

Arkivsaknr:	2015/1387
Arkivkode:	47/7
Saksbehandler:	Iren Førde

**Saksgang**

Planutvalget

**Møtedato**

10.11.2015

**Søknad om konsesjon for erverv av g/b 47/7 på Kjelling**

---

**Rådmannens forslag til vedtak:**

Gildeskål kommune gir med dette konsesjon til Bjørnar Olsen og Linda Hansen for erverv av gnr 47 bnr 7 med hjemmel i konsesjonsloven av 28. november 2003 nr 98.

Prisen er kr 1.350.000.

**Vedlegg**

- 1 Søknader
- 2 Bilder, opplysninger fra salgsprospekt
- 3 Kart

**Bakgrunn for saken:**

Bjørnar Olsen og Linda Hansen søker konsesjon for erverv av landbrukseiendommen gnr 47/7 på Kjelling. Kjøpesummen er kr 1.350.000. Huset har vært benyttet som fritidsbolig i mange år. Søkerne opplyser at de har planer om å oppgradere boligen til dagens standard. I dag oppfyller ikke boligen dagens krav verken til strøm eller avløp. Deres planer er å få en helårsbolig.

Søkerne har ikke krysset av i søknadsskjemaet for om de vil bosette seg på eiendommen. I telefonsamtaler gir de uttrykk for at det ikke er aktuelt på nåværende tidspunkt. De gir videre uttrykk for vilje til å holde jordbruksarealene i hevd.

Eiendommen ble annonsert i lokalavis og på nettet som småbruk ved Kjellingstraumen. Megler opplyste pr telefon den 15.10.15 at det var rundt 30 personer på visning. 4 var med i budrunden. Ingen hadde gitt klart uttrykk for at de ville bosette seg på eiendommen. I landbrukstakst er salgsverdien satt til kr 800.000.

## **Eiendommen**

Eiendommen består av to teiger med et totalareal på 287 daa. Av dette er knapt 7 daa fulldyrka jord, 19 daa innmarksbeite og ca 117 daa produktiv skog. I tillegg har eiendommen andel i sameieareal ved sjøen; ved Bunes.

På eiendommen står et nordlandshus bygd rundt 1800. Huset er restaurert og påbygget flere ganger, sist i 1997. Ifølge megler er huset i middels bra stand, men bærer preg av å ha vært nytt til fritidshus i mange år. Det ble opplyst at elanlegget er underdimensjonert.

Her står også en gamle driftsbygning og et naust. Fjøset er bygd 1910 og naustet i 1950. Teknisk stand oppgis å være dårlig.

## **Område og planstatus**

Eiendommen ligger på Kjelling som er ei fin jordbruksbygd, men som i dag bare har ett bruk i aktiv drift. Her er fast bosetting, men bygda har opplevd stor fraflytting; mange hus nyttes som fritidshus.

Det er ca 7 km til skole, barnehage og butikk.

I kommuneplanens arealdel er området hvor bygningene ligger betegnet som landbruks-, natur- og friluftsområde hvor det er åpnet for spredt bygging av boliger og næringsbygg.

## **Lovanvendelse**

Søknaden skal behandles etter konsesjonsloven av 28.november 2003 nr.98. Paragraf 1 omhandler formålet med loven og slår fast at formålet er 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

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

1. om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling,
2. om erververens formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,
3. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning, og
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.

Ifølge § 11 kan konsesjon 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.

Når det gjelder prisvurdering på landbrukseiendommer, har Landbruks- og matdepartementet i rundskriv M-2/2012 endret boverdi og nedre beløpsgrense for vurdering. Der står:

*Departementet bestemmer med dette at for bebygde, konsesjonspliktige landbrukseiendommer hvor kjøpesummen er under kr. 2.500.000 skal prisvurderingen heretter unnlates. Beløpsgrensen gjelder eiendommer med en boligbebyggelse som har en brukbar standard slik at kjøperen kan tilflytte eiendommen. Vurderingsmomenter er blant annet om det er tilfredsstillende løsninger for vei, vann og avløp.*

### **Vurdering:**

Ved konsesjonsvurderingen skal det tas utgangspunkt i søkers formål med ervervet. Dette formålet skal vurderes i forhold til hvilke relevante samfunnsinteresser søm gjør seg gjeldende i saken, jf. konsesjonslovens formål. I konsesjonssaker kan det stilles vilkår. Rammen for de vilkår som kan fastsettes, finnes i § 11 jf § 1.

Hvorvidt en konsesjonssøknad skal innvilges eller ikke beror på en individuell og konkret vurdering. Ingen har krav på å få konsesjon, men konsesjon skal gis med mindre det er saklig grunn til å avslå.

Ot.prp.nr.79 (2002-2003)

« Målet med behandlingen av den enkelte konsesjonssøknad er å tilgodese hensynet til landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlig for samfunnet. Sentralt i konsesjonsvurderingen står derfor konsesjonssøkers formål med ervervet, og om andre kan bruke eiendommen på en mer samfunnsmessig forsvarlig måte. »

Dette synes fulgt opp i forarbeidskommentarene til § 1, der det er uttalt at avgjørelsene etter loven skal bygge på helhetsvurderinger uten at enkelte samfunnshensyn i lovteksten er tillagt større vekt enn andre. Selv om søkerens formål med ervervet er av sentral betydning, må dette veies opp mot de samfunnsinteressene som gjør seg gjeldende. Avgjørelsen skal skje

etter en « individuell og konkret vurdering » der det « bare er adgang til å velge en løsning som er 'mest' gagnlig for samfunnet », jf. Ot.prp.nr.79 (2002-2003) side 76.

Det synes ikke naturlig å vurdere denne eiendommen som en eiendom som skal nyttes til landbrukseiendom, jf ressursene. Kommunen gjør derfor ikke særlige vurderinger jf § 9.

Konsesjonseiendommen vurderes til å ha slik standard at tilflytting er mulig – prisvurdering skal da ikke foretas.

I denne saken er det ett forhold som må vurderes og som anses å være avgjørende for utfallet: bosettingshensyn.

Megler opplyser om liten interesse for fast bosetting i salgsprosessen.

Liten interesse for eiendommen til fast bosetting taler for å gi konsesjon til fritidsformål. Det er ønskelig å styrke bosettinga på Kjelling. Dette taler for å avslå søknaden. Det kan være mulig å utnytte eiendommen i næringssammenheng. Beliggenheten i et vakkert landskap med nærhet til Bodø by er momenter som gir muligheter. Dette kan tale mot å gi konsesjon til fritidsformål.

Ved salg til fritidsformål vil bygningene bli ivaretatt og jorda slått. Det er likevel en større samfunnsgevinst dersom eiendommen hadde fått fast bosetting, jf lovens formål om slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet.

### **Konklusjon:**

Utfra en samlet vurdering anbefaler rådmannen at det gis konsesjon for ervervet som omsøkt. Det er uheldig at stadig flere eiendommer går fra å være bosted til å bli fritidseiendommer, men det er vanskelig å se hva kommunen oppnår ved å nekte konsesjon.

Vi minner om at driveplikt på jordbruksareal er varig og personlig for enhver eier. Huset har status som bolighus selv om bruken blir fritidsformål.