



Lier kommune
Politisk sekretariat

INNKALLING TIL MØTE I
Fagutvalg for landbruk, vilt og innlandsfisk
16.04.2013 Kl 09:00 på Foss gård

*Eventuelt forfall meldes til Servicetorget, telefon 32220100 – eller
servicetorg@lier.kommune.no*

Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

For rådmannen møter: Landbrukssjef Marit H. Fjelltun

Før møtet settes gis publikum anledning til å stille spørsmål.



SAKSLISTE:

Saksnr

14/2013 Godkjenning av protokoll

15/2013 Meldinger

4/2013 Gjennomgang av omdisponerings- og delingssaker etter jordloven for Lier i 2012

16/2013 Søknad om endring av hjortevaldet Børresen.

17/2013 80/4 og 8 i Lier, Søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom

14/2013 Godkjenning av protokoll

15/2013 Meldinger

MELDING

Saksmappe nr: 2011/255	Saksbehandler: Rebecca Ehrlenbruch Martinsen
----------------------------------	--

4/2013	Fagutvalg for landbruk, vilt og innlandsfisk	16.04.2013
	Miljøutvalget	

Gjennomgang av omdisponerings- og delingssaker etter jordloven i Lier for 2005-2012

Landbrukskontoret ønsker å gi politikerne en kort presentasjon av jordlovsaker vedtatt i perioden 2005-2012 med hensyn på fradelingssøknader og omdisponering av dyrka og dyrkbar jord. Det mest objektive datamaterialet for dette fagområdet er KOSTRA-rapporteringene som kommunen sender inn hvert år til Statistisk sentralbyrå (SSB). Her er det egne innrapporteringskjemaer for landbruksforvaltningen.

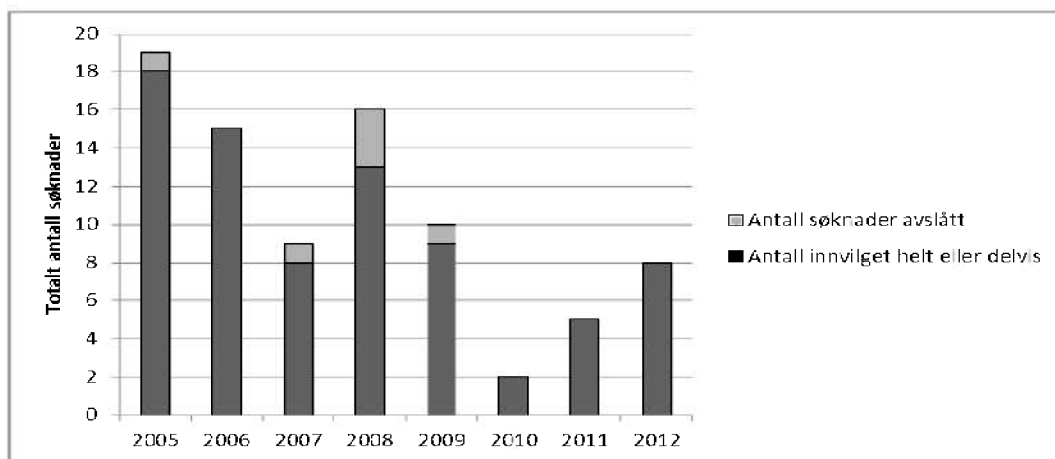
I tillegg til å vise utviklingen og resultater av jordlovsbehandling i Lier kommune, har landbrukskontoret valgt å sammenligne utviklingen med de 3 andre kommunene som landbrukskontoret har ansvar for. Tilslutt er det også beskrevet hvordan tilsvarende status er på landsbasis.

Deling etter jordloven (§ 12)

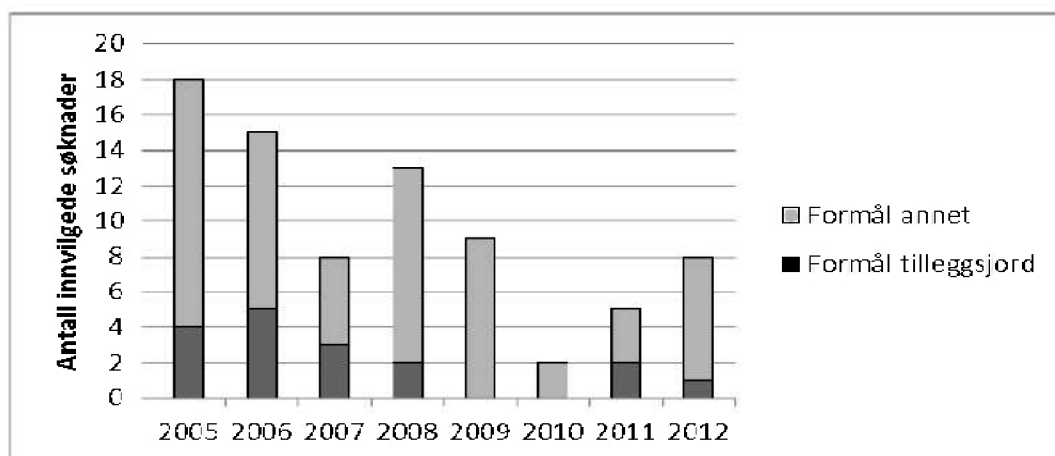
Delingssaker etter jordloven omfatter blant annet deling til naboeiendommer, oppretting av nye eiendommer og deling for å gi tilleggsareal. Delingsbegrepet omfatter alt landbruksareal (både jord og skog) i LNF-område. Kommuneplanen og enkelte reguleringsplaner har også krav om at jordloven skal gjelde. Det er mange delingssaker som ikke fører til at jordbruksareal blir omdisponert.

Lier kommune

Fra 2005 til 2012 har Lier kommune behandlet totalt 84 fradelingssøknader etter jordloven hvor 78 søknader har blitt innvilget helt eller delvis (figur 1). I perioden 2005 til 2007 gikk antall innvilgede søknader ned fra 18 til 8. I 2008 behandlet Lier kommune 16 søknader og godkjente 13 av disse. De neste to årene gikk antall fradelingssaker helt ned til 2 stykker som begge ble godkjent. Fra 2010 ser vi en økende trend for antall fradelingssøknader etter jordloven og samtlige av disse ble innvilget helt eller delvis. Generelt viser tallene at de aller fleste fradelingssøknadene (ca 90 %) blir godkjent. En del av søknadene er fradeling med formål tilleggsjord til andre landbrukseiendommer. Dette er en ønsket landbrukspolitikk for å legge til rette for et mer robust landbruk. I perioden 2005 til 2012 gjaldt dette 17 tilfeller, noe som tilsvarer ca 22 % av godkjente søknader (figur 2).



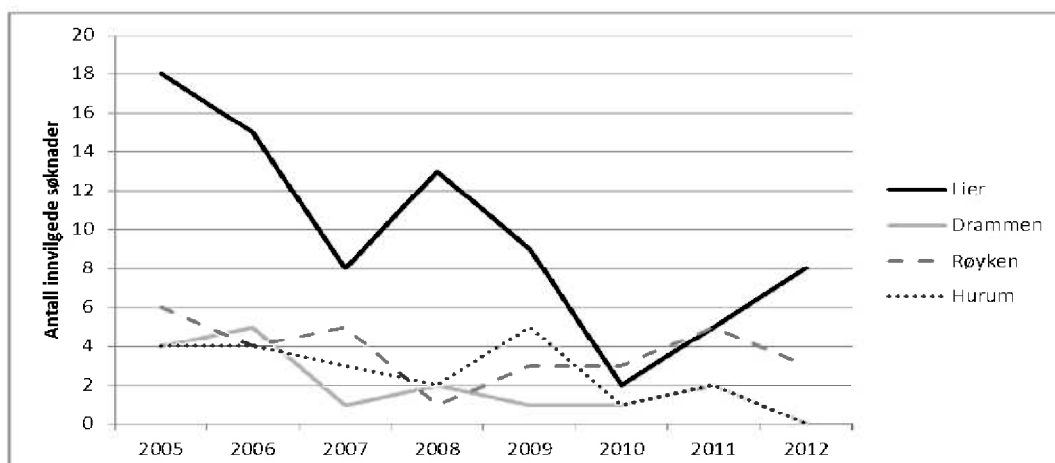
Figur 1. Resultat og utvikling av fradelingssøknader etter jordloven i Lier for perioden 2005-2012.



Figur 2. Formål med fradeling etter jordloven i Lier for perioden 2005-2012.

Lier vs. Drammen, Røyken og Hurum

Ved å sammenligne Lier med de andre kommunene landbrukskontoret har ansvaret for, har Lier totalt sett i perioden 2005- 2012 innvilget flere fradelingssøknader etter jordloven enn de andre kommunene til sammen (figur 3. Lier: totalt 78; Drammen, Røyken og Hurum: totalt 70). Dette kan forklares med at Lier er en større kommune i areal og har flere landbrukseiendommer enn de andre kommunene, og at det derfor er flere som søker om deling og omdisponering i Lier. Tallene viser likevel at det kommer inn flere søknader i Lier enn det arealet og antall landbrukseiendommer skulle tilsi i forhold til gjennomsnittet for alle kommunene. De siste 4-5 årene viser en utvikling i Lier der antall innvilgede søknader nærmer seg nivået i de andre kommunene (figur 3).

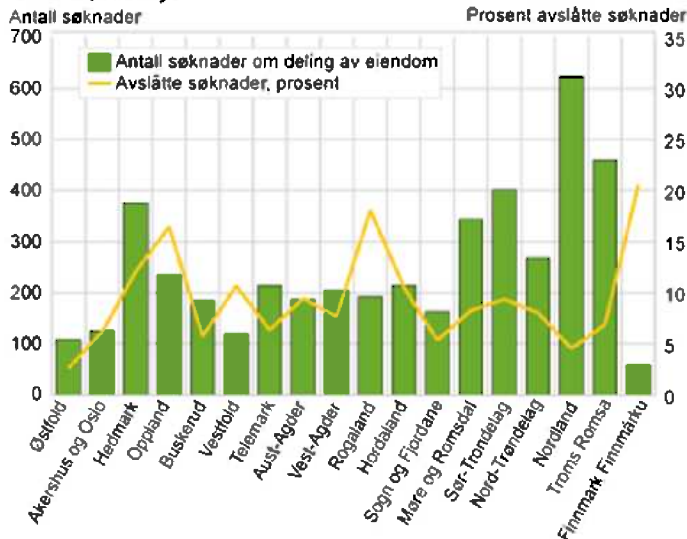


Figur 3. Innvilgede fradelingssøknader etter jordloven for Lier, Drammen, Røyken og Hurum i perioden 2005-2012.

Nasjonalt

I følge Statistisk sentral byrå (SSB) ble det i 2011 behandlet totalt 4500 søknader om deling etter jordloven, og av disse ble 91 % innvilget. Siden 2005 har andel innvilgede søknader vært rundt 90-92 %. På landsbasis er det Nordland og Troms som får inn flest fradelingssøknader (figur 4).

Deling av eiendom etter jordloven. Antall søknader og prosent avslåtte søknader, etter fylke, 2011



Figur 4. Deling av eiendom etter jordloven. Antall søknader og prosent avslåtte søknader etter fylke for 2011 (kilde: SSB, artikkel om kommunal forvaltning av landbruksarealer, publisert 5. juli 2012)

Omdisponering av dyrka og dyrkbar mark (jordloven § 9)

Omdisponering av dyrka og dyrkbar mark skjer hovedsakelig på følgende måter:

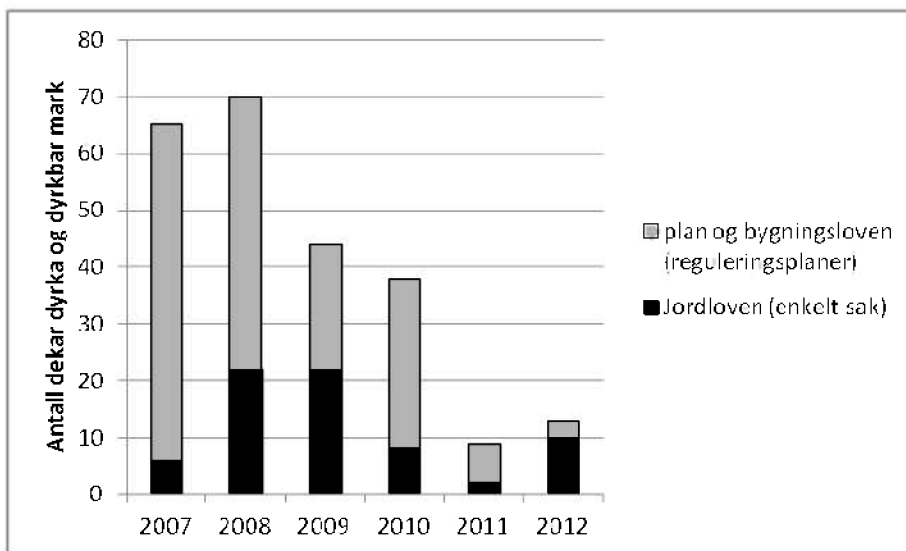
- Enkelt sak i tråd med planene for området (f. eks. landbruksbygg i LNF-område)
- Enkelt sak som er dispensasjonssak (f. eks. boligtomter i LNF-område)
- Omregulering av området i vedtatt kommuneplan eller reguleringsplan (KOSTRA-tallene registreres det året det foreligger en godkjent reguleringsplan for området)

Mange av omdisponeringssakene har samtidig vært en delingssak etter jordloven. Så tallene fra innvilgede fradelingssaker etter jordloven kan sees i sammenheng med areal som har blitt omdisponert fra dyrka og dyrkbar mark til annet formål enn dyrking av mat og grovfôr.

I KOSTRA-rapporteringen registreres det kun hele dekar. Enkelte tiltak for eksempel omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark for oppføring av landbruksbygg under 500 m² blir derfor ikke registrert. Landbrukskontoret summerer alle slike mindre omdisponeringstiltak for hvert år i hver kommune for å få en total sum for hvert formål. Veksthus regnes som dyrka mark og blir derfor ikke tatt med i rapporteringen.

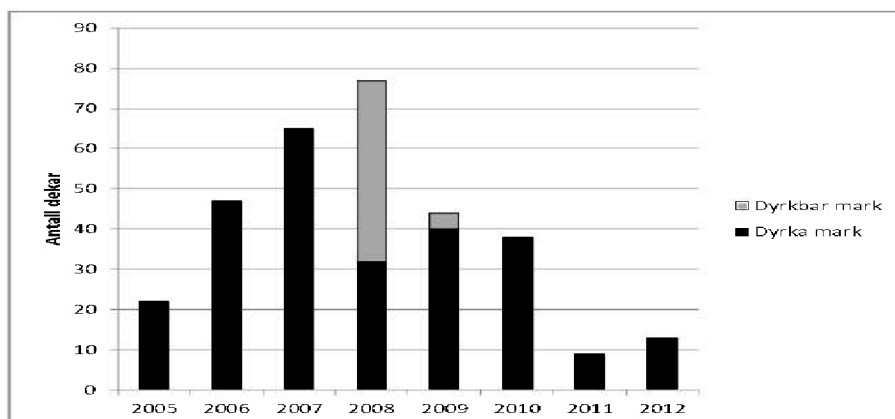
Lier kommune:

For de 6 siste årene viser KOSTRA-rapporteringen at det er etter plan- og bygningsloven, i forbindelse vedtatte reguleringsplaner, hvor det omdisponeres mest dyrka og dyrkbar mark enn etter jordloven i Lier (figur 5). Det betyr at det er i kommuneplanens arealdel hvor de største jordbruksarealene blir frigjort til andre formål.



Figur 5. Omdisponering til alle formål i Lier fordelt på lovverk for perioden 2007-2012.

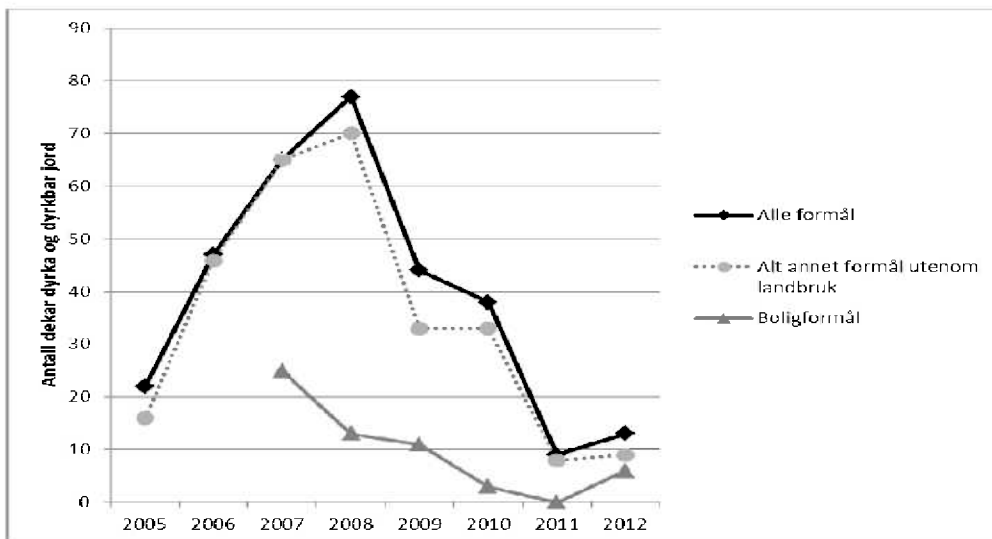
Fra 2005 til 2012 har det totalt blitt omdisponert 315 dekar dyrka og dyrbar mark etter jordloven og plan- og bygningsloven (figur 6). I perioden mellom 2005 og 2008 økte antall dekar omdisponert opp til 77 dekar dyrka og dyrkbar mark, mens det har skjedd en sterk reduksjon i årene etter. For 2012 ble det omdisponert totalt 13 dekar dyrka og dyrkbar mark. Av figur 6 ser vi at det som oftest er dyrka mark – altså fulldyrka/overflate dyrka jord – som blir omdisponert.



Figur 6. Totalt omdisponert areal til alle formål etter jordloven og plan- og bygningsloven (vedtatte reguleringsplaner) i Lier for perioden 2005-2012.

KOSTRA-rapporteringen viser at dyrka og dyrkamark hovedsakelig blir omdisponert til andre formål enn landbruk (figur 7). Omdisponering til boligformål utgjorde i gjennomsnitt ca 23% av alle formål i perioden 2007-2012. I 2007 var det flere reguleringsplaner som ble sluttbehandlet som førte til omdisponering av rundt 60 dekar dyrka mark. Omdisponeringen av ca 37 dyrkbar mark i 2008 skyldes masseuttaket på Mehren (figur 7).

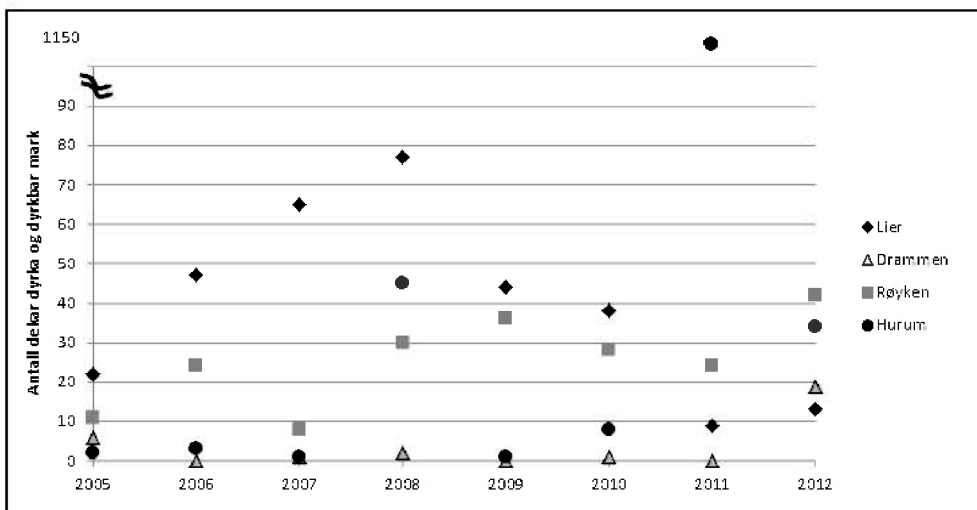
Når det gjelder omdisponering til landbruksformål har dette hovedsakelig vært til bygging av driftsbygning og andre mindre landbruksbygg (for eksempel redskapshus). I 2009 ble det omdisponert 11 dekar dyrka mark til juletreproduksjon.



Figur 7. Totalt omdisponert i Lier for perioden 2005-2012. Tall for boligformål før 2007 er ikke tatt med pga. manglende spesifisering av formål i datamaterialet.

Lier vs. Drammen, Røyken og Hurum

Areal med dyrka og dyrkbar mark omdisponert totalt for Lier, Drammen, Røyken og Hurum er presentert i figur 8. I perioden 2006 til 2008 er det Lier som har omdisponert mest areal i forhold til de andre kommunene, mens fra 2009 til 2012 er ikke forskjellen i areal omdisponert så stor mellom kommunene. Unntaket er Hurum som i 2011 omdisponerte totalt 1153 dekar dyrka og dyrkbar mark i forbindelse med reguleringsplaner på blant annet boligbebyggelse på Folkestad og golfbane på Storsand. Drammen kommune har omdisponert svært lite areal (< 6 dekar) fra 2005 til 2011, mens det i 2012 ble tilplantet 19 dekar overflatedyrka mark til skog.



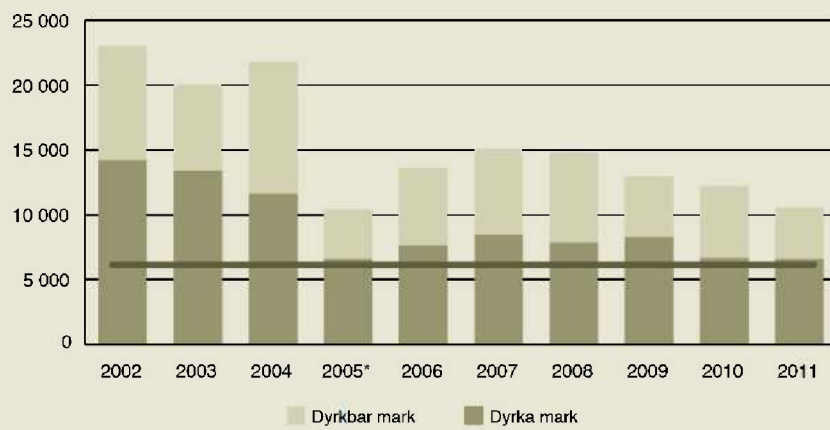
Figur 8. Totalt omdisponert areal til alle formål etter jordloven og plan- og bygningsloven for Lier, Drammen, Røyken og Hurum i perioden 2005-2012.

Nasjonalt

Statens Landbruksforvaltning skriver i sin årsrapport for 2012 at jordbruksarealene i Norge utgjør ca 3 % av totalt landareal, mens tilsvarende er ca 40 % i andre OECD-land. Kun 1/3 av Norges jordbruksareal er egnet til matkornproduksjon. Regjeringens mål er at omdisponeringen av dyrka mark skal under 6 000 dekar/år. Utviklingen av omdisponert jordbruksareal på landsbasis er presentert i figur 9 under. De nasjonale KOSTRA-tallene for 2012 vil foreligge sommeren 2013.

Omdisponert areal fordelt på dyrka og dyrkbar mark

(sum jordlov og plan- og bygningslov, dekar)



Den markerte linjen viser målet for omdisponering i den nye landbruksmeldinga som er 6 000 daa. Areal til skogplanting og arealer regulert til landbruk er trukket fra. *1 tall for 2005 er det trukket fra regulert friområde.

Figur 9. Omdisponert areal totalt etter jordloven og plan- og bygningsloven fordelt på dyrka og dyrkbar mark (kilde: Statens Landbruksforvaltning, Årsrapport 2012).

SAKSFREMLEGG

Sak nr.

Saksmappe nr: Arkiv: Saksbehandler:
2013/2086 **K46** **Håkon Bergø**

Til behandling i:

Saksnr	Utvalg	Møtedato
16/2013	Fagutvalg for landbruk, vilt og innlandsfisk	16.04.2013

Søknad om endring av hjortevaldet Børresen.

Rådmannens forslag til vedtak:

Det eksisterende hjortevaldet Børresen (95.000 daa) godkjennes med følgende tilleggsarealer:
Svere – 17.000 daa
Merenmarka – 14.000 daa

Det nye valdet gis navnet «Finnemarka øst» og er f.o.m. høsten 2013 godkjent med tellende areal på 126.000 daa.

Vedtaket hjemles i forskrift om hjortevilt, §§ 10 og 11.

Rådmannen gis myndighet til å godkjenne mindre endringer og å oppdatere valdarealer i tiden fremover.

Rådmannens saksutredning:

Vedlegg:

Søknad om godkjenning av endring av vald, datert 18.03.2013

Utredning:

Da det ble åpnet for jakt på hjort i Lier i 2007, valgte mange av de eksisterende elgvaldene å søke om godkjenning også som hjortevald.

På det tidspunkt var store arealer i Finnemarka samlet under storvaldet for elg «Finnemarka øst». Her finner man både arealer fra Statskog Børresen og de private terrengene «Svere» og «Merenmarka».

Mens andre elgvald i sin helhet søkte om godkjenning som hjortevald, valgte den ansvarlige hos Børresen å kun søke om godkjenning for Børresens arealer. Dermed ble ikke terrengene «Svere» og «Merenmarka» med i hjortevaldet. Disse har arealer nok til å kunne godkjennes

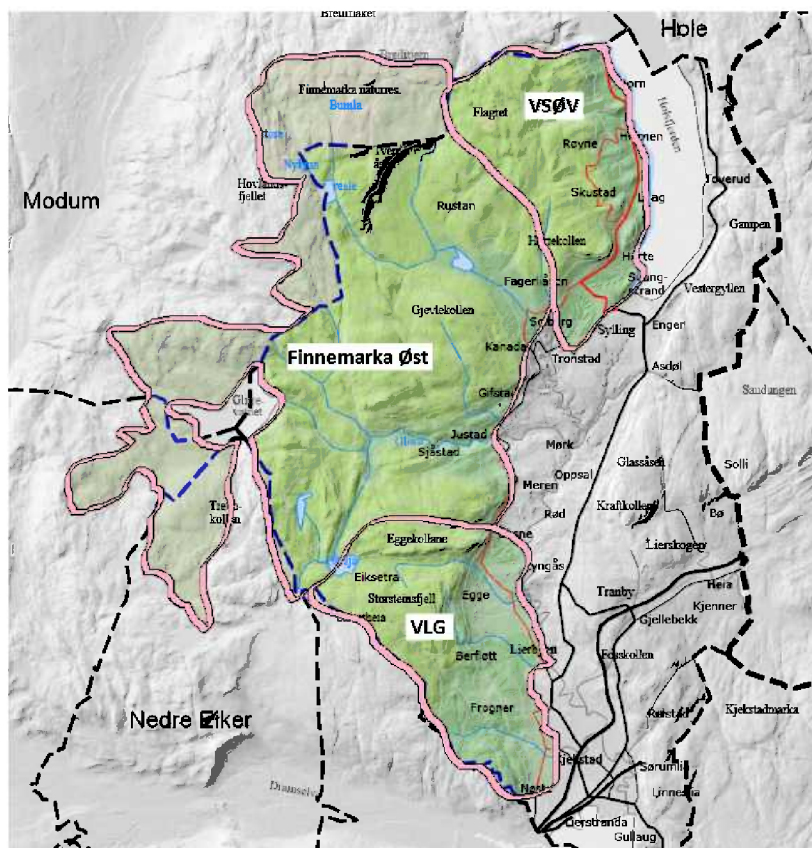
som egne hjortevald, men de har nå valgt å slå seg sammen med Statskog Børresens allerede eksisterende hjortevald.

I Lier kommunes delegasjonsreglement er det spesifisert at Fagutvalget for landbruk, vilt og innlandsfiskesaker skal godkjenne elgvald, mens rådmannen er delegert ansvaret for å godkjenne nye, og endringer i eksisterende, rådyrvald. På det tidspunktet reglementet ble skrevet var det ikke åpnet for hjortejakt i kommunen. Heller ikke siden den tid har hjorten kommet inn som en art i reglementet. Tidligere har hjorten vært behandlet på linje med elg, hvilket betyr at saker knyttet til jaktvald skal opp til politisk behandling. Inntil delegasjonsreglementet eventuelt omarbeides og sier noe annet, forvaltes hjorten derfor som elg.

Lovverket

Kravene til et hjortevald kommer fram i «forskrift om forvaltning av hjortevilt», §10. Her står det bl.a. at «Valdet skal være sammenhengende og ha en avgrensning og en form som gjør det egnet til jakt på vedkommende viltart eller viltarter. Valdet kan omfatte annet areal enn tellende areal.»

Arealene er allerede slått sammen til et elgvald, og det vil være de samme vurderingene som skal gjøres ved godkjenning av et hjortevald. Vurderingene er dermed gjort, og konklusjonen var at arealene tilfredsstillte alle lovverkets krav til et slikt vald.



Figur 1: Etter omsøkte endringer i det eksisterende hjortevaldet Børresen vil valdet være identisk med elgvaldet "Finnemarka Øst". Valdene VSØV og VLG er godkjent som egne hjortevald og påvirkes ikke i denne prosessen.

valdet får identisk avgrensning som elgvaldet, vil dette tilsi et samlet areal på 126.000 daa også for hjortevaldet.

Arealene til Statskog Børresen som fremkommer på søknadsskjemaet er ikke korrekte. Her har man brukt arealet på elgvaldet, men dette arealet inkluderer andre private grunneiere (i realiteten de som søker om innlemmelse i hjortevaldet). Rådmannen ser her bort fra det oppførte arealet, og benytter ganske enkelt det korrekte:

Finnemarka Øst elgvald (fig. 1) står i dag registrert med 126.000 daa. Det eksisterende hjortevaldet har frem til nå kun bestått av Statskog Børresens arealer, og er godkjent med areal på 95.000 daa. Feltene Svere og Merenmarka, som inngår i de 126.000 daa i elgvaldet, er oppført med hhv 17.000 daa og 14.000 daa. Ettersom det nå søkes om at hjorte-

valdet får identisk avgrensning som elgvaldet, vil dette tilsi et samlet areal på 126.000 daa også for hjortevaldet.

Konklusjon

Rådmannen ønsker størst mulig forvaltningsarealer, og syntes det i utgangspunktet var litt pussig at de omsøkte arealene ikke ble innlemmet i hjortevaldet fra første dag. Rådmannen mener det er på høy tid at også Svere og Merenmarka blir innlemmet i Børresens hjortevald, og mener søknaden må innvilges.

Ettersom Statskog nå om dagen går igjennom alle tidligere avtaler (avtaler inngått før Børresen ble kjøpt av Statskog) og stadig gjør mindre endringer i jaktfelt- og valdavgrensninger, ber rådmannen om myndighet til å godkjenne mindre endringer og justere valdareal etter hvert som nye avtaler kommer på plass. Dette dreier seg i hovedsak om mindre teiger som har vært leid bort som tilleggsareal til andre jaktvald eller som er makeskiftet med andre vald pga arrondering. Arealer som har vært bortleid har ikke tidligere inngått i Børresens elg- eller hjortevald, men Statskog ønsker nå å disponere disse arealene selv. Dette følger av mandatet til Statskog om å gjøre jakt mest mulig tilgjengelige for folk flest (arealer leid ut til enkeltgrunneiere eller grunneiersammenslutninger vil ikke kunne legges ut på anbud). I realiteten vil disse tidligere utleide arealene bli lagt til tellende areal i Finnemarka Øst.

Søknad om godkjenning av vald / endring av vald

NYNORSK

Søknadsfrist:

- Godkjenning av nytt vald: 1. mai
- Endring av vald: 1. april

Til villreinnemnd/administrativ kommune: Ull

Eitt skjema for kvar art (berre eitt kryss!):

- Elg Rådyr
 Hjort Villrein

Fylke/-r: Birkeland

Kommune/-r: Ull

Namn og ev. nr. på valdet: Fruvassvalla 68

Les informasjon på laks.de

Namnet på eigedommen	Gnr./bnr.	Totalt areal a)	Teljande areal b)	Underskrift av jaktrettshavaren c)
1. <u>Stakelag</u>			<u>26.000</u>	<u>Kjell Brakken</u> <u>Rolf Soere</u> <u>Samuel Johnsen</u>
2. <u>Soere</u>			<u>17.000</u>	
3. <u>Kiermarvika</u>			<u>14.000</u>	
4.				
5.				
6.				
7.				
8.				
9.				
10.				
11.				
12.				
13.				
14.				
15.				
16.				
17.				
18.				
19.				

Snu ark et for å få ei forklaring på a), b) og c).

Sum dekar teljande areal: 157.000

Det blir i tillegg søkt godkjenning for daa "anna areal" som grunnlag for fellingsløyve.

Følgjande eigedomar er innfor grensane til valdet, men er ikkje med i valdet (gnr./brn.).

15/3-13 Dato
Kjell Brakken Underskrift av valdansvarleg representant

Kommunen/villreinnemnda godkjenner at valdet er samanhengande og har ei avgrensning og ei form som gjer at det høver til hjorteviltjakt. Det blir totalt godkjent daa som grunnlag for tildelinga.

Adresse: Stakelag 5F
 Postnr./sted: 6415 63 Saurbrun
 Telefon: 7801 Nansen

..... Dato
 Underskrift av villreinnemnda / kommunen

Tlf: 07500

SAKSFREMLEGG

Sak nr.

Saksmappe nr: Arkiv: Saksbehandler:
2013/1524 80/4 Erik E. Foss

Til behandling i:

Saksnr	Utvalg	Møtedato
17/2013	Fagutvalg for landbruk, vilt og innlandsfisk	16.04.2013
	Miljøutvalget	23.04.2013

80/4 og 8 i Lier, Søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i konsesjonsloven §§ 1, 9 og 11 gis det konsesjon til Helge Haarberg på landbrukseiendommen gnr./bnr. 80/4 og 8 i Lier.

- Erverver skal bosette seg på landbrukseiendommen innen ett år etter at konsesjon er gitt og bebo eiendommen sammenhengende i minst 5 år.
- Eiendommen skal drives på en agronomisk forsvarlig måte.

Omsøkt erverv er i tråd med konsesjonslovens bestemmelser som gjelder særlige forhold for landbrukseiendommer.

Siden konsesjon ikke endrer bruken av arealene, er vurdering etter Naturmangfoldloven ikke aktuelt.

Rådmannens saksutredning:

Sammendrag:

Helge Haarberg, Gamle Ringeriksvei 3, 3409 Tranby, søker om konsesjon på landbrukseiendommen, gnr./bnr. 80/4 – (matrikkelnavn Røed) - og 80/8 – (matrikkelnavn Helstad) i Lier.

Selger er Harald Haug, Baneveien 190, 3405 Lier.

Eiendommen er totalt på 45 dekar hvorav 38 dekar fulldyrket jord, 2 dekar beite, 2 dekar produktiv skog på høy bonitet og 3 dekar annet areal.

Bebyggelsen består av:

- Hovedhus, byggeår 1985, 2 etasjer med grunnflate 150 kvadratmeter
- Tidligere våningshus, byggeår 1900, bygningen er dels modernisert og noe om-/påbygget i 1969 og noe senere, 2 etasjer med grunnflate 72 kvadratmeter.
- Garasje/lager/uthus, byggeår 2000, grunnflate 207 kvadratmeter.

Kjøpesummen er kr. 6.500.000. Taksten er på kr. 6.850.000.

Den omsøkte konsesjonen vurderes å ligge utenfor Naturmangfoldloven.

Rådmannen er positiv til å gi konsesjon som omsøkt.

Vedlegg:

- Kartutsnitt
- Verdivurdering av Jan Rype AS, datert 20.8.12.

Utredning:

Bakgrunn.

Helge Haarberg, Gamle Ringeriksvei 3, 3409 Tranby, søker om konsesjon på landbrukseiendommen, gårdsnr./bnr. 80/4 – Røed - og 80/8 - Helstad i Lier. Selger er Harald Haug, Baneveien 190, 3405 Lier.

Eiendommen er totalt på 45 dekar hvorav 38 dekar fulldyrket jord, 2 dekar beite, 2 dekar produktiv skog på høy bonitet og 3 dekar annet areal.

Bebyggelsen består av:

- Hovedhus, byggeår 1985, 2 etasjer med grunnflate 150m²
- Tidligere våningshus, byggeår 1900, bygningen er dels modernisert og noe om-/påbygget i 1969 og noe senere, 2 etasjer med grunnflate 72 m².
- Garasje/lager/uthus, byggeår 2000, grunnflate 207 m².

Kjøpesummen er kr. 6.500.000. Taksten er på kr. 6.850.000.

Jordbruksarealene på omsøkte eiendom leies i dag bort til produksjon av rosenkål og bringebær.

Erververs planer for bruk av eiendommen er det samme som nå, eventuelt med overgang til grasproduksjon.

Søker forplikter seg til å bosette seg på eiendommen innen 1 år og deretter selv bebo eiendommen i minst 5 år i sammenheng.

I følge konsesjonssøknaden, eier Helge Haarberg fra før gnr./bnr. 148/9 og 126/25 i Lier. Et oppslag i matrikkelen for Lier viser at søker også står som eier av gnr./bnr. 126/5. Gnr./bnr. 148/9 er godkjent fradelt etter jordloven fra gnr./bnr. 126/5. Begge eiendommene er solgt til nye eiere. Kjøper av gnr./bnr. 148/9 har fått konsesjon. Gnr./bnr. 126/5 er konsesjonsfri. Gnr./bnr. 126/25 er i kommuneplanen oppført som areal for avfallsbehandling.

Regelverk.

Konsesjonsloven:

Konsesjonslovens formålsparagraf (§1) lyder som følgende:

"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."

I konsesjonsloven § 5, 2.ledd, står det om boplikt for nær slekt og odelsberettiget:

"Ved erverv av bebygd eiendom hvor fulldyrka og overflatedyrka jord er mer enn 25 dekar, eller eiendommen består av mer enn 500 dekar produktiv skog, er konsesjonsfriheten betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen et år og selv bebor den i minst 5 år."

Konsesjonsloven § 4.(*unntak på grunnlag av eiendommens karakter*)

Konsesjon er ikke nødvendig ved erverv av:

4. bebygd eiendom, ikke over 100 dekar, der fulldyrka og overflatedyrka jord ikke er mer enn 25 dekar.

I § 9, som omhandler særlige forhold for landbrukseiendommer, står det følgende:
"Ved avgjørelse 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.

§ 11, om 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 personlig plikt for eier."

Naturmangfoldloven:

I henhold til naturmangfoldloven § 7 skal prinsippene i lovens §§ 8 til 12 "legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, herunder når et forvaltningsorgan tildeler tilskudd, og ved forvaltning av fast eiendom. Vurderingen etter første punktum skal fremgå av beslutningen." Dette gjelder også ved saksbehandling etter konsesjonsloven dersom formålet med ervervet vil føre til endring i naturmiljøet.

Rådmannens vurdering

Etter konsesjonsloven

Eiendommen er bebygd og har over 25 dekar fulldyrket mark. Eiendommen er følgelig konsesjonsbelagt (jf. § 4, første ledd nr. 4). Konsesjonssøknaden vurderes etter konsesjonslovens formålsparagraf og avgjøres etter forholdene som gjelder spesielt for landbrukseiendommer (§ 9).

1. Pris.

Kjøpesummen er på kr. 6.500.000,-. Rådmannen har vurdert landbrukseiendommens enkelte deler opp mot kjøpesummen.

Den samlede verdien av landbruksressursene (jordbruksareal, skog og annet areal), ut fra de arealverdier som er lagt til grunn i verdivurderingen er på kr. 375.000. Dette utgjør ca. kr. 9800 pr. dekar. Rådmannen har ingen kommentar til verdianslaget.

De enkelte byggs tilstand er beskrevet i den vedlagte verdivurderingen
Verdivurderingen er kr. 7.000.000,- som samlet sum for driftsbygningene.
Rådmannen vurderer verdien for bygningsmassen som akseptabel.
Det er ikke lagt inn noe boverdi i taksten.

Taksator kommer til en total verdi på kr. 6.850.000 for eiendommen.

Kjøpesummen er kr. 350.000 under verddivurderingen i taksten. Rådmannen mener at kjøpesummen på omsøkte landbrukseiendom er innenfor akseptabel prisramme i forhold til konsesjonslovens bestemmelser.

2. Hensyn til bosetting

Boplikt skal vurderes jf. § 11. Ut fra hensyn til boplikt, helhetlig ressursforvaltning vurderer rådmannen det som aktuelt å sette krav til personlig boplikt på gnr./bnr. 80/4 og 80/8.

3. Driftsmessig god løsning

Erververs planer er i tråd med LNF-formålet. Jordloven krever at jordbruksareal skal drives. Dersom erverver velger å ikke drive jorda selv, vil driveplikten først være oppfylt når det foreligger skriftlig leieavtale. Jordleiekontrakter skal være på minst 10 år av gangen for å oppfylle driveplikten etter jordlovens bestemmelser.

Rådmannen vurderer omsøkte erverv som en god driftsmessig løsning.

4. Skikket til å drive eiendommen

Ut fra det forhold at søker fra før har tidligere erfaring med landbruksdrift, anser rådmannen søker som skikket til å drive eiendommen.

5. Hensyn til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap

En videre utleie av arealet vil oppfylle hensynet til helhetlig ressursforvaltning.

Omsøkte erverv ser ikke ut til å ha noen negative konsekvenser for kulturlandskapet.

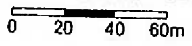
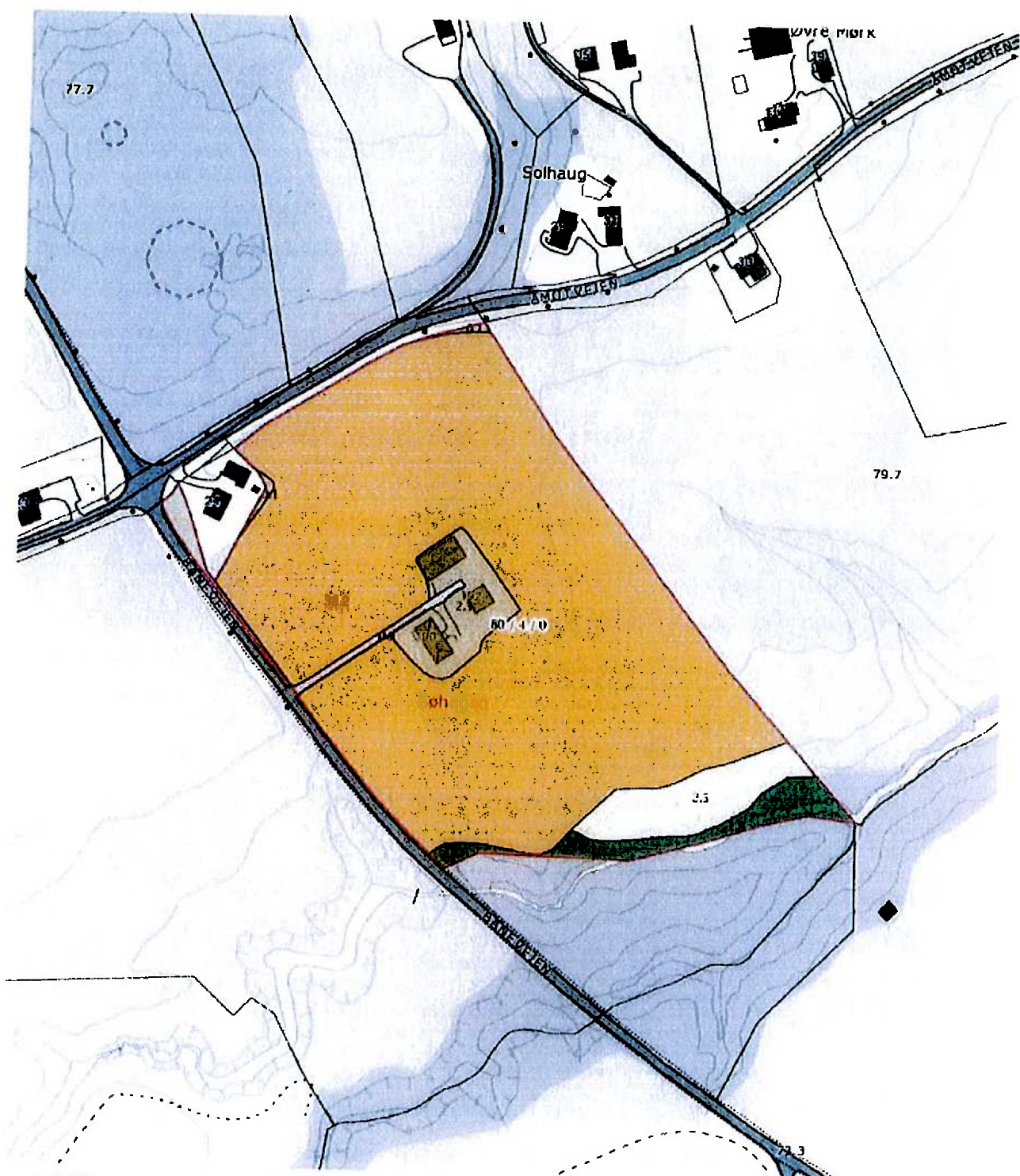
Etter jordloven er det driveplikt på landbrukseiendommer. Rådmannen vurderer det som aktuelt å sette som vilkår at eiendommen drives på en agronomisk forsvarlig måte.

Etter Naturmangfoldloven

Forholdet til Naturmangfoldlovens §§ 7-12. I denne saken vurderes loven som ikke aktuell, i det vedtak om konsesjon ikke medfører nye forutsetninger for landbruksdriften av eiendommen. Konsesjonen vurderes dermed til ikke å gi konsekvenser som gir grunnlag for vurderinger etter naturmangfoldloven.

Konklusjon

Med bakgrunn i ovenstående, er rådmannen positiv til at det gis konsesjon som omsøkt.



Målestokk 1 : 2500 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 20.08.2012

GÅRDSKART 0626-80/4
 Tilknyttede grunneiendommer:
 80/4



TEGNFORKLARING

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

AREALTALL (DEKAR)

Fulldyrka jord	38.2
Overflatedyrka jord	0.0
Innmarksbeite	2.5
Skog av særs høg bonitet	0.0
Skog av høg bonitet	1.8
Skog av middels bonitet	0.0
Skog av lav bonitet	0.0
Uproduktiv skog	0.0
Myr	1.8
Åpen jorddekt fastmark	0.0
Åpen grunnlendt fastmark	2.9
Bebygd, samf, vann, bre	0.3
Ikke klassifisert	0.0
Sum:	45.7

Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for valgt eiendom.
 I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse
 Arealstatistikken viser arealer i dekar av de ulike arealklassene for eiendommen.
 Det kan forekomme avrundingsforskjeller i areallistene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

----- Markslagsgrenser
 - - - - - Eiendomsgrenser



Gnr. 80 Bnr. 4 m.fl.
Rød Øvre - Baneveien 190 og 192,
3400 LIER
LIER KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Jan Rype AS
Gamle Drammensvei 45
3420 Lierskogen
Mobil Jan 905 23 340
Mobil Lars 911 68 040
Org.nr. 985 010 102



Rapportsammendrag

Sammenfattet annen beskrivelse

Eiendommen ligger på Sjøstad i Lier kommune, ca. 15 min. kjøretid i Kjellstad med på/avkjøringsrampe motorvei Oslo/Drammen. Gode solforhold. Kort vei til marka-/friluftsområder. Bussholdeplass ved Sjøstad Kirke for buss til Drammen og Sylling.

Gruset innkjørsel og gårds plass. Hageområde rundt hovedbygningern er opparbeidet med gressplen, beplantninger og prydbusker. Gressplen rundt sidebygning. Parkering på egen gårds plass og i garasje.

Det er ikke gjort miljømessige undersøkelser ved befaring ble det ikke lagt frem eventuelle krav for miljø eller forurensing.

På eiendommen er det ca. 38 daa. fulldyrket jord som leies ut til grønnsaks- og bærproduksjon, brutto inntekt av utleie er Kr. 15.000,-/år.

Med kapitaliseringsrentefot på 4 % gir dette en brutto grunnverdi på ca. kr. 9.875,- /daa.

Brutto verdi av dyrket mark blir etter ovenstående ca. kr. 375.000,-
Tomteverdi stor tomt-/tun ansetts til kr. 1.000.000,-

Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen. Sidebygning er enret/påbygget i forhold til opprinnelige tegninger.

Ikke opplyst om noen spesielle forhold. Ved henvendelse til megler eller eier oppgis eventuelle heftelser, servitutter og bestemmelser. Eventuell ferdigattest eller eventuelle pålegg for eiendom er ikke fremlagt eller opplyst om ved befaringen.

Taksten tar ikke hensyn til odell eller andre former for eventuell arv, overdragelse etc.
Odelsspørsmålet er ikke vurdert.

Felles vanningsanlegg med flere eiendommer i området, anlegget ble opprettet nytt 1985/86. Haug har investert kr 216.000,- i eierandel av anlegget.

Avvik mellom teknisk verdi og markedsverdi (normal salgsverdi) skyldes markedstilpassing.

Konklusjon tilstand

Stor hovedbygning med praktisk planløsning og god arealutnyttelse. Bygningens referansenivå bygger på oppgitt tid for oppføring-/byggetid- og byggeskikk, med utgangspunkt i dette er våtrom og overflater generelt vurdert mot hva som kan forventes av standard som følge av bygningens alder.

Sidebygningen er av eldre dato, den er bra vedlikeholdt i forhold til alder.

Når det gjelder tilstanden forøvrig henvises til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at hovedbygningen var fullt møblert og bebodd.

Takstkonklusjonen baserer seg på objektetene i den stand og slik de presenterte seg på takseringsdagen.

Tilstanden på tekniske anlegg: Pipe-/ildsteder, røranlegg for vann- og avløp-/sanitærutstyr, samt elektriske anlegg er ikke vurdert.

Selv om der foreligger tilstandsanalyse vil det alltid være påkrevet med nøye undersøkelser av eiendommens bebyggelse, viser til "Lov om avhending av fast eiendom" (avhendingslova) § 3-2, 2. ledd og § 3-9 og § 3-10.

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:
NITO Takst
NTF, Norges TakseringsForbund

Bef.dato:
20.08.2012

Side:
4 av 23

Ettertrykk forbudt



Gnr. 80 Bnr. 4 m.fl.
Rød Øvre - Baneveien 190 og 192,
3400 LIER
LIER KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Jan Rype AS
Gamle Drammensvei 45
3420 Lierskogen
Mobil Jan 905 23 340
Mobil Lars 911 68 040
Org.nr: 985 010 102



Vurderinger: Bygningen er generelt i god stand.

TG: 1

Verdi

Tilleggsdel til boligsalgsrapporten

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Ansatte vedlikeholdskostn.:	20 000	
	Div. avgifter	15 000	
	Sum kostnader Kr:		35 000
Oppførte summer er ansatte priser. Kommunale avgifter avhenger av vannforbruk.			

Teknisk verdi bygninger

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):

Hovedbygning	4 690 000
Sidebygning	1 440 000
Garasje/uthus	2 070 000
Sum normale byggekostnader:	8 200 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):	1 200 000
Teknisk verdi bygninger:	7 000 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

Normal tomteverdi: 1 375 000

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	6 850 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	6 000 000

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:
NITO Takst
NTF, Norges TakseringsForbund

Bef.dato:
20.08.2012

Side:
23 av 23

Ettertrykk forbudt