



MØTEINNKALLING

FORMANNSKAPET

Møtested: Formannskapssalen
Møtedato: 07.04.2017
Tid: 09:00 - 15:00
Besøk fra Sel kommune etter lunsj

TILLEGGSSAKSLISTE

Saksnr.	Tittel
---------	--------

50/17	ENDRING AV KONSESJONSVILKÅR, EIENDOMMEN, GNR. 127 BNR. 3 I TYNSET
--------------	--

TYNSET, den 04.04.2017

Merete Myhre Moen
ordfører

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes ut uten signatur.

Eventuelt forfall meldes snarest til Servicetorget, på tlf.62 48 50 00 eller
e-post: postmottak@tynset.kommune.no.

Varamedlemmer møter etter nærmere innkalling.

Møtet er åpent for publikum.

Dokumentene er lagt ut til gjennomsyn på Servicetorget og Tynset bibliotek.

Sak 50/17**ENDRING AV KONSESJONSVILKÅR, EIENDOMMEN, GNR. 127 BNR. 3 I
TYNSET****Arkiv:** GAR 127/3**Arkivsaksnr.:** 15/656**Saksbehandler:**

Ylva Sneltvedt

Behandling av saken:

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
93/15	Formannskapet	20.08.2015
27/17	Formannskapet	23.03.2017
50/17	Formannskapet	07.04.2017

Kortversjon av saken:

Tynset formannskap vedtok den 20.08.2015, sak 93/15, å endre konsesjonsvilkår satt i tidligere konsesjonssak vedrørende landbrukseiendommen Strømsengbakken, gnr. 127 m.fl. bnr. 3 m.fl. i Tynset. Vedtaket innebar at eieren av Strømsengbakken måtte tilflytte eiendommen innen 01.01.2016 og bo der i fem år sammenhengende. Av ulike årsaker har ikke søker bosatt seg på eiendommen innen fristen, og han søker nå om at vilkåret om bosetting oppheves. Rådmannen innstiller på at søknaden imøtekommes.

Vedlegg

1. Søknad om endring av konsesjonsvilkår, mottatt 09.12.2016.

Andre dokumenter i saken

1. Søknad om endring av konsesjonsvilkår, datert 09.12.2016
2. Foreløpig svar - søknad om endring av konsesjonsvilkår, datert 20.12.2016

Melding om vedtak sendes til

Christian Fredrik Steenland, Strømsås gård, rute 601, 2500 TYNSET

Saksopplysninger

Christian Fredrik Steenland søker i skriv, mottatt i kommunen 09.12.2016, om at bosettingsvilkåret på eiendommen Strømsengbakken satt i sak 93/15 blir opphevet, sekundært at vilkåret blir omgjort til upersonlig boplikt. Søknaden begrunnes med endret livssituasjon, og at han i 2016 måttet flytte fra Tynset for å få seg en relevant jobb. Han har nå fast jobb i Solliakollektivet og er bosatt der hele uka, og de fleste helgene bor han på Strømsås gård.

Søker skriver at han ikke har mulighet til, verken nå eller i nærmeste framtid, å oppfylle boplikten på eiendommen. Han opplyser forøvrig at han har oppfylt driveplikten på jorda og drifta skogen på Strømsengbakken helt siden han kjøpte eiendommen i 2011. Våningshuset har vært bortleid i hele perioden fra 2011 – 2015.

Videre opplyser søker at han har forsøkt å selge eiendommen Strømsengbakken helt siden 2012, uten å lykkes. Salget er annonsert gjennom plakater på eiendommen, gjennom Tynset

kommunes hjemmesider i to perioder, og via annonse i Østlendingen to ganger i samme periode. Det vises for øvrig til søknaden i sin helhet, se vedlegg 1.

Litt historikk:

Christian Fredrik Steenland fikk den 20.01.2011, formannskapssak 3/11 innvilget konsesjon på erverv av landbrukseiendommen Strømsengbakken, som tilleggsareal til Strømsås gård:

- 1. Tynset kommune, formannskapet, gir Christian Fredrik Steenland konsesjon på erverv av landbrukseiendommen Strømsengbakken, gnr 124/57, 124/69, 127/3 og 127/5 i Tynset.*
- 2. Det settes som vilkår at konsesjonseiendommen legges til Strømsås, gnr 124 bnr 247 mfl. og at denne drives på en landbruksmessig forsvarlig måte.*
- 3. Vedtaket er fattet med hjemmel i konsesjonsloven §§ 9 og 11, og begrunnes med at ervervet vil gi en god driftsmessig løsning, og er i tråd med jord- og konsesjonslovens formål.*

I søknad mottatt i Tynset kommune den 23.02.2015 søkte så Christian Fredrik Steenland om endring av konsesjonsvilkår/fradeling av eiendommen Strømsengbakken, gnr. 127 mfl. bnr. 3 mfl. fra driftsenheten Strømsås gård, gnr. 124 bnr. 65 m.fl. i Tynset. Formålet med søknaden var at søker ønsket å overføre sin ideelle halvpart av eiendommen Strømsås gård til Marianne Steenland, og sjøl beholde Strømsengbakken som en egen driftsenhet. Søknaden ble i første omgang behandlet som en fradelingssøknad etter jordlovens § 12, sak 57/15 den 21.05.2015. Formannskapet fattet følgende vedtak:

- 1. Tynset kommune, formannskapet, gir Christian Fredrik Steenland samtykke til å skille ut den tidligere ervervede Strømsengbakken, gnr. 127 bnr. 3, fra driftsenheten Strømsås gård, gnr. 124 bnr. 65 m.fl., og gjenskape Strømsengbakken som en selvstendig enhet i landbruket i Tynset kommune.*
- 2. Det er et vilkår for delingstillatelsen at det fradelte arealet (Strømsengbakken) igjen inngår i en driftsenhet sammen med tunet på Strømsengbakken, jf. jordloven § 1.*
- 3. Vedtaket er fattet med hjemmel i jordloven § 12.*

Som det framgår av vedtakets pkt. 2 ble det satt vilkår om at det fradelte tunet på Strømsengbakken igjen skulle inngå som en del av driftsenheten Strømsengbakken. Dette tunet ble tillatt fradelt eiendommen Strømsengbakken, sak 74/12 den 16.02.2012 (etter jordloven) og 24.05.2012 (etter plan- og bygningsloven), med begrunnelse i at eiendommen Strømsengbakken ble kjøpt som tilleggsareal til eiendommen Strømsås gård, og det derfor ikke var behov for to tun på driftsenheten. Dette innebar at Christian Fredrik Steenland satt med eiendommen Strømsengbakken i eneeie, inkludert tunet, som en sjølstendig enhet i landbruket.

I saksutredningen i ovennevnte sak 57/15 ble det videre varslet om at dersom søknad om fradeling ble imøtekommet av formannskapet, så ville forutsetningene for konsesjonsvedtaket i sak 3/11 den 20.01.2011, falle bort (sitat):

«Dersom søknad om deling imøtekommes, faller forutsetningene for dette konsesjonsvedtaket bort. Dette innebærer at konsesjonsspørsmålet må avklares på nytt i en egen etterfølgende sak som behandler søknad om endring av konsesjonsvilkåret knyttet til om eiendommen Strømsengbakken skal legges til den andre eiendommen Strømsås gård, jf. vedtakets pkt. 2.»

Søknad om endring av konsesjonsvilkår ble så behandlet av Tynset formannskap den 20.08.2015, sak 93/15, og følgende vedtak ble fattet:

1. *Tynset kommune, formannskapet, endrer sitt konsesjonsvilkår satt i sak 3/11 den 20.01.2011 vedrørende eiendommen Strømsengbakken, gnr. 127 m.fl. bnr. 3 m.fl., i Tynset. Vilkåret i sak 3/11, pkt. 2 endres til:
Det er et vilkår for konsesjon at Christian Fredrik Steenland bosetter seg på eiendommen Strømsengbakken, gnr/bnr. 124/57, 124/69, 127/3 og 127/5 i Tynset innen 01.01.2016, og deretter bebor eiendommen i minst 5 år sammenhengende.*
2. *Vedtaket er fattet med hjemmel i konsesjonsloven § 11.*

Som nevnt innledningsvis har søker av ulike årsaker ikke oppfylt vilkåret om bosetting på eiendommen Strømsengbakken. Han har imidlertid leid bort huset i kortere eller lengre perioder fram til 01. 02. 2017. Etter den tid har ikke våningshuset vært bortleid.

Den 07.02.2017 var saksbehandler på befaring av eiendommen og eiendommens bygningsmasse sammen med søker. For saksbehandler var det viktig å ha sett blant annet tilstanden på eiendommens bygningsmasse i forkant av behandlingen av søknaden om lemping av vilkår om bosettingen på eiendommen.

Våningshuset på eiendommen Strømsengbakken er fra 1961 og har svært lav standard. For øvrig framstår våningshuset som en lite attraktiv bolig, dårlig isolert og dårlig vedlikeholdt over mange år. Søker har påkostet badet om lag kr 100 000, for å få det i en brukbar stand, og han har også kostet på å anlegge en jordvoll mot RV 3 i et forsøk på å skjerme tunet fra den tungt trafikkerte vegen. De resterende bygningene på bruket, ei gammelstue av tømmer, en stall og ei løe er også av svært dårlig standard.

Saksvurdering

Om lovgrunnlaget:

Konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98 med endringer har blant annet som formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for «å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjons- arealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet», blant annet for å tilgodese framtidige generasjoners behov og landbruksnæringen, jfr. § 1.

I tillegg til dette er det relevant å legge vekt på jordlovens formål. Formålet med jordloven er å legge forholda til rette slik at jordviddene i landet, med skog og fjell og alt som hører til, kan bli brukt på den måten som er mest gagnlig for samfunnet og de som har yrket sitt i landbruket. Arealressursene bør disponeres på en måte som gir en tjenlig, variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklingen i området, og med hovedvekt på hensynet til bosetting, arbeid og driftsmessig gode løsninger, jfr. jordloven § 1.

Konsesjonsloven skal også tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling vedrørende landbrukseiendom. I henhold til konsesjonsloven § 9 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, og
4. om erververen anses skikket til å drive eiendommen.
5. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Konsesjonsloven § 11 sier følgende:

«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.»

I følge konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 2 er bosettingshensynet et forhold det skal legges særlig vekt på. Dette innebærer at det må avklares om bosettingshensynet gjør seg gjeldende i det aktuelle området og med hvilken tyngde.

Om søknaden:

Strømsengbakken utgjør i dag en komplett landbrukseiendom med tilhørende driftstun, som i utgangspunktet muliggjør fast bosetting og hvor boplikt kan pålegges dersom kommunen mener at eiendommen bør bebos. Spørsmålet om det skulle kreves bosetting på eiendommen ble vurdert i formannskapssak 93/15. Vurderingen ble gjort med grunnlag i eiendommens størrelse og hensynet til likebehandling av konsesjonssøknader mht. krav om bosetting/ bosettingshensynet generelt sett. Søker opplyste dessuten at han ville tilflytte eiendommen. Vedtaket i sak 93/15 innebar at søker ble ilagt personlig boplikt på eiendommen i 5 år fom. 01.01.2016.

Som det framgår av saksframstillingen er søkerens tidligere intensjon og plan om tilflytting av eiendommen endret, og dette skyldes årsaker som allerede er nevnt, blant annet jobb langt fra Tynset. De allerede nevnte forhold sammen med husets dårlige standard, gjør at Steenland nå primært søker om at vilkåret om boplikt på eiendommen oppheves, sekundært om boplikten kan oppfylles ved utleie, dvs. upersonlig boplikt. Søker skriver at han ikke har mulighet til, verken nå eller i nærmeste fram tid, å oppfylle boplikten på eiendommen.

Det må derfor tas en ny vurdering av om det satte vilkåret i sak 93/15 skal opprettholdes eller lempes på. Bakgrunnen for vilkåret i sak 93/15 er beskrevet ovenfor. For å behandle søknaden om endring av konsesjonsvilkår var det fra administrasjonens side viktig å befare eiendommen og se på blant annet bygningsforholdene, sjøl om disse er beskrevet i takst fra rundt 2010. Beliggenheten av tunet og størrelsen på eiendommen er også viktige momenter å ta med inn i vurderingen av søknaden.

Som beskrevet under saksframstillingen er all bygningsmassen på eiendommen av lav standard og preget av manglende vedlikehold gjennom årtider. Det vurderes som nødvendig å ruste opp huset vesentlig enten søker sjøl skal bosette seg der, eller at det skal kunne leies ut via et bredere utleiemarked enn i dag. En slik opprusting vurderes imidlertid å koste uforholdsmessig mye. Eiendommens beliggenhet kloss inntil RV 3 sammen med eventuell

framtidig breddeutvidelse av RV 3 er også tatt med i denne vurderingen. Dette taler for å oppheve boplikten på eiendommen.

Eiendommen innehar en del ressurser av jord og skog, dvs. 50 dekar jordbruksareal, 134 dekar produktiv skog, 73 dekar uproduktiv skog og annet areal, samt 1,3 dekar bebygd areal. Eiendommens sæter i Sivildalen er uten bebyggelse. Eiendommens samlede jord- og skogressurser tilsier at den ikke å betrakte som en levedyktig landbruksenhet i dag, men sjøl om enheten er liten er det likevel viktig at arealene blir driftet. Drifta av jorda kan oppfylles ved bortleie og skogen kan driftes uten at søker bor på eiendommen. Eiendommens størrelse og manglende driftsbygninger er også et moment som er med på å tale for å oppheve boplikten på eiendommen.

Som det framgår av saksframstillingen har søker over flere år forsøkt å selge eiendommen. De i første årene dreide salget seg om tunet (som da var fradelt), men de senere år har hele eiendommen vært lagt ut for salg, som enhet eller som tillegg til andre bruk, uten at det har lyktes. Dette tyder på at eiendommen er et lite attraktivt salgsobjekt, noe ovenstående vurderinger også kan bekrefte. Et annet forhold som landbruksforvaltningen kan bekrefte, er at Auma er et å få områder i kommunen hvor det faktisk er et nesten «ikke-eksisterende» marked for kjøp/salg av tilleggsarealer i landbruket. Dette er nok noe av årsaken til at det har vært vanskelig å få solgt eiendommen Strømsengbakken som tilleggsareal til andre landbrukseiendommer i nærområdet.

Det er ikke grunn til å legge skjul på at de mange og ulike behandlinger av ulike spørsmål knyttet til eiendommen Strømsengbakken de siste 7 årene etter hvert har blitt en utfordring å håndtere. I den forbindelse er det imidlertid viktig at ikke rene prinsipper blir lagt til grunn for behandling av søknaden, men at alle relevante momenter i saken blir grundig vurdert og sett i en sammenheng, herunder også spørsmålet om hvor relevant det er, på generelt grunnlag, å kreve bosetting på alle konsesjonseiendommer i kommunen.

Vedtaketts konsekvenser for klima og miljø.

Vedtaket vil ikke ha noen negativ betydning for klima eller miljø.

Rådmannens konklusjon

Rådmannen opprettholder sin tidligere vurdering i sak 93/15 om at det i utgangspunktet er ønskelig med fast bosetting i området hvor eiendommen ligger, og at likhetsprinsippet mht. krav om bosetting på landbrukseiendommer i utgangspunktet er viktig. De ulike konkrete forholdene som nå er vurdert i saken trekker imidlertid i tvil berettigelsen av at kravet om fast bosetting bør opprettholdes på eiendommen Strømsengbakken.

Søkerens livssituasjon sammen med eiendommens størrelse, tunets beliggenhet og ikke minst våningshusets tilstand taler for å fritta søker for krav om bosetting. Det forholdet at søker til tross for gjentagende forsøk ikke har klart å selge eiendommen, taler i søkers favør.

Etter en helhetlige vurdering av saken om lemping på konsesjonsvilkår satt i sak 93/15, er rådmannens konklusjon at kommunen bør imøtekomme søknaden fra Christian Fredrik Steenland og oppheve vilkåret om fast bosetting på eiendommen Strømsengbakken, gnr. 127 m.fl. bnr. 3 m.fl. i Tynset.

Rådmannens innstilling:

1. Tynset kommune, formannskapet, imøtekommer søknad fra Christian Fredrik Steenland og omgjør sitt tidligere vedtak i sak 93/15 av 20.08.2015, vedrørende vilkår om bosetting på eiendommen Strømsengbakken, gnr. 127 m.fl. bnr. 3 m.fl., i Tynset.
2. Veltaket er fattet med hjemmel i konsesjonsloven § 11.

Vedtaket innebærer at søker innehar konsesjon på eiendommen Strømsengbakken, gnr. 127 m.fl. bnr. 3 m.fl. i Tynset uten konsesjonsvilkår, men med plikt etter gjeldende lovverk om å drifte eiendommens landbruksarealer på en forsvarlig måte.

Behandling i Formannskapet 23.03.2017:

Forslag fra Senterpartiet v/Per Hermann Køhn Hansæl:
Saken utsettes.

Forslaget fra Hansæl enstemmig vedtatt.

Vedtak i Formannskapet 23.03.2017:

Saken utsettes.