnytting av de samla landbruksressurser. Dersom bosettingen skal baseres på tilknytning til landbruksfaglig drift, noe som ofte er avgjørende for valg av bosted, kan løsningen være å opprettholde Øvre Glomstad som egen driftsenhet og kreve bosetting på denne driftsenheten. Rådmannen ser dette som en løsning dersom bosettingshensynet skal være avgjørende for konsesjonssaken. Det vil i tilfelle bety at konsesjon bør avslås.

Det kan også være en løsning å gi konsesjon med vilkår om bolighuset på Øvre Glomstad fradeles. Da kan dette bestå som egen boenhet og skape grunnlag for ny fast bosetting i grenda. Søknaden er imidlertid delvis begrunnet med framtidig behov for kårbolig. Dette alternativet framstår derfor som mindre aktuelt.

Erververs formål/driftsmessig løsning:

Det er et nasjonalt mål å skape et robust landbruk med stabile arbeidsplasser og god lønnsomhet. Dette innebærer bl.a. at det må tilstrebnes en bruksstruktur som gir grunnlag for å redusere kostnadene og tilpasse driften til endringer i rammebetingelsene for norsk landbruk. Eiendomsstørrelsen og den fysiske utformingen av eiendommen er viktige faktorer for å få det til. Ved vurderingen av den driftsmessige løsning må en forholde seg til de aktuelle muligheter. En er ikke nødt til å velge den beste løsningen, det holder at løsningen er god.

I konsesjonslovens formålsparagraf §1 heter det at en skal oppnå «*slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet*». Så er spørsmålet hva som er mest gagnlig for samfunnet i denne saken. Sentralt står spørsmålet om Øvre Glomstad i framtida bør forbli et selvstendig bruk, eller om det er aktuelt å slå dette sammen med nabobruk for å styrke ressursgrunnlaget og bedre forutsetningene for rasjonell drift.

Rundskriv M-3/2017 drøfter vurderingsmomenter rundt dette med kjøp av tilleggsarealer. Det er bl.a. viktig at avstanden mellom eiendommene ikke blir for stor. I denne saken er det nabobruk, noe som tilsier en god driftsmessig løsning. Rundskrivet sier ellers at en skal være tilbakeholden med å tillate konsesjon i slike saker, bl.a. «*ut fra hensynet til den personlige boplikten og for å unngå kapitalplassering og spekulasjon i landbrukseiendommer*». Rådmannen er av den oppfatning at det siste momentet ikke er framtreddende i saken.

I kommunedelplan for landbruk er det en egen strategi med mål om aktive bruk i hele regionen. Der er det også satt et mål om å ha like mange aktive bruk i 2025 som i 2013. Dette målet er satt mellom anna ut fra at det i enkelte grender snart ikke tåles et større frafall om en vil beholde landbruksfagmiljøet. Samtidig pekes det på muligheten for en god bruksstruktur ved arronderingsmessige gode løsninger, men også at drifta må tilpasses det enkelte bruk. Like viktig som brukets størrelse, er hvilke produksjoner som kan drives på det enkelte bruk.

På Øvre Glomstad er driftsbygningen ombygd til anna formål, det er nok ikke rasjonelt å tilbakeføre denne til fjøs. Å reise en ny driftsbygning er et stort økonomisk løft. Landbruket er imidlertid avhengig av nyinvesteringer, noe som også kan være aktuelt på denne garden. Rådmannen mener det er vesentlig for saken at Øvre Glomstad ikke har vært drevet som selvstendig bruk på mange år og at ervervet ikke innebærer en reell reduksjon i antall aktive bruk. Fradelingen av pensjonatet var også et vesentlig skritt i retning av bruksrasjonalisering. At søker i stor grad har basert sin drift på Øvre Glomstad, at denne garden har vært tilgjengelig og påregnelig som tilleggsareal, mener rådmannen bør tillegges vekt i saken.

Erververs kompetanse:

Søker er utdannet agronom, er oppvokst på gard og har mange års erfaring fra sjøl å ha drevet gardsbruk. Erververs kompetanse anses å være i orden.

Helhetsvurdering:

Landbruket er i omstilling og kravene til effektivitet og stordrift øker. Myndighetene har satt føringer i den overordna landbrukspolitikken som sier at en ved forvaltning av både jord- og konsesjonsloven skal tilstrebe en rasjonell eiendomsstruktur med siktemål større enheter og mer robuste bruk. Konsesjonssøknaden er i tråd med overordna målsettinger om å styrke eksisterende bruk og effektivisering av bruksstrukturen. Opp mot dette står målsettinger i kommunedelplan landbruk om å opprettholde antall bruk og en variert bruksstruktur. Med dette menes at det ikke nødvendigvis er best for samfunnet om alle bruk må vokse, og at det i mange tilfeller er naturgitte forhold som tilsier at et bruk bør få bestå som selvstendig. Som en følge av dette bør en være forsiktig med å legge til rette for et landbruk preget av oppkjøp og ressurskonsentrasjon.

Det er et ønske å opprettholde og styrke bosettingen i utkantene av kommunen. Nord-Tretten er ei slik grend der det bør stimuleres til at gardsbrukene blir bebodd. Fradeling av tun ved bruksrasjonalisering kan bidra til fortsatt fast bosetting på disse eiendommene. Utenfor null-konsesjonsområdene har en imidlertid ingen mulighet for å forhindre at slike fradelte enheter blir fritidseiendommer. Ut fra dette kan sammenslåing av bruk være uheldig.

Siden søker har ervervet eiendommen bl.a. med siktemål å få tilgang til framtidig kårbolig, synes ervervet å gi en løsning som kan unngå senere behov for å bygge ny kårbolig på Systuen Johnsgard. På denne måten kan ervervet indirekte bidra til vern både av dyrkamark og kulturlandskapet.

Ved vurdering av driftsmessig løsning opp mot bosettingshensynet og variert bruksstruktur, mener rådmannen at det bør legges større vekt på erververs formål, enn at Øvre Glomstad skal opprettholdes som egen enhet. Det tillegges vekt at Øvre Glomstad ikke har hatt selvstendig gardsdrift på mange år, at dette er naboeiendommer og at søker har basert sin gardsdrift på ressursene på denne garden. Rådmannen mener derfor at konsesjon bør gis.

Rådmannens forslag til innstilling:

1. Med hjemmel i konsesjonsloven §§1 og 9, jf. §2 innvilges søknad fra Jan Olav Johnsgård om konsesjon på Øvre Glomstad g/bnr 111/1 i Øyer slik at dette blir lagt som tilleggsareal til Systuen Johnsgard g/bnr 110/1. Konsesjon omfatter også g/bnr 195/1 i Ringeby kommune.
2. Iht. konsesjonsloven §11 settes det som vilkår at Jan Olav Johnsgård bebor en av eiendommene g/bnr 110/1 eller 111/1 i minimum fem år fra tidspunkt for overtagelse av Øvre Glomstad.

Dette er et enkeltvedtak som kan påklages jf. forvaltningsloven kap. IV. Klagefristen er tre uker fra melding om vedtak påklages. Det er Fylkesmannen i Oppland som er klageinstans men en evt. klage sendes Landbrukskontoret i Lillehammer-regionen.

Ådne Bakke
Rådmann

Geir Halvor Vedum