
Saksbehandler: Geir Halvor Vedum
Arkivsaksnr.: 21/294

Arkiv:

G/BNR 117/2 OG 3 STRANDE - SØKNAD OM KONSESJON SØKER: JAN OLAV GRANUM

Vedlegg:

1. Søknad om konsesjon
2. Kartutsnitt som viser involverte arealer

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Kjøpekontrakt mellom partene

Sammendrag:

Jan Olav Granum søker konsesjon på jord- og skogarealer i Strande slik at disse kan legges som tilleggsareal til Flåtåmo. Kommunedirektøren anbefaler at søknaden innvilges ut fra at ervervet gir en god driftsmessig løsning og muliggjør en bedre arealutnyttelse enn dagens situasjon.

Saksutredning:

Jan Olav Granum søker konsesjon på jordbruksarealene i Strande g/bnr 117/2 og 3 i Øyer. Inntil jordbruksarealene ligger det også litt skog. Selger er Jan Olav Johnsgård, eier av Systun Johnsgård g/bnr 110/1, Øvre Glomstad g/bnr 111/1 og Strande. Søknaden ble mottatt av kommunen den 28. sept. 2020 men har i påvente av delingssøknad og behandling av delingsspørsmålet ikke kunne blitt tatt til behandling før nå. Det henvises til PMU-sak XX/21 per 16. februar 21.

Granum eier og driver landbrukseiendommen Flåtåmo g/bnr 117/1. Han driver med ammeku med en besetning på om lag 45 morder av rasen Hereford. I tillegg eier og driver han selskapet AS Gjødselservice.

Eiendomsinfo:

De arealene det søkes konsesjon på omfatter følgende:

Matrikelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Begygd, samf., vann, bre	Ikke klassifisert	Sum grunnelendom
3440-117/2	1	0,0	0,0	3,9	0,0	0,0	0,0	0,0	3,9
3440-117/3	1	5,3	0,0	0,0	5,9	0,0	0,1	0,0	11,3

Arealene består av et jorde med fulldyrket mark nede ved E6 og et innmarksbeite på oppsiden av det fradelte tunet i Strande. Innmarksbeitet grenser inntil arealer som Granum har fra før. Sør for dyrkamarka er det et skogareal bestående av lauvskog.

Den avtalte kjøpesummen er kr 50.000,-.

Flåtåmo:

Matrikelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke klassifisert	Sum grunneiendom
☐ 3440-117/1 Areal i dekar									
3440-117/1	3	139,2	0,0	30,6	129,0	7,3	205,7	0,0	511,8
3440-155/1/184	1	0,1	20,3	21,0	0,0	223,5	3,3	0,0	268,2
Sum	4	139,3	20,3	51,6	129,0	230,8	209,0	0,0	780,0

Jordbruksarealene på Flåtåmo ligger i hovedsak rundt tunet, noe som er praktisk mht. driftsformen med ammeku. Granum driver nokså omfattende nydyrkingsaktivitet i dette området. Arealene i Strande vil gå naturlig inn som en utvidelse av de gardsnære jordbruksarealene.

Lovgrunnlaget:

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.

Vurdering:

Det følger av rundskriv M-3/2017 at kommunen skal forvalte virkemidlene i loven slik at lokale samfunnsbehov ivaretas innenfor rammene av nasjonal politikk. Rasjonell utforming av landbrukseiendommer og forhold knyttet til kulturlandskapet er eksempler på hvor kommunen skal ha et vidt handlingsrom og hvor lokal forankring er viktig. Når det gjelder konsesjonsspørsmålet har ingen krav på å få konsesjon, konsesjon skal likevel gis dersom det ikke er saklige argumenter for å avslå.

Bosettingshensynet:

Ervervet gjelder ubebygde eiendom i hovedsak bestående av jordbruksareal. Erverver eier naboeiendommen. Kommunedirektøren anser ikke bosettingshensynet som aktuelt å drøfte i saken.

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 tilstrebtes en bruksstruktur som gir grunnlag for å redusere kostnadene og tilpasse driften til endringer i rammebetingelser for norsk landbruk. Eiendomsstørrelsen og den fysiske utformingen av eiendommen er viktige faktorer for å få det til. Ved vurderingen av den driftsmessige løsningen må en forholde seg til de aktuelle muligheter. En er ikke nødt til å velge den beste løsningen, det holder at løsningen er god.

Ervervet gir mulighet for å enten slå sammen arealer eller å drive disse i sammenheng. Skal en slå arealer sammen kan det betinge at kantsoner mellom arealene må fjernes, noe som krever tillatelse etter forskrift om nydyrking. Arealene kan likevel drives sammen, noe som er særlig aktuelt i forhold til beiting, uten at dette krever særlige tiltak.

Kommunedirektøren ser det slik at ervervet vil gi en bedre driftsmessig løsning enn det en har fra før.

Helhetlig ressursforvaltning:

Ervervet vil styrke driftsgrunnlaget på Flåtåmo og gi konsesjonssøker utviklingsmuligheter. Transportbehov både for husdyrgjødsel og grovfôr blir redusert, noe som også gir en positiv klimaeffekt. Hensynet til en helhetlig ressursforvaltning anses å være ivaretatt.

Erververs kompetanse:

Granum eier og driver landbrukseiendom fra før og anses skikket til å erverve eiendommen.

Priskontroll:

Gjennom rundskriv M-3/2002 og M-3/2017 har LMD gitt retningslinjer for hvordan priser på landbrukseiendommer skal vurderes ved behandling av konsesjonssaker. Det er avkastningsverdien som skal legges til grunn og kapitaliseringsrenten skal være 4% for vurdering av jord- og skogarealer. Fullstendige verdivurderinger skal kun gjennomføres i saker hvor det er tvil om kjøpesummen kan tillates. Er det ikke tvil med hensyn til kjøpesummen kan vurderingen av prisspørsmålet gjennomføres på en mindre arbeidskrevende måte.

Verdi av jordbruksareal avhenger mye av produktivitet og driftsforhold. Her spiller ulike momenter inn i prisvurderingen, så som arrondering og helling, jordkvalitet, driftsbegrensninger, høyde over havet, påregnelig drift og produksjonsform mm. Høyere liggende grasarealer vil eksempelvis måtte verdsettes lavere enn sentralt beliggende kornjord.

Verdien på dyrkamarka settes til kr 4.000/daa, noe som anses som en normal pris på dyrkamark i dette området og under de gjeldende forhold. For naboarealer av dyrkamark som slås sammen kan det tillegges en marginalverdi, dersom det oppnås rasjonaliseringsgevinster som ikke gjenspeiles i den ordinære verdivurderingen. Dette tillegget må fastsettes skjønnsmessig inntil 50%. En velger i denne saken å bruke 25% pristillegg. Sum verdi per daa dyrkamark kr 5.000.

Innmarksbeitet settes til kr 2.500/daa som er en høy verdi for innmarksbeite. Nærhet til anna jordbruksareal og god produksjonsevne trekker verdien opp for disse arealene.

Når det gjelder skogen består denne i hovedsak av lauvskog på høg bonitet. Markas produksjonsevne er bra men påstående skog er lite verd. Imidlertid representerer gardsnære skogarealer en verdi om de kan nyttes til beite. En velger derfor å sette en verdi på kr 2.000/daa for skogen.

I sum gir dette en verdi på kr 48.050 som er i nærheten av kjøpesummen. Etter kommunedirektørens vurdering vil en slik pris representere en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling på landbrukseiendommer.

Øvrige momenter:

Strande ble utskilt fra Flåtåmo ved skylddeling i 1904. I 1930 fikk Strande ytterligere areal fra Flåtåmo ved en ny skylddelingsforretning. Det er en fordel om eiendommene nå sammenføres i matrikkelen, noe som bør settes som vilkår for konsesjon.

Konsesjonssaken er utredet parallelt med delingssaken knyttet til fradeling av arealene. Konsesjonssøknaden må håndteres uavhengig av delingssaken. Konsesjon kan gis selv om deling avslås. Begge tillatelser må imidlertid være på plass for at ervervet kan gjennomføres.

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

1. Med hjemmel i konsesjonsloven §§ 1 og 9, jf. § 2, innvilges konsesjon til Jan Olav Granum på erverv av Strande g/bnr 117/2 og 3 slik at dette kan legges til Flåtåmo g/bnr 117/1 som tilleggsareal.
2. Den avtalte kjøpesummen godkjennes
3. Med hjemmel i konsesjonsloven § 11 settes det som vilkår at grunneiendommene g/bnr 117/2 og 3 sammenføres med g/bnr 117/1 og at 117/1 blir ny hovedeiendom

Dette er et enkeltvedtak som kan påklages. Jf. forvaltningsloven kap IV er klagefristen tre uker fra melding om vedtak mottas. Det er Statsforvalteren i Innlandet som er klageinstans

men en evt. klage sendes Landbrukskontoret i Lillehammer-regionen, Vestringsvegen 6, 2651 Østre Gausdal eller landbrukskontoret@gausdal.kommune.no .

Ådne Bakke
Kommunedirektør

Geir Halvor Vedum