



Flatanger kommune
Næring, miljø og teknisk
Flatanger

Saksmappe: 2011/5318-2

Saksbehandler:

Øivind Strøm

Saksframlegg

Glomma Eiendomsutvikling AS - Søknad om konsesjon på erverv av eiendommen gnr 21 bnr 14 i Leithe.

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Flatanger Hovedutvalg for næring, miljø og teknisk		
Flatanger Kommunestyre		

Rådmannens innstilling

Glomma Eiendomsutvikling AS gis konsesjon på gnr 21 bnr 14 i Leithe med formål fritidsbruk. Dette begrunnes ut fra eiendommens svært begrensede produksjonsarealer, og at det dermed ikke er knyttet boplikt til eiendommen. Dette i medhold av § 5 og § 9 i Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv.

Dokumenter i saken

Type	Dato	Tittel	Adressat
I	17.06.2011	Søknad om konsesjon gnr. 21 bnr. 14	Glomma Eiendomsutvikling as
S	22.06.2011	Glomma Eiendomsutvikling AS - Søknad om konsesjon på erverv av eiendommen gnr 21 bnr 14 i Leithe.	

Vedlegg

- 1 Søknad om konsesjon gnr. 21 bnr. 14

Saksopplysninger

Glomma Eiendomsutvikling AS, Kråkerøy søker konsesjon for erverv av gnr 21 bnr 14 i Leithe jamfør søknad av 17.06.11. Eiendommen er konsesjonspliktig, men det hefter ikke boplikt på eiendommen da de produktive arealressursene er svært begrensede.

Omsøkte eiendoms arealressurser

I følge skog og landskap består eiendommen av 4 daa dyrka jord, 3 daa impediment, og 1 daa jorddekt fastmark. I tillegg er eiendommen deleier i felles utmark med Leithe-gårdene, og denne utmarka er beregnet til ca 820 daa med uproduktiv mark.

Dyrka jorda på eiendommen er i dag utleid.

Omsøkte eiendoms bygninger

I følge søknad består bygningene på eiendommen av:

- Våningshus bygd ca 1920, ca 50 m2 grunnflate i 1 etg, dårlig teknisk tilstand

Våningshuset var bebodd som helårsbolig fram til siste halvdel av 1980-tallet.

Våningshuset har i senere år kun blitt benyttet til fritidsformål.

Omsøkte eiendoms beliggenhet

Eiendommen ligger i Leithe inntil Fylkesveien, og atkomst hit foregår via privat vei i Leithe.

Planer for bruk av eiendommen

I søknaden framgår det ikke noe om planene for eiendommen, men det er pr telefon meddelt at planene er å benytte eiendommen til fritidsformål.

Lovgrunnlaget

Søknaden skal behandles etter Lov av 28.november 2003 om konsesjon for erverv av fast eiendom med mer (konsesjonsloven).

I § 5 første ledd nr.2 går det fram at konsesjon ikke er nødvendig når erververen er odelsberettiget til eiendommen. Videre står det i § 5 at: *"Ved erverv av bebygd eiendom hvor fulldyrka og overflatedyrka jord er mer enn 25 daa, eller eiendommen består av mer enn 500 dekar produktiv skog, er konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 1 og 2 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.”

I Rundskriv M-2/2009 Konesesjon og boplikt fra Landbruks- og matdepartementet står det følgende: *”Eiendommen anses som ubebygd hvis bebyggelsen er ubrukelig på grunn av alder eller forfall, eller hvis det bare er gjort forberedelser til bygging, slik som graving og utsprengning.”*

I lovens § 1 (formålsparagrafen) står det at:

”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, bl.a. for å tilgodese:

- 1. framtidige generasjoners behov*
- 2. landbruksnæringen*
- 3. behovet for utbyggingsgrunn*
- 4. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsinnteresser*
- 5. hensynet til bosettingen.”*

I følge § 9 skal det legges vekt på følgende forhold ved søknad om konesesjon fordi boplikten ikke skal oppfylles:

- om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området
- om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning
- om ervervet ivaretar hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet

I tillegg skal det *”blant annet legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold. Søkerens tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon kan tillegges vekt som et korrigerende moment.”*

Videre står følgende i § 11 (vilkår for konesesjon):

”Konesesjon etter loven kan gis på slike vilkår som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme. Det kan lempes på vilkårene etter søknad.

Kongen skal ut fra hensynet til bosetting, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap ta stilling til om det er påkrevd å stille vilkår om boplikt, og om boplikten skal være en personlig plikt for eier.”

Vurdering

Om søker har boplikt på eiendommen

På grunn av eiendommens karakter med bare 4 daa dyrka jord og ikke noe produktiv skog, er det ikke knyttet boplikt på eiendommen..

Driftsmessig god løsning

Dyrka jorda er utleid. Forholdet til en driftsmessig god løsning vil bli vurdert ved inngåelse av ny jordleiekontrakt. Så lenge det er marked for utleie av arealene har søkerne driveplikt på arealene. Det må bemerkes at arealene er svært små og ukurante for dagens landbruksdrift.

Hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet

Hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet blir ivaretatt ved at dyrka jorda på eiendommen blir drevet.

Eiendommens størrelse

Eiendommen er av en slik størrelse at det ikke er sannsynlig at det igjen vil bli selvstendig drift der.

Eiendommens avkastningsevne

Avkastningsevnen som selvstendig bruk er svært begrenset.

Husforhold

Våningshuset er ikke egnet som helårsbolig, og det kreves store investeringer pga dårlig teknisk tilstand i forhold til dagens krav.

Søkers tilknytning til eiendommen og søkers livssituasjon

Søker har ikke tilknytning til eiendommen.

Konklusjon

Ut fra at våningshuset ikke er å betrakte som beboelig helårsbolig, og at bruket har svært begrensede ressurser, anbefales det at Glomma Eiendomsutvikling AS gis konsesjon på eiendommen gnr 21 bnr 14 med hovedformål fritidsbruk.

Lauvsnes 22.06.2011

Rune Strøm
Rådmann

Hans Petter Haukø
Teknisk sjef