



Vår saksbehandler
Jenny Kristin Heggvold

Referanse
JEHE/2022/203-2/90/1

Behandles av	Utvalgssaksnr	Møtedato
Utvalg for bygg- og arealplansaker		15.02.2022

90/1 - Søknad om konsesjon for Søsto Snøve. Søker: Astrid Wolden.

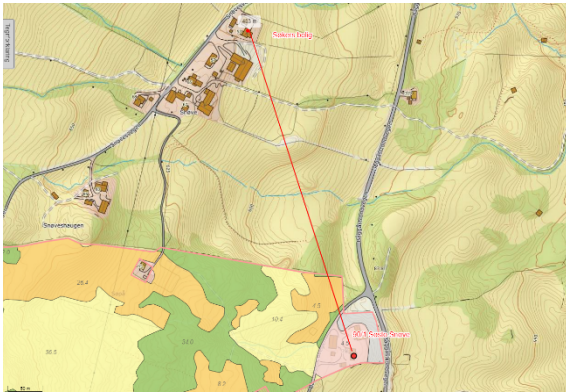
Vedlegg

- 1 90/1 - søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom, Astrid Wolden
- 2 Kart M 1:5000 over gnr 90 bnr 1, datert 31.01.22

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Saksopplysninger

Astrid Wolden søker 16.01.2022 om konsesjon for erverv av landbrukseiendommen Søsto Snøve, gnr 90 bnr 1 i Oppdal. Søker overtok landbrukseiendommen 17.03.2021. Overtakelsen var konsesjonsfri, forutsatt at søker bosetter seg på eiendommen, ettersom søker har odell til eiendommen. Søker er bosatt på naboeiendommen Nysto Snøve, gnr 95 bnr 1, og søkers foreldre bor i det eneste bolighuset på eiendommen. Bakgrunnen for konsesjonssøknaden er at søker ikke ønsker å oppfylle den lovbestemte boplikten på gnr 90, bnr 1.



Landbrukseiendommen 90/1 består av totalt 400 dekar, derav 45 dekar fulldyrka jord, 79 dekar innmarksbeite, 142 dekar produktiv skog, 118 dekar uproduktiv skog, myr og fastmark og 17 dekar bebyggt areal. Driftssenteret ligger ved Båggåstrondvegen, og det dyrka arealet ligger samlet ved tunet. Garden har i tillegg tre skogteiger; en i Svarthaugen, en på Revmoen og en på Fagerhaug, samt andel i Svarthaugen sameie. Eiendommen har siden 2019 blitt drevet ved bortleie av jorda, og det er gyldig leieavtale på eiendommen fram til 2029.

Søkers planer for drift av eiendommen er at jordbruksjorda drives ved bortleie, og at våningshuset brukes som kårbolig for søkes foreldre så lenge de måtte ønske. Søker bor på eiendommen Nysto Snøve, som ligger i samme grenda, bare 500 meter lenger nord.

Saken skal behandles i medhold av §§ 2, 9 og 11 i konsesjonsloven. Avgjørelsesmyndighet etter konsesjonsloven er lagt til kommunen og er videre delegert til Utvalg for bygg og arealplansaker jfr. delegeringsreglementet av 7.05.2020, sak 20/39.

Vurdering

Konsesjonslovens § 5 fremstiller at konsesjon i utgangspunktet ikke er nødvendig når i dette tilfellet erververen etter § 5 pkt 2: "*er odelsberettiget til eiendommen*". Ved erverv av bebygd eiendom hvor fulldyrka jord er mer enn 35 da, eller eiendommen består av mer enn 500 da produktiv skog, er konsesjonsfrihet betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor den i minst 5 år. Som bebygd eiendom regnes her eiendom med bebyggelse som er eller har vært brukt som helårsbolig. Konsesjonslovens § 6 konkretiserer boplikts innhold: "*En eiendom er tatt som reell bolig hvis eieren er registrert bosatt på eiendommen etter regler fastsatt i eller i medhold av lov 16.januar1970 nr 1. om folkeregistrering*". Bosettingsfristen for å bosette seg på en landbrukseiendom med boplikt er 1 år fra ervervet. Søker har ikke bosatt seg på eiendommen, og dette er bakgrunnen for at det nå søkes konsesjon.

Formålet med ervervet er å drive eiendommen ved bortleie av dyrkajorda, og å bruke våningshuset som kårbolig for søkes foreldre.

Ved avgjørelse av søknad om konsesjon for eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det, jfr. konsesjonsloven §§ 9 og 9a, legges særlig vekt på:

1. hensyn til bosetting
2. hvorvidt ervervet innebærer en driftsmessig god løsning
3. om erverver anses skikket til å drive eiendommen
4. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet
5. prissetting

I saker der odelsberettiget søker konsesjon fordi de ikke ønsker å oppfylle boplikten skal ikke skikkethet og prissetting vurderes. I slik sak skal det i tillegg til første ledd nr. 1, 2, og 4 blant annet legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold. Søkerens tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon kan tillegges vekt som et korrigerende moment.

1. Hensynet til bosetting

Eiendommen ligger i Veste Vollan grunnkrets og Aune skolekrets i Oppdal. Framskrivning av befolknings-utviklingen i Oppdal hos SSB, viser en nedgang i folketallet i kommunen mot 2030 og 2050. Kommunedirektøren ser at det i hele Oppdal er aktuelt å legge SSB sine folketallsvurderinger til grunn og sette vilkår om boplikt på alt erverv av landbrukseiendommer, og spesielt der arealgrensen for lovbestemt boplikt oppfylles med mer enn 35 da dyrka jord eller 500 da produktiv skog. Ettersom denne eiendommen ligger over arealgrensa for lovbestemt boplikt vurderer kommunedirektøren at bosettingshensynet veier tungt i denne saken.

Det er også et poeng for kommunedirektøren at kommunens vedtatte samfunnsdel og landbruksplan arbeider for liv og røre i alle kretsene, sammen med aktivt landbruk og næringsutvikling i hele kommunen. Vollan krets har behov for flere bosatte, og det er behov for folk som bor i nabolag for å opprettholde landbruket som aktiv næringsvei og et aktivt bomiljø.

Våningshuset på eiendommen brukes i dag som bolig for søkers foreldre, som har kår på eiendommen, og slik sett er hensynet til bosetting ivaretatt. Hensynet til bosetting er også ivaretatt ved at søker bor i nær tilknytning til gården. Det er et landbrukspolitisk mål at landbrukseiendommer i størst mulig grad skal eies av fysiske personer som bebor og driver sine eiendommer. Personlig boplikt ivaretar hensynet til stabil bosetting bedre enn upersonlig boplikt. En forskningsrapport fra 2008 viser at sannsynligheten for at eieren vil bli boende på landbrukseiendommen sin er stor for eiere som selv har bodd der i fem år etter overtakelsen. Dette har lovgiver lagt til grunn for reglene om lovbestemt boplikt på landbrukseiendom. Kommunedirektøren vurderer det slik at når søker er bosatt så nærme gården som i dette tilfelle, ivaretas hensynet til stabil bosetting like godt som om eier var bosatt på selve eiendommen.

2. Hvorvidt ervervet innebærer en driftsmessig god løsning.

Etter Jordlovens § 8 er det driveplikt på alle landbrukseiendommer med minst 5 daa jordbruksareal. Driveplikten kan oppfylles ved at eierne selv driver jordbruksarealet, eller at det leies ut som tilleggsareal til andre landbrukseiendommer på avtale av 10 års varighet. Eiendommen har blitt drevet ved bortleie av jordbruksarealet, og søker opplyser at jorda fortsatt skal drives ved bortleie. Søker bor i samme nabolag, med kort avstand til gården. Forholdene ligger derfor til rette for en enkel dialog med leietakerne av jorda, og tilsyn med skogen og husa på gården.

4. Om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet
Formålet med ervervet er overtakelse av landbrukseiendommen Søsto Snøve i sin helhet. Landbruksplanen for Oppdal vedtatt i 2013-2021 har som hovedmål: «Kulturlandskapets mangfold skal bevares og utvikles som bærebjelke for et aktivt landbruk, bosetting og verdiskaping». Søker bor på naboeiendommen og skal selv drive skog og utmark. Bortleie av jordbruksarealet til en gård i aktiv drift sikrer verdiskapning på leietakers eiendom.

Konsesjon kan jfr Konsesjonslovens § 11 gis på de vilkår som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål som loven skal fremme. Bosettingen på gården er i dag ivaretatt ved at våningshuset bebos av søkers foreldre, og at søker bor i samme nabolag. Drifta av eiendommen er ivaretatt ved at jorda leies ut. Drift av skog og utmark ivaretas ved at søker bor nært gården. I et lengre perspektiv vurderer Kommunedirektøren at det bør være bosetting på gården også i framtida. Det anses derfor som nødvendig å sette vilkår om at våningshuset skal benyttes til boligformål.

Ettersom søker er bosatt ca 500 meter ifra gården, og ivaretar gårdens ressurser på en god måte vurderer Oppdal kommune det slik at ervervet oppfyller konsesjonslovens formål, og konsesjon kan gis.

Kommunedirektørens tilråding

Utvalg for bygg- og arealplansaker gjør slikt vedtak :

Med hjemmel i konsesjonslovens §§ 2 og 9, gis Astrid Wolden konsesjon på erverv av eiendommen Søsto Snøve gnr. 90, bnr. 1.

Det settes som vilkår for konsesjon at våningshuset på eiendommen skal benyttes til boligformål. Vedtaket innebærer at Astrid Wolden gis varig fritak for personlig boplikt på gnr. 90 bnr. 1.

Vedtaket begrunnes med at søker er bosatt ca 500 meter ifra gården, og ivaretar gårdens ressurser på en god måte. Ervervet vurderes å være i tråd med konsesjonslovens formål, og hensynet til bosetting og forsvarlig drift på eiendommen er godt ivaretatt.