



MØTEINNKALLING

Utvalg: Plan- og ressursutvalget i Steigen
Møtested: Rådhuset, Leinesfjord
Møtedato: 20.06.2017 Tid: Kl. 09:00

Eventuelle forfall, samt forfallsgrunn bes meldt **snarest** til sentralbordet, tlf. .

Vararepresentanter som evt. skal møte vil få nærmere innkalling over telefon.

Representantene ordner med skyss på billigste måte.

TILLEGG SAKSLISTE

Utvalgssakstype/nr.	Arkivsaksnr.	Tittel
PS	38/17	17/571 SØKNAD OM KONSESJON PÅ ERVERV AV FAST EIENDOM G.NR 42 B.NR 3 - HARBAKKEN, SKÅNLAND

Eventuelt.

**SØKNAD OM KONSESJON PÅ ERVERV AV FAST EIENDOM
G.NR 42 B.NR 3 - HARBAKKEN, SKÅNLAND**

Saksbehandler: Berit Staurbakk
Arkivsaksnr.: 17/571

Arkiv: G/BNR 42/3

Saksnr.: Utvalg
38/17 Plan- og ressursutvalget i Steigen

Møtedato
20.06.2017

Forslag til vedtak:

Stein Kristensen, Lise Regine Kristensen, Kristin Kristensen, Lena Sarset, Elin Kristensen, Kristian Kristensen og Charlotte Kristensen gis konsesjon i 5 år med fritak av boplikt for erverv av gnr. 42, bnr. 3 i Steigen. Steigen kommune aksepterer at eiendommen ikke skal brukes til helårsbolig i denne perioden. Jfr. konsesjonsloven av 28.11.03. Etter konsesjonslovens § 9 fjerde ledd skal pris ikke vurderes i denne saken.

Saksutredning:

Det gjøres særskilt oppmerksom på følgende:

- Varig driveplikt på dyrka jord følger av jordlovens § 8.

Parter

Søkere:

Stein Kristensen Flåttenlia 56, 3925 Porsgrunn, Lise Regine Kristensen Fagerlivn. 29, 0587 Oslo, Kristin Kristensen Nonshaugen 53, 8015 Bodø, Lena Sarset Lofthusveien 17, 0587 Oslo, Elin Kristensen Jensvollveien 2a, Bodø, Kristian Kristensen Hagebyen 18, 8050 Tverlandet, Charlotte Kristensen Hellebakken 13, 9407 Harstad

Eiere:

Knut Kristensen, dødsbo

Eiendommen

Gnr. 42, Bnr. 3 ligger på Skånland. Det er en landbrukseiendom som har vært ute av selvstendig drift i mange år. Jorda er leid ut til nabobruk.

Eiendommens ressurser:

	Areal i da.		Byggeår	Gr.flate m2
Fulldyrka jord	86,3	Våningshus	1900	80
Overflatedyrka jord	0,9	Driftsbygning	1920	150
Innmarksbeite	10,9	Garasje	1920	30
Produktiv skog	438,5	Uthus	1900	50
Annet	584			
Totalareal	1121,4			

Det er opplyst i konsesjonssøknaden at boligen er i middels stand, mens de øvrige bygningene er i dårlig stand. Planstatus for området der tunet ligger er landbruks- og natur der spredt bolig og næringstiltak kan tillates.

Søkerne:

Søkerne er arvinger og odelsberettiget til eiendommen. Overdragelsen er i utgangspunktet konsesjonsfri da de overtar etter sin avdøde far Knut Kristensen. Det søkes imidlertid om konsesjon for 5 års fritak fra boplikt. Dette med tanke på å selge arealene som tilleggsjord til nabobruk i løpet av denne 5 års perioden. Og bruke bygningene på evt. fradelte tomt til fritidsformål. Søkerne er bosatt på flere steder i landet.

Pris

Prisen for eiendommen er ikke oppgitt.
Takst foreligger ikke.

Lovgrunnlag

for behandling av denne saka finner vi i konsesjonsloven av 28.11.2003.

I formålsparagrafen heter det:

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 friluftinteresser.*
5. *hensynet til bosettingen.*

I § 2 heter det at ”Med de unntak som følger av loven, kan fast eiendom ikke erverves uten tillatelse av Kongen (konsesjon). Kongens myndighet kan overføres til kommunen.”

§ 5. (unntak på grunnlag av erververens stilling)

Konsesjon er ikke nødvendig når erververen er:

1. *eierens ektefelle, eller er i slekt med eieren eller eierens ektefelle i rett oppstigende eller nedstigende linje eller i eierens eller ektefellens første sidelinje til og med barn av søsken,*

eller er i svogerskap med eieren i rett oppstigende linje, forutsatt at eieren har sitt konsesjonsforhold i orden. Konsesjonsplikt kan likevel følge av § 7 annet ledd.

2. odelsberettiget til eiendommen.
3. staten.
4. den fylkeskommune eller kommune der eiendommen ligger, såfremt ervervet gjelder en eiendom i område som omfattes av kommuneplan eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven, og eiendommen i planen er utlagt til annet enn landbruksområde eller ervervet skjer ved ekspropriasjon. Et kommunalt tomteselskap der vedkommende kommune har minst halvparten av kapitalen og flertallet i styret, likestilles med kommunen når det gjelder konsesjonsfrihet etter dette nummer.
5. bank eller annen institusjon som Kongen har godkjent i denne sammenheng, når ervervet skjer gjennom tvangssalg for å redde en fordring som erververen har panterett for i eiendommen. Eiendommen må selges videre innen to år. Fristen regnes fra stadfestingen av auksjonsbudet og kan forlenges av departementet.

Ved erverv av bebyggd eiendom hvor fulldyrka og overflatedyrka jord er mer enn 25 dekar, 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 bebyggd eiendom regnes her eiendom med bebyggelse som er eller har vært brukt som helårsbolig. Det samme gjelder eiendom med bebyggelse som ikke er tatt i bruk som helårsbolig, herunder eiendom med bebyggelse under oppføring dersom tillatelse til bebyggelse er gitt med sikte på boligformål. Erverver gjenlevende ektefelle eiendom fra sin avdøde ektefelle som eier eller ved uskifte, skal botiden gjenlevende har gjennomført før overtagelsen regnes mot pliktiden.

Første og annet ledd gjelder tilsvarende for samboere i ekteskapslignende forhold. Som samboere etter bestemmelsen her regnes samboere som fyller vilkårene i arveloven § 28 a.

§ 9 omhandler særlige forhold som skal vektlegges ved konsesjonsbehandling av landbrukseiendommer:

§9: Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det legges særlig vekt på:

1. om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling,
2. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,
3. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,
4. om erververen anses skikket til å drive eiendommen,
5. 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.

Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar. Det skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket.

Første ledd nr. 1 og 4 gjelder ikke sak der nær slekt eller odelsberettiget søker konsesjon fordi de ikke skal oppfylle boplikten etter § 5 annet ledd. I slik sak skal det i tillegg til første ledd nr. 2, 3 og 5 blant annet legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold. Søkerens tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon kan tillegges vekt som et korrigerende moment.

§11 (vilkår for konsesjon)

Konsesjon 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.

Denne saken kommer inn under § 9 fjerde ledd, altså at søkeren er odelsberettiget og i nær slekt med selger, men søker konsesjon fordi hun ikke skal oppfylle boplikten. Punktene 1 (pris) og 4 (skikkethet) skal derfor ikke vurderes i denne saken. Vurderingene skal da gå på hensynet til bosetting, driftsmessig god løsning og hensyn til ressursforvaltning og kulturlandskap. Videre skal det legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforhold. Tilknytning kan vurderes.

Vurdering:

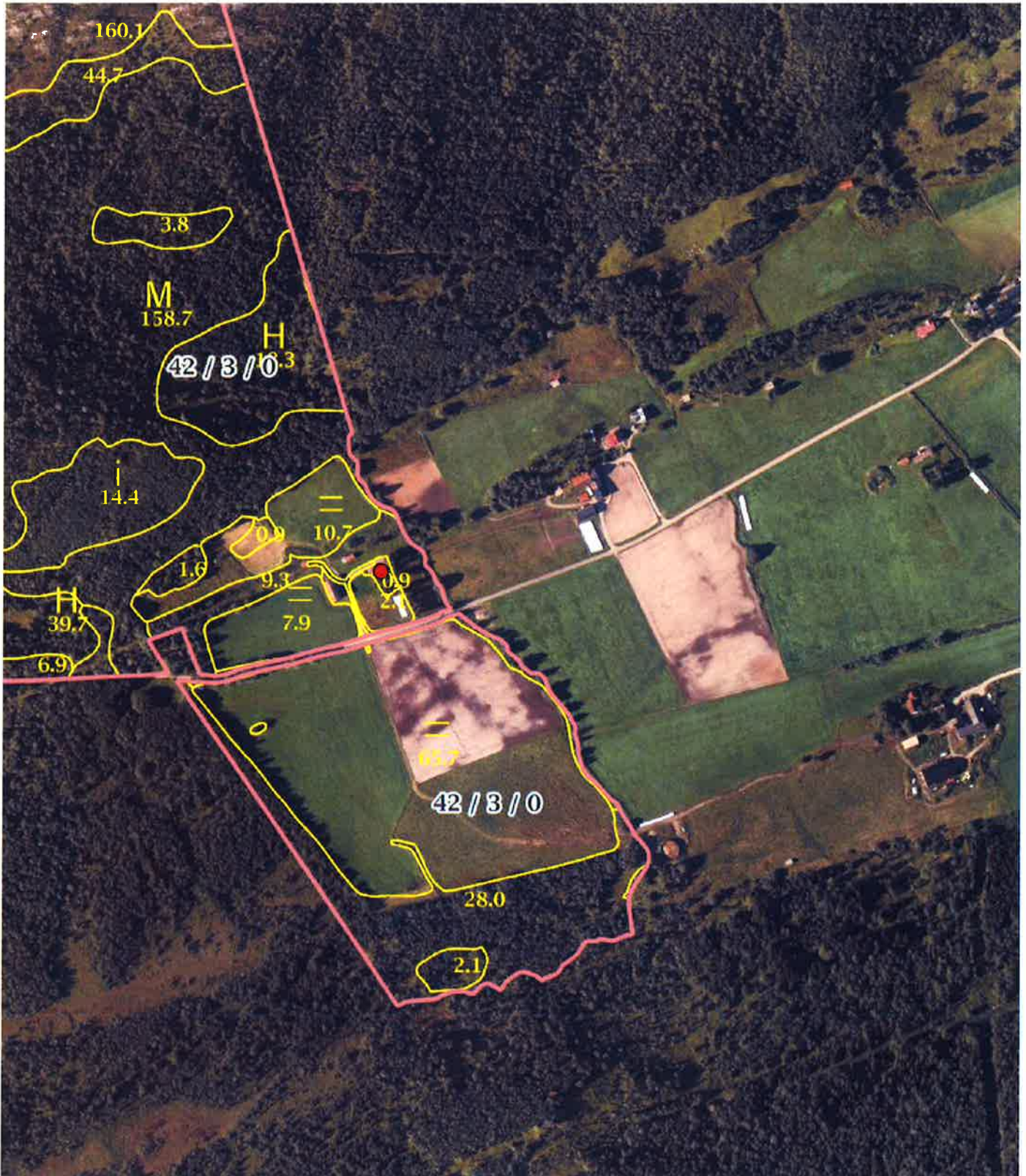
- Bosettingshensynet: Det er nedgang i bosettinga i Steigen kommune generelt. Søkerne skal bruke eiendommen som feriested, og vil dermed ikke bidra til bosetting i området. Eiendommen ligger i en aktiv jordbruksbygd.
- Driftsmessig god løsning: Søkerne ønsker å selge eiendommen som tilleggsjord til et nabobruk som driver melkeproduksjon. Der har nettopp vært generasjonskifte, og ny bruker har ikke økonomi til å kjøpe eiendommen i dag. De søker derfor om konsesjon med 5 år fritak fra boplikt slik at ny eier av nabobruk kan få etablert sin drift, og kan avgjøre om han vil kjøpe jord og utmark. Søkerne har også tid på seg til å finne alternative løsninger for gården dersom eier av nabobruk ikke ønsker å kjøpe. Driveplikten vil i denne perioden bli oppfylt gjennom leiekontrakt med aktuell kjøper.
- Hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap: Søkerens planer medfører at bebyggelse/tun og innmark blir ivaretatt, noe som er svært gunstig for kulturlandskapet.
- Eiendommens størrelse og avkastningsevne: Eiendommen har landbruksressurser, og kunne vært drevet som ei selvstendig enhet og gitt et positivt bidrag til familiens inntektsgrunnlag, eventuelt som et bosettingsbruk. Men det planlagte salg av arealene vil styrke et melkeproduksjonsbruk som er i full drift, og har for lite egne arealressurser.
- Husforholdene tilsier at eiendommen kunne vært brukt som helårsbolig.
- Etablert praksis tilsier at odelsberettiget som overtar etter nær slekt gis fritak fra boplikt, dersom eiendommen ikke har store jordarealer, godt utbygd driftsapparat eller særlig sentral beliggenhet. Det er ikke ønskelig med sameie på landbrukseiendommer, men situasjonen stiller seg litt annerledes da det er planer om å selge eiendommen innen 5 år.

Etter ei samlet vurdering tilrås det at konsesjon blir innvilget for 5 år med fritak fra boplikt.

Vedlegg:

Kopi av gårdskart

Vedlegg til søknaden om konsesjon



Målestokk 1 : 5000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 16.06.2017

GÅRDSKART 1848-42/3
Tilknyttede grunneiendommer:
42/3



NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 13 klasser
TEGNFORKLARING

	Fulldyrka jord
	Overflatedyrka jord
	Innmarksbeite
	Skog av særøs høg bonitet
	Skog av høg bonitet
	Skog av middels bonitet
	Skog av lav bonitet
	Uproduktiv skog
	Myr
	Åpen jorddekt fastmark
	Åpen grunnlendt fastmark
	Bebyggd, samf, vann, bre
	Ikke klassifisert
Sum:	

AREALTALL (DEKAR)

86.3	
0.9	
10.9	98.1
0.0	
124.2	
302.6	
11.7	
372.1	810.6
20.7	
1.6	
189.5	211.8
1.0	
0.0	1.0
1121.5	1121.5

Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for valgt eiendom. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser

Vedlegg til:

Søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom

9.1 Arealets fordeling

Fulldyrket areal	86,3 dekar
Overflatedyrket areal	0,9 dekar
<u>Innmarksbeite</u>	<u>10,9 dekar</u>
<u>Jordbruksareal</u>	<u>98,1 dekar</u>
<u>Produktiv Skog</u>	<u>438,5 dekar</u>

STEIGEN KOMMUNE Servicekontoret	
I.øpenr.: 2641	Saksbeh. BS
18 MAI 2017	
Årsaksnr. 17/571	Dok.nr. 1
Ark kode Enr. 42 bnr 3	
Gradering	
Kopi til:	

12

Ingen kjente rettigheter i forbindelse med overdragelsen.

15

Jordbruksarealet har vært utleid til nabogården Rishaugen helt siden egen gårdsdrift ble avsluttet for ca 50 år siden. Boligshuset har vært brukt som fritidsbolig. Den siste tiårskontrakten avsluttes i år, og nabogården får samtidig ny eier.

16

Eieren av gården døde i 2016, og arvingene ønsker at jorden skal være til nytte for de som driver jordbruk på Skånland i fremtiden. Den konkrete planen som ligger på bordet nå, er at jordbruksarealet skal leies ut til ny eier av gården Rishaugen. Og intensjonen til partene er at den nye eieren skal få kjøpe både jordbruksareal og utmark for å styrke sin gårdsdrift så snart den økonomiske situasjonen tillater det. Planen er å beholde gårdshus og en del av arealet omkring, som en fritidseiendom.

Tilleggsopplysninger

Det er opprettet en dialog med Martin Skogvold, som jobber med å få overta nabogården Rishaugen. Han ønsker å leie jordbruksarealet nå i oppstarten, og så kjøpe jord og utmark når økonomien tillater det. Gårdsdriften hans er avhengig av denne jorda. Og banken som finansierer oppstarten har også forutsatt at Skogvold kan disponere jordbruksarealet fra vår gård.

Det er i alt 8 arvinger som ønsker å få overta gårdshusene og noe areal som en fritidseiendom, gjennom et sameie. Arvingene er enige om at det er viktig å spille på lag med de som vil drive jordbruk på Skånland. Planen er å skrive en 10-årig leiekontrakt med Martin Skogvold når det gjelder jordbruksarealet som tilhører vår gård.

Vi som har arvet gården har ikke mulighet for å bosette oss på gården nå, og vi søker derfor om fritak fra boplikten i en periode på 5 år. Dette gir ny eier av Rishaugen tid til å få etablert sin drift, og kan avgjøre om han vil kjøpe jord og utmark. Vi har også tid på oss til å finne alternative løsninger for gården dersom Eier av Rishaugen ikke ønsker å kjøpe.

På vegne av arvingene



Stein Kristensen
Flåttenlia 56
3925 Porsgrunn

Tlf 91378037

stein.kristensen@nextcall.no

Arvinger

Lise Regine Kristensen
Karin Kristensen
Kristin Kristensen
Lena Kristensen
Elin Kristensen
Kristian Kristensen
Charlotte Kristensen
Stein Kristensen

Karin Kristensen sender separat søknad om konsesjon