



Saksframlegg

Søknad om konsesjon gbnr. 17/151

Utval	Utvalssak	Møtedato
Hovudutvalet for plan og miljø		

Endeleg vedtaksrett i saka har: Hovudutval for plan og miljø

Dokument i saka:

Søknad om konsesjon vedlagt kjøpekontrakt
Salsoppgåver frå 2020 og 2024
Oversikt over festekontrakter

Vedlegg:

- 1 Kart over eigedomen
- 2 Kart med aktsemdsone og øvre byggegrense

Bakgrunn for saka:

Jan Verner Monrad frå Tvedestrand har sendt inn søknad om erverv av gbnr. 17/151, datert 25.11.25. Det er Birtedalen Utvikling AS som sel eigedomen og kjøpesum er kr. 2 mill.

Eigedomen ligg i Birtedalen og er ein rein skogeigedom utan bygningar.
Ifylgje Nibio sine tal er totalarealet 719,4 daa der 273 daa er produktiv skog.

Planen til kjøpar er å nytte eigedomen som tilleggsareal til sine eigedomar i Tvedestrand gbnr.91/6, gbnr.60/100 og gbnr.70/8. Totalt er driftseininga søkjar har i Tvedestrand på 2006 daa. Av dette er 32,5 da dyrka mark, 10,4 daa innmarksbeite og 1784 daa prod. skog.

Fyrst litt historikk om eigedomen 17/151.

Opphavleg var den ein del av Kili nordre, gbnr. 17/2, seinare 17/150, men vart delt frå denne med vedtak etter plan og bygningslova i 2020. Bakgrunnen for det var at området i kommuneplanen var utbyggingsområde. Dei noverande eigarane kjøpte eigedomen i 2020.

Arealet er på det meste utbygd på 70-talet med om lag 20 fritidstomter (lågstandard) der dei fleste tomtene no er selt ut frå eigedomen.

No er dei gamle disposisjonsplanane ikkje lengre gyldige og kommuneplanen sin arealdel er under revisjon. Men til ny arealdel ligg føre er det den gamle som gjeld.

Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom

Kapittel 4. Forhold av betydning for om konsesjon skal gis

§ 9. (særlige forhold for landbrukseiendommer)

Ved avgjørelsen av søknad om 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.*

§ 9 a. (priskontroll ved erverv av landbrukseiendom)

Ved avgjørelse av en søknad om konsesjon på erverv av eiendom 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.

Vurdering:

Saka er vurdert ut frå strategi i Kommuneplanen sin samfunnsdel Fyresdal kommune 2023-2035; Fyresdal kommune skal forvalte og nytte areal og utmarksressursar på ein berekraftig måte.

Eigedomen er ein landbrukseigedom og konsesjonssøknaden vert handsama etter konsesjonslova §§ 1 (*lovens formål*) og 9 (*særlige forhold for landbrukseiendommer*). I tillegg vert saka vurdert opp mot lokale føringar og politiske vedtak i kommunen.

For denne eigedomen har det tidlegare vore ein disposisjonsplan som ikkje lengre er gyldig. Området er på det meste utbygd og aktsemdsonene for mogleg snø og jordskred kan setje avgrensingar i kor det er mogleg å få til bygging dersom det vert laga ny reguleringsplan. I øvre del av området er det såpass bratt at der stoppar det seg sjølv. Så ved ein fortetting av området vil det vere mogleg å planlegge for 4-5 hytter. Det er likevel ikkje gjeve at ein får løyve til det. Planen må på høyring fyrst. Men sidan det alt er mange hytter i området er det pårekeleg å gå ut frå at det kan bli gjeve løyve til fortetting av område.

1. Om erververs formål ivaretar hensynet til bosettingen i området.

I samfunnsdelen i kommuneplan har vi ein strategi om at vi ynskjer at landbrukseigedomar skal ha lokalt eigarskap og med det sikre lokal næringsutvikling og framtidig busetnad i kommunen. Denne eigedomen har ligge ute på Finn lenge. Den har rett nok ligge ute med ein pris som etter vår vurdering er sett for høg. Likevel er det høve til å kome med eit bod på ein eigedom som ligg under den pris som er lagt opp til i salsannonsa. Ingen lokale grunneigarar har vend seg til oss med noko interesse for å kjøpe eigedomen. På det grunnlaget kan vi sei at omsyn til busetnad ikkje kjem til uttrykk i dette tilfellet.

2. Om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning

Søkjar ynskjer å nytte eigedomen som del av sin landbrukseigedom i Tvedestrand, eller dvs i næraste framtid skal eigedommen i Tvedestrand overførast til dotter og svigerson, så planen er at eigedomen i Birtedalen vert ein del av deira driftseining saman med eigedomane i Tvedestrand. I avstand er det 120 km mellom driftssenteret i Tvedestrand (4213-91/6) og eigedomen i Birtedalen om ein køyrer langs Nesvatn som er kortaste veg, om lag 2 timar. Dette er i lengste laget når det gjeld å definere gode driftseiningar, men sidan eigedomen i Birtedalen er ein rein skogeigedom er det ikkje avgjerande for drift av eigedomen å bu i nærleiken. Derfor kan ein godt sjå desse eigedomen slått saman som ei driftseining og det er ei god driftsmessig løysing at eigedomen vert driven av nokon som har røynsle i å drive skogeigedomar og også har utstyr til dette.

3. Om erverver anses som skikket til å drive eiendommen

Kjøparen driv annan eigedom og har vore skogsentreprenør sidan 1979 og er absolutt skikka til å drifte eigedomen på ein god måte.

4. Om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet

Tidlegare har denne eigedomen blitt omsett som ein kombinert eigedom for jakt, friluftsliv og eigedomsutvikling. Kjøpar har mest interesse av denne som ein skogbrukseigedom/ rekreasjon og ikkje eigedomsutvikling. Det er vel det som høver best også med tanke på at området på det meste er ferdig utbygd. Frå tidlegare er det utskilt 50 tomter på eigedomen, der 3 stk. av desse er festetomter. Det er vanskeleg å få til noko meir utbygging som har noko tydnad no grunna aktsemdskartet. Så å nytte eigedomen til skogbruk, jakt og fiske er å bruke dei ressursane som er på eigedomen og det er ei heilskapleg ressursforvaltning.

9a. Priskontroll

01.07.2025 vart det gjort endringar i konsesjonslova § 9a der det på ny vart innført prisregulering på reine skogseigedomar uansett storleik på areal.

I 2020 vart eigedomen lagt ut i marknaden med ein førespegla pris på kr.1,69 mill., medan den i 2024 vart lagt ut med ein førespegla pris på kr. 2,5 mill. Kva som ligg til grunn for desse prisane er ikkje kjent då vi ikkje har fått tilsendt anna enn salsoppgåvene og her ligg det ingen takst av eigedomen. Uansett har konsesjonsmynde plikt til å føretake ein eigen vurdering av prisen. Oppgjeven kjøpesum er kr. 2,0 mill.

Sjølv om denne eigedomen i 2020 vart omsett som utbyggingsområde og det også er lagt til grunn i salsoppgåva frå 2024, er dette ein landbrukseigedom. Omsynet til ein samfunnsmessig forsvarleg prisutvikling er berre aktuelt der ervervet skjer til landbruksføremål og det er eit moment som det skal leggast særleg vekt på, Rundskriv M-1/2021pkt. 5.2.11. Søkar har oppgjeve at eigedomen skal nyttast til skogbruk og det er også det som eigedomen er mest brukande til.

Skogbruksplanen for eigedomen er utarbeida i 2023. Planen dannar det mest korrekte bilete av skogen, vi nyttar difor desse tala for berekning av ressursane på eigedomen.

Det leggast til grunn at det står 1 823 m³ tilgjengeleg tømmer på produktive areal. Resterande areal er tresett myr, impediment i bestand, og «skrapskog».

Det leggast til grunn at 3 % av ståande volum kan avverkast pr år, utan at skogens langsiktige produksjonsevne forringast. Det utgjer då 55 m³. Volumet reduserast med 15% for topp og avfall, og pålagte miljøomsyn. Årleg hogstkvantum utgjer då; 47 m³.

Ut i frå dagens tømmermarknad, og kjennskap om relevante driftsprisar i området, nyttar vi fyljande verdiar;

Netto tømmerinntekter: 650 kr/m³ minus driftsutgifter 250 kr/m³ = 400 kr/m³

Netto tømmerinntekter vert då: 47 m³ x 400 kr/m³ delt på 174 daa = 108,50 kr/daa

Avkastningsverdi for skogen blir då:

Netto tømmerinntekter kapitaliserast med 4 % rente: 108,50 kr/daa x 174 daa produktivt areal, delt på 4% kapitaliseringsrente = 471 975,- avrunda til 475 000,-.

Utmarka er dominera av skrapskog, høgfjell og myrdrag. Alt av utmark ligg over verneskoggrensa i området. Pårekeleg bruk er jakt og turterreng, samt sopp og bærsanking. Det er satt en skjønsmessig verdi på uproduktive areal på 200 kr/daa.

Av totalarealet på eigedomen er 545 daa å rekne som utmark/uproduktive areal. Verdien på dette arealet blir då kr. 109 000,- avrunda til 110 000,-.

Jakt- og fiskerettigheitar;

Fyljande leggast til grunn med omsyn på verdsetting av jaktrettane:

Eigedomen er for liten til å kunne nyttast som eget jaktlag på hjortevilt. Aktuell jakt kan vere hare, rev, fugl og ana småvilt. Årleg verdi av jakt setjast skjønsmessig til kr 5,- pr daa. Det er rekna eit sama teljande jaktareal på 719,4 daa. Verdi av jakt er kapitalisert med 4 % rente. Fiske er ikkje tillagt verdi. Verdien på jakt og fiskerettigheitar utgjer då kr. 89 925,- avrunda til 90 000,-.

Ut i frå overståande setjast ein samla verdi på skog og utmark til kr 675 000,-.

Andre rettar og ressursar som ligg til eigedomen skal også verdivurderast. Kap. 8.5 i rundskriv M-3/2002 omhandlar kva som skal leggest til grunn for verdivurdering av slike ressursar. Ein slik er ressurs er festeinntekter. For varige festeforhold kan ein foreta verdivurderinga ved avkastingsverdiberekning. Ein skal ta omsyn til arbeid med administrasjon. I tillegg må ikkje verdi på festeforhold setjast så høgt at fordelene med at eigedomen har festeinntekter fell bort. Frå tidlegare eigar har vi fått overlevert oppgåve for årlege inntekter frå festetomter. Dette dreiar seg om 2 tomter og 2 båtplassar, totalt i årlege festeinntekter kr. 6567,-. Med ein kapitaliseringsrente på 4% utgjer dette ein verdi på kr.164 175,-. Det er ikkje mange tomter det dreiar seg om. Men sidan vi skal ta omsyn til administrasjon og at vi har nytta oss av ei såpass høg rente som 4 % rundar vi verdien for festetomtene ned til kr.160 000,-.

Tomteareal kan også takast med i ein verdivurdering. Når det gjeld verdivurdering av slikt areal står fylgjande i rundskriv M-3/2002 kap. 8.5: *For at et areal skal kunne verdsettes som tomtegrunn og lignende må det være klart påregnelig at arealet kan nyttes til et slikt formål. Det vil være tilfelle når det foreligger godkjente planer (arealdel av kommuneplan eller reguleringsplan) for dette etter plan- og bygningsloven, eller tomtearealet er godkjent fradelt etter jordloven § 12 og ellers kan påregnes nyttet til formålet etter bestemmelser i plan- og bygningsloven.*

Ved verdsetting av eventuelle tomtearealer eller lignende bør prisnivået på tilsvarende arealer i kommunen være retningsgivende.

Det låg ikkje føre nokon reguleringsplan for området då noverande eigar kjøpte eigedomen i 2020 og det er heller ikkje utarbeid nokon reguleringsplan i etterkant. Det er for tida dårleg marknad for hyttetomter men kva som skjer i framtida er ikkje visst. Dette området er avsett som utbyggingsområde i kommunen sin arealplan. Arealdelen er no under revisjon, men inntil den er vedtatt er det den gamle arealdelen som er gyldig. Øvre del av område er veldig bratt og på store delar av arealet er det no lagt på aktsemdskart for potensiell rasfare både for snøskred og jordras. Når vi forheld oss til denne problematikken er det berre på delar av område som enno ikkje er utbygd at det er «klart pårekneleg» at arealet kan brukast til utbyggingsområde. Her vil det vere plass til 4-5 tomter. Då området ligg i eit lågstandardfelt og er reine råtomter vurderer vi verdien på dette potensiale som å vere verdt kr. 550.000,- tatt i betraktning av at det også er ein betydeleg kostnad å få utarbeidd reguleringsplan.

Samla verdt dette ein verdi på eigedomen på kr. 1,385 mill. Høgaste pris som kan godkjennast vert avrunda oppover til kr.1,4 mill. Den avtalte kjøpesummen på kr. 2,0 mill. er såleis kr.600 000,- over det som kan godkjennast og det vert tilrådd å avslå konsesjon med bakgrunn i at ervervet ikkje tilgodeser ein samfunnsforsvarleg prisutvikling.

Konklusjon:

Konsesjonssøknaden skal handsamast etter §1 og 9 i konsesjonslova.

Ervervet er ei grei driftsmessig løysing, sjølv om den ikkje er optimal grunna avstandar mellom eigedomane. Kjøpar er godt skikka til å drive eigedomen.

Når det gjeld spørsmålet om avtalt pris tilgodeser ein samfunnsmessig forsvarleg prisutvikling stiller det seg annleis. Det er ikkje klart pårekneleg at ein kan få ei utbygging av fritidstomter i alt av område som no ligg som utbyggingsområde i kommuneplan. Men sakshandsamar anser at området utan rasproblematikk bør takast med som potensielt område då det er pårekneleg å få til ei utbygging her. Her er det plass til eit begrensa tal tomter.

På dette grunnlag tilrår kommunedirektøren at det ikkje vert gjeve konsesjon med bakgrunn i at avtalt kjøpesum for eigedomen på kr. 2 mill. ikkje tilgodeser ein samfunnsmessig forsvarleg prisutvikling. Den øvre prisen som kan godkjennast er kr. 1,4 mill.

Innstilling frå kommunedirektøren:

Fyresdal kommune avslår søknad frå Jan Verner Monrad om konsesjon for erverv av eigedom gbnr. 17/151 i Birtedalen. Dette vert grunngeve med at den avtalte kjøpesummen på kr. 2 mill. ikkje tilgodeser ein samfunnsmessig forsvarleg prisutvikling.

Vedtaket er gjort etter heimel i konsesjonslova §9a av 28.nov 2003, delegasjon frå Landbruks- og matdepartementet til kommunane og delegasjon frå Fyresdal kommune.

Ulf Pedersen	
Kommunedirektør	Elin Skålid
	rådgjevar landbruk