

Møteinnkalling

Primærnæringsutvalget

Møtested: Møterom Elingaard, rådhuset

Tidspunkt: 29.10.2008 kl. 10:00

Etter avtale med leder Sigvald Oppebøen starter vi med befaringsavtaler av sakene 52, 53 og 54 hvis ikke noen av utvalgsmedlemmene har motforestillinger mot det.

**OPPMØTE KL 09.00 UTENFOR HOVEDINNGANGEN TIL RÅDHUSET
VI KJØRER SAMLET I MINIBUSS**

Eventuelle forfall meldes til Karin Løkken Torp, telefon 69 30 56 40/ 41 26 51 88, e-post:
kalt@fredrikstad.kommune.no

Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

Fredrikstad, dato 21.10.08

Sakliste

- PS 08/49 Referatsaker
- RS 08/9 Høring av utkast til ny fylkesplan for Østfold - Estetikkeveileder og handlingsplan for kulturlandskap
- RS 08/10 Høringsbrev - Regionalt miljøprogram for landbruket i Østfold - 2009-2012 - Inkludert Forskrift om krav til jordarbeiding og miljøtiltak
- PS 08/50 Gnr 35 bnr 7, Mosseveien 213, Sentrum
Omdisponering av landbruksareal til omlegging av vei
Søker: Magne Thor Christiansen
- PS 08/51 Gnr 27 bnr 3, Husebyveien 64. Onsøy
Omdisponering av dyrket mark til hage og vei
Søker: Per Gunnar Torp
- PS 08/52 Gnr 76 bnr 8, 25 m.fl, Kjenneveien 51, Onsøy
Fradeling av kårbolig
Søkere: Vigdis og Roar Sundby
- PS 08/53 Gnr 111 bnr 2, Onsøy
Fradeling til bolig
Søker: Helge Gaustad
- PS 08/54 Ørmenveien 27 gnr 9, bnr 11, Onsøy
Fradeling til ny bolig
Søker: Frøydis og Rolf Andersskog
- PS 08/55 Gnr 99, bnr 14 og 15, Onsøy
Deling av driftsenhet
Søker: Lars Olav Lund
- PS 08/56 Gnr 99 bnr 15, Onsøy
Søknad om konsesjon på erverv av tilleggsjord
Søker: Arne Steinar Lund
- PS 08/57 Gnr 99 bnr 12, Bossumveien 19, Onsøy
Fradeling av kårbolig
Søker: Ivar Lund
- PS 08/58 Gnr 683 bnr 128, Berjmannsveien 29, Borge
Søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom
Søker: Lasse Hansen

PS 08/49 Referatsaker

- RS 08/9 Høring av utkast til ny fylkesplan for Østfold - Estetikkveileder og handlingsplan for kulturlandskap
- RS 08/10 Høringsbrev - Regionalt miljøprogram for landbruket i Østfold - 2009-2012 - Inkludert Forskrift om krav til jordarbeiding og miljøtiltak

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2008/13451
Dokumentnr.: 2
Løpenr.: 91603/2008
Klassering: 35/7
Saksbehandler: Karin Løkken Torp

Møtebok

Behandlet av Primærnæringsutvalget	Møtedato 29.10.2008	Utvalgssaksnr. 08/50
---------------------------------------	------------------------	-------------------------

Gnr 35 bnr 7, Mosseveien 213, Sentrum Omdisponering av landbruksareal til omlegging av vei Søker: Magne Thor Christiansen

Rådmannens innstilling

Rådmannen anbefaler Primærnæringsutvalget å fatte slikt vedtak:

I medhold av jordloven og delegerte fullmakter godkjennes omdisponering som omsøkt av ca 1,5 dekar fulldyrka mark til ny gårdsvei på gnr 35 bnr 7 i Fredrikstad.

Det er ved avgjørelsen lagt vekt på at trafikksikkerhetsmessige forhold tilsier at veien bør legges om.

Fredrikstad, 04.09.08

Sammendrag

Magne Thor Christiansen ønsker å legge om gårdsveien på gnr 35 bnr 7, og søker om omdisponering av ca 1,5 dekar fulldyrka jord.

Vedlegg

- 1 Utsnitt fra kommuneplanens arealdel M 1: 30 000
- 2 Situasjonsskart

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Søknad datert 31.08.08

Kopi av søknad til Statens Vegvesen datert 31.08.08

Saksopplysninger

Magne Thor Christiansen fikk i Primærnæringsutvalgets sak 08/44 innvilget konsesjon på erverv av eiendommen gnr 35 bnr 7, Myra.

Eiendommen ligger i LNF-område langs Mosseveien ved Onsøy Stasjon. Den består av 29,1 dekar fulldyrka jord, 15,9 dekar skogsmark og 5,7 dekar gårdstun og annet areal.

Adkomsten går direkte fra tunet ut på riksvei 110, noe som anses å være en svært trafikkfarlig løsning. Christiansen ønsker å legge om veien, og har i samråd med Statens Vegvesenet

kommet fram til en løsning hvor gårdsveien legges utenom tunet, og kommer ned på riksveien i en avstand fra bygningene slik at Vegvesenets krav om frisiktlinje overholdes.

Omsøkte forslag tilsier at det må omdisponeres ca 1,5 dekar fulldyrka mark.

Økonomiske konsekvenser

Ikke relevant

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant

Vurdering

Jordlovens § 9 lyder. "Dyrka mark må ikke brukes til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon. Dyrka mark må ikke disponeres slik at den ikke blir egnet til matproduksjon i framtiden." Formålet er å verne produktive arealer og jordsmonnet. Det grunnleggende formålet er å sikre matproduserende areal.

Disposisjon kan gis etter en samlet vurdering. Det skal tas hensyn til godkjente planer, drifts og miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet en omdisponering vil gi. Det skal også tas hensyn til om arealet kan føres tilbake til jordbruksproduksjon.

Begrepet jordbruksproduksjon dekker all plante- og husdyrproduksjon med nødvendige bygninger. Hovedbygninger er innbefattet her, samt nødvendige gårdsveier.

Omsøkte omdisponering vurderes å være nødvendig av trafiksikkerhetsmessige forhold.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2008/13411
Dokumentnr.: 2
Løpenr.: 91695/2008
Klassering: 31/18
Saksbehandler: Karin Løkken Torp

Møtebok

Behandlet av Primærnæringsutvalget	Møtedato 29.10.2008	Utvalgssaksnr. 08/51
--	-------------------------------	--------------------------------

Gnr 27 bnr 3, Husebyveien 64. Onsøy Omdisponering av dyrket mark til hage og vei Søker: Per Gunnar Torp

Rådmannens innstilling

Rådmannen anbefaler primærnæringsutvalget å fatte slikt vedtak:

I medhold av jordloven og delegerte fullmakter godkjennes omdisponering som omsøkt av ca 1,2 dekar fulldyrka mark til omlegging av gårdsvei og utvidelse av hage.

Det er ved avgjørelsen lagt vekt på at driftsmessige forhold tilsier at veien bør legges om. Av hensynet til kulturlandskapet og gårdens historie er det riktig også å omdisponere areal til utvidelse av hage.

Fredrikstad, 04.09.08

Sammendrag

Per Gunnar Torp ønsker å legge om gårdsveien på sin eiendom gnr 27 bnr 3, da dagens løsning ikke er brei nok til dagens maskiner og redskap. Samtidig ønsker han å utvide hagen slik at den kan restaureres i tråd med en hageplan fra 1906.

Vedlegg

- 1 Utsnitt fra kommuneplanens arealdel m 1:30 000
- 2 Kart fra søker M 1:843
- 3 Ortofotokart M 1:1000

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Søknad datert 21.08.08

Saksopplysninger

Eiendommen gnr 27 bnr 3 ligger i LNF-område ved Torpekrysset.

I følge jordregister fra "Skog og Landskap" består eiendommen av 101,5 dekar fulldyrka jord, 8,8 dekar innmarksbeite, 197 dekar produktiv skog og 21,2 dekar annen skog og annet areal.

Driften er svinehold kornproduksjon og skogbruk.

Dagens gårdsvei er smal og ligger tett inntil våningshuset, og Torp ønsker å legge om veien slik at den kan tilfredsstille krav til dagens maskiner og redskap.

Det gamle sveitserhuset fra 1905 er blitt og blir restaurert tilnærmet slik det var når det ble bygd. Bruket har en hageplan fra 1906 og bruker ønsker også å sette i stand hagen til slik den var den gang. Hagen fra 1906 var større enn den er i dag, slik at det søkes om omdisponering til utvidelse av hagen.

Totalt søkes det omdisponert ca 1,2 dekar fulldyrka mark til utvidelse av hagen og omlegging av vei. Veien vil da gå fra avkjørsel og langs hovedvei i nedkant av hagen, før den går opp mot bygningene langs kanten av hagen.

Økonomiske konsekvenser

Ikke relevant

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant

Vurdering

Jordlovens § 9 lyder. "Dyrka mark må ikke brukes til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon. Dyrka mark må ikke disponeres slik at den ikke blir egnet til matproduksjon i framtiden." Formålet er å verne produktive arealer og jordsmonnet. Det grunnleggende formålet er å sikre matproduserende areal.

Disposisjon kan gis etter en samlet vurdering. Det skal tas hensyn til godkjente planer, drifts og miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet en omdisponering vil gi. Det skal også tas hensyn til om arealet kan føres tilbake til jordbruksproduksjon.

Begrepet jordbruksproduksjon dekker all plante- og husdyrproduksjon med nødvendige bygninger. Hovedbygninger er innbefattet her, samt nødvendige gårdsveier.

I dette tilfelle dreier det seg om en omdisponering til vei som er nødvendig med hensyn til drifta, og omdisponering til utvidelse av hage som er av kulturlandskapsmessig og kulturhistorisk interesse blir gjennomført. Omsøkte forslag med omdisponering av ca 1,2 dekar representerer en god løsning arronderingsmessig, driftsmessig, og kulturlandskapsmessig.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2008/11080
Dokumentnr.: 5
Løpenr.: 89055/2008
Klassering: 76/25
Saksbehandler: Karin Løkken Torp

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Primærnæringsutvalget	10.09.2008	08/46
Primærnæringsutvalget	29.10.2008	08/52

Gnr 76 bnr 8, 25 m.fl. Kjenneveien 51, Onsøy Fradeling av kårbolig Søker Vigdis og Roar Sundbye

Rådmannens innstilling

Rådmannen anbefaler Primærnæringsutvalget å fatte slikt vedtak:

I medhold av jordlovens § 12 og delegerte fullmakter avslås søknad om fradeling av omsøkte bolig fra eiendommen Tvette Vestre, gnr 76 bnr 8.

Avslaget begrunnes med at fradelingen ikke er driftsøkonomisk forsvarlig. Det vil også være påregnelig med drifts- og miljømessige ulemper som følge av en slik fradeling.

Fredrikstad, 28.08.08

Primærnæringsutvalgets behandling 10.09.2008:

Forslag fremmet i møtet:

På vegne av FrP fremmet representanten Per Holen følgende forslag til vedtak:

Saken utsettes for befaring.

Votering:

Enstemmig som forslag fremmet i møtet.

Primærnæringsutvalgets vedtak 10.09.2008:

Saken utsettes for befaring.

Primærnæringsutvalget foretar befaring før ny behandling av saken

Sammendrag

Eiendommen Tvette Vestre, gnr 76 bnr 8 m.fl står foran et generasjonsskifte. I den forbindelse søker eierne, Vigdis og Roar Sundbye, om fradeling av kårbolig og garasje på tomt ca 1,5 dekar.

Vedlegg

- 1 Utsnitt fra kommuneplanens arealdel M 1:30 000
- 2 Ortofotokart M 1:15 500
- 3 Ortofotokart M 1:2000
- 4 Brev fra søker datert 26.06.08

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Oversendelsesbrev fra bygnings- og reguleringsavdelingen med vedlegg

Saksopplysninger

Gnr 76 bnr 8 ligger på Tvette i LNF-område i kommuneplanens arealdel, ca 10 km fra Fredrikstad sentrum.

Eierne Vigdis og Roar Sundbye ønsker å fradele kårbolig og garasje på tomt ca 1,5 dekar.

Eiendommen består i følge gårdkart fra "Skog og landskap" av 153,5 dekar fulldyrka jord, 416 dekar skog, 70,8 dekar anna mark og 3,5 dekar annet areal.

Arealene er fordelt på tre teiger, hvor tun og dyrka arealer, samt noe utmark ligger på den nordligste teigen. Hoveddelen av skogsarealene ligger på to teiger sør og vest for hovedteigen

Tidligere drev bruket med grønnsaker, men har vært bortleid de siste 6 årene.

Avbygninger er våningshus, kårhus med garasje, driftsbygning (eldre) og redskapshus som er av nyere dato. Det er i tillegg bryggerhus og vedskjul på eiendommen.

Bruket står foran et generasjonsskifte og eierne ønsker å fradele kårbolig med garasje for selv å eie den når resten av bruket overdras til neste generasjon. Kårboligen trenger oppussing og restaurering og Vigdis og Roar Sundbye ønsker å gjøre dette selv og ta kostnadene med dette.

Den omsøkte kårboligen ligger inntil og vest for tunet. Adkomst er gjennom tunet.

Økonomiske konsekvenser

Ikke relevant

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant

Vurdering

Eiendom som er nytta eller kan nyttes til jord- eller skogbruk kan ikke deles uten samtykke fra departementet (kommunen etter overført myndighet). Departementet kan gi samtykke dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det eller delingen er forsvarlig ut fra hensynet til den avkastning eiendommen kan gi. Ved avgjørelsen skal det blant annet tas hensyn til om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det skal også tas hensyn til godkjente planer som foreligger for arealbruken og hensyn til kulturlandskapet.

Kårboligen er ofte en nødvendig del av eiendommens samla ressurser. I forbindelse med generasjonsskifte skal den bidra til å sikre en kontinuerlig og forsvarlig drift.

I dette tilfelle er ikke bruket i selvstendig drift i dag. Eiendommen er imidlertid av en slik størrelse og karakter at den, sammenlignet med andre eiendommer i distriktet, kan gi grunnlag for egen drift. Så lenge bruket skal bestå som egen eiendom, bør ikke ressursene reduseres. En ekstra bolig beliggende i et sentralt område, representerer også en ekstra inntektsmulighet.

Den omsøkte kårboligen har en beliggenhet inntil tunet, med adkomst gjennom tunet, og det er påregnelig at en fradeling kan medføre drifts- og miljømessige ulemper.

I Fredrikstad kommunes landbruksplan 2008 – 2018 står følgende: *"Kårboligen bør primært knyttes til gårdstunet og grunnen tillates ikke fradelte. Dispensasjon til fradeling av kårbolig skal vurderes i et svært langt tidsperspektiv"* (også jfr. Kommuneplanens pkt 16.2.2).

I dette tilfelle vurderer vi at omsøkte fradeling er i strid med både landbruksplanen og kommuneplanen. Det foreligger ikke sterke nok grunner, vurdert i et langt tidsperspektiv, som tilsier at det bør gis dispensasjon til fradeling.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2008/4522
Dokumentnr.: 6
Løpenr.: 95274/2008
Klassering: 111/2
Saksbehandler: Karin Løkken Torp

Møtebok

Behandlet av Primærnæringsutvalget	Møtedato 29.10.2008	Utvalgssaksnr. 08/53
--	-------------------------------	--------------------------------

Gnr 111 bnr 2, Onsøy Fradeling til bolig Søker: Helge Gaustad

Rådmannens innstilling

Rådmannen anbefaler Primærnæringsutvalget å fatte slikt vedtak:

I medhold av jordloven og delegererte fullmakter avslås søknad om fradeling og omdisponering av 0,9 dekar fulldyrka jord til boligtomt fra gnr 111 bnr 2 i Fredrikstad.

Det er ved avgjørelsen lagt vekt på at det foreligger ikke gode nok grunner for fradeling og omdisponering som omsøkt. Det foreligger ikke samfunnsinteresser av stor vekt, fradelingen kan medføre drifts- og miljømessige ulemper og den er i strid med retningslinjer gitt i kommuneplanens arealdel.

Fredrikstad, 12.09.08

Sammendrag

Helge Gaustad søker om fradeling av ca 0,9 dekar fulldyrka jord til bolig fra sin eiendom gnr 111 bnr 2 i Onsøy.

Vedlegg

- 1 Utsnitt fra kommuneplanens arealdel M 1:30 000
- 2 Ortofotokart M 1:2000

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Oversendelsesbrev med vedlegg fra bygnings- og reguleringsavdelingen

Saksopplysninger

Eiendommen Gaustad gnr 111 bnr 2 ligger på Manstad i LNF-område i kommuneplanens arealdel. I nord grenser eiendommen til byggeområde. Eiendommen er i dag ikke i selvstendig drift, dyrka arealer er bortleid.

Eiendommens består i følge gårdskart fra "Skog og landskap" av følgende arealer: 31,8 dekar fulldyrka jord, 34,8 dekar produktiv skog og 5,9 dekar annet areal. Arealene er fordelt på to

teiger, hvor dyrka arealer, tun og annet areal er på en teig rett sør for Gaustadkrysset, mens det ligger en skogsteig på 34 dekar ca 1 km nordvest for innmarksteigen.

Tunet ligger midt inne innmarksteigen med dyrka arealer i vest, nord og øst. Nord for tunet ligger en parsell på 1,2 dekar fulldyrka jord. Denne er avgrensa av tun i sør, vei i vest, steinur i nord, og bekk som nabogrense i øst. Det er på denne parsellen som søkes fradelt 0,9 dekar fulldyrka jord til boligtomt. Resterende 0,3 dekar på denne teigen vil i praksis også gå tapt som egnet dyrka areal hvis tomten fradeles som omsøkt

Økonomiske konsekvenser

Ikke relevant

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant

Vurdering

Eiendom som er nytta eller kan nyttas til jord- eller skogbruk kan ikke deles uten samtykke fra departementet (kommunen etter overført myndighet). Departementet kan gi samtykke dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det eller delingen er forsvarlig ut fra hensynet til den avkastning eiendommen kan gi. Ved avgjørelsen skal det blant annet tas hensyn til om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det skal også tas hensyn til godkjente planer som foreligger for arealbruken og hensyn til kulturlandskapet.

Kommuneplanens arealdel fastslår at alle tiltak i LNF-områder skal være i samsvar med planens formål, det vil si at de skal tjene landbruks- natur- eller friluftformål.

Omsøkte tiltak har ikke samfunnsinteresser av stor vekt. En fradeling inntil dyrka arealer og brukets tun kan medføre drifts- og miljømessige ulemper. Tiltaket er også i strid med retningslinjer gitt i kommuneplanens arealdel.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2008/5917
Dokumentnr.: 10
Løpenr.: 91765/2008
Klassering: 9/11
Saksbehandler: Karin Løkken Torp

Møtebok

Behandlet av Primærnæringsutvalget	Møtedato 29.10.2008	Utvalgssaksnr. 08/54
--	-------------------------------	--------------------------------

Ørmenveien 27, gnr 9 bnr 11, Onsøy Fradeling til ny bolig Søker: Frøydis og Rolf Andersskog

Rådmannens innstilling

Rådmannen anbefaler Primærnæringsutvalget å fatte slikt vedtak:

I medhold av jordloven og delegerede fullmakter avslås søknad om fradeling og omdisponering til bolig ca 5,4 dekar, derav 2 dekar fulldyrka jord og 3,4 dekar skogsmark fra gnr 9 bnr 11 i Fredrikstad.

Det er ved avgjørelsen lagt vekt på at det foreligger ikke samfunnsinteresser av stor vekt. Fradelingen og omdisponering inntil fulldyrka arealer kan medføre ulemper ved drift av tilgrensende arealer, og omsøkte fradeling er i strid med kommuneplanens arealdel.

Fredrikstad, 04.09.08

Sammendrag

Frøydis og Rolf Andersskog har søkt om å fradele 2 dekar fulldyrka jord og 3,4 dekar skogsmark til ny bolig fra sin eiendom gnr 9 bnr 11 i Fredrikstad. De fikk i juli avslag på søknaden, og anker nå avgjørelsen.

Vedlegg

- 1 Utnytt fra kommuneplanens arealdel M 1:30 000
- 2 Ortofotokart M 1:1500
- 3 Situasjonsskart M 1:1000

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Oversendelsesbrev fra bygnings- og reguleringsavdelingen med vedlegg

Saksopplysninger

Frøydis og Rolf Andersskog kjøpte i 1999 gnr 9 bnr 11 som er en liten landbrukseiendom i LNF-område på Ørmen. I følge jordregister fra "Skog og Landskap" består eiendommen av 9,8 dekar fulldyrka jord, 0,1 dekar innmarksbeite, 4,6 dekar produktiv skog og 3,3 dekar annet areal. Når konsesjon ble innvilget i 1999 ble det gitt vilkår om å leie bort 9 dekar fulldyrka jord

til nabobruk på 10 års leiekontrakt. Det leies i dag bort 7,5 dekar fulldyrka jord til nabobruk (bortleid t.o.m. 2009).

Frøydis og Rolf Andersskog søker om å fradele ca 5,4 dekar av eiendommen for å bygge ny bolig til seg selv og selge resten av eiendommen.

I det omsøkte arealet inngår 2 dekar fulldyrka jord. Dette er klassifisert som mindre lettbrukt fulldyrka jord, og drives ikke i dag. Det øvrige omsøkte arealet er skogsmark. Parsellen ligger i et hjørne av eiendommen nord for tunet, samt en stripe langs tunet fra avkjørsel og opp til parsellen som skal brukes til adkomstvei. Denne veien blir i eiendommens østgrense. Den omsøkte parsellen grenser mot fulldyrka arealer i øst og vest, skogsmark i nord og eiendommens tun i sør.

Søknaden begrunnes med at hovedeiendommen med bygninger blir for mye for ekteparet som nå er rundt 60 år. Bolighuset er stort og medfører dermed dyrt vedlikehold og oppvarming. I tillegg er arbeid med vedlikehold av uthus (liten låve og hønsehus) og stort uteareal som skal klippes og stelles.

De ønsker å få fradelt en såpass stor tomt som 5,4 dekar, da de driver med hundeoppdrett, noe som krever stor tomt med landlig beliggenhet.

Det oppgis også andre grunner for søknaden, men som anses å ha liten relevans.

Økonomiske konsekvenser

Ikke relevant

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant

Vurdering

Eiendom som er nytta eller kan nyttes til jord- eller skogbruk kan ikke deles uten samtykke fra departementet (kommunen etter overført myndighet). Departementet kan gi samtykke dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det eller delingen er forsvarlig ut fra hensynet til den avkastning eiendommen kan gi. Ved avgjørelsen skal det blant annet tas hensyn til om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det skal også tas hensyn til godkjente planer som foreligger for arealbruken og hensyn til kulturlandskapet.

Jordlovens § 9 lyder. "Dyrka mark må ikke brukes til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon. Dyrka mark må ikke disponeres slik at den ikke blir egnet til matproduksjon i framtiden." Formålet er å verne produktive arealer og jordsmonnet.

Det grunnleggende formålet er å sikre matproduserende areal.

Disposisjon kan gis etter en samlet vurdering. Det skal tas hensyn til godkjente planer, drifts og miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet en omdisponering vil gi. Det skal også tas hensyn til om arealet kan føres tilbake til jordbruksproduksjon.

Søknaden dreier seg om fradeling fra en eiendom som i seg selv er for liten til å drives selvstendig med tradisjonelt landbruk. Den del av omsøkte parsell som er fulldyrka er karakterisert som mindre lettbrukt og har ikke blitt drevet på mange år.

I retningslinjene til kommuneplanens arealdel fastslås at alle tiltak i LNF-områder skal tjene landbruks-, natur- eller friluftsmål. Fradeling og bygging av ny bolig i LNF vil derfor være i strid med kommuneplanens arealdel.

Fradeling til boligformål inntil fulldyrka jord kan medføre drifts-messige ulemper.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2008/13875
Dokumentnr.: 2
Løpenr.: 108934/2008
Klassering: 99/14
Saksbehandler: Karin Løkken Torp

Møtebok

Behandlet av Primærnæringsutvalget	Møtedato 29.10.2008	Utvalgssaksnr. 08/55
---------------------------------------	------------------------	-------------------------

Gnr 99, bnr 14 og 15, Onsøy Deling av driftsenhet Søker: Lars Olav Lund

Rådmannens innstilling

Rådmannen anbefaler Primærnæringsutvalget å fatte slikt vedtak:

I medhold av jordloven og delegerte fullmakter innvilges deling av driftsenheten gnr 99 bnr 14 og gnr 99 bnr 15, slik at gnr 99 bnr 15 fradeles i sin helhet for salg. Den fradelte teigen består av 21,2 dekar fulldyrka jord og 1 dekar skogsmark.

Som vilkår settes at gnr 99 bnr 15 selges som planlagt til nabobruk til landbruksmessig forsvarlig pris.

Fredrikstad, 20.10.08

Sammendrag

Lars Olav Lund ønsker å fradele dyrka arealer fra sin eiendom gnr 99 bnr 14 og 15, for salg som tilleggsjord, slik at han selv sitter igjen med tunet med bygninger.

Vedlegg

- 1 Utsnitt fra kommuneplanens arealdel M 1: 30 000
- 2 Ortofotokart M 1:2000

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Søknad datert 26.06.08.

Saksopplysninger

Lars Olav Lund eier eiendommen Lundvang gnr 99 bnr 14. Driftsenheten består også av gnr 99 bnr 15.

Eiendommen ligger i LNF-område på Bossum. Den er i følge gårdskart fra "Skog og Landskap" på totalt 26,2 dekar, hvorav 21, 2 dekar fulldyrka jord og 1 dekar randsone med skogsmark ligger på egen teig med bnr 15. Bnr 14 består av 4 dekar tunareal med bygninger.

Eiendommen har ikke vært i selvstendig drift på flere år. Lars Olav Lund ønsker nå å fradele innmarksteigen med gnr 99 bnr 15 for å selge den som tilleggsjord til nabobruk som har leid teigen i senere år. Det er allerede inngått kjøpekontrakt og konsesjonssøknad foreligger.

Økonomiske konsekvenser

Ikke relevant

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant

Vurdering

Eiendom som er nytta eller kan nyttas til jord- eller skogbruk kan ikke deles uten samtykke fra departementet (kommunen etter overført myndighet). Departementet kan gi samtykke dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det eller delingen er forsvarlig ut fra hensynet til den avkastning eiendommen kan gi. Ved avgjørelsen skal det blant annet tas hensyn til om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det skal også tas hensyn til godkjente planer som foreligger for arealbruken og hensyn til kulturlandskapet. Deling som et ledd i bruksrasjonalisering vurderes fra myndighetenes side å være av samfunnsmessig stor vekt.

I dette tilfelle er fradelingen et ledd i bruksrasjonalisering, og det ligger godt til rette for fradeling og salg som planlagt.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2008/13878
Dokumentnr.: 2
Løpenr.: 108972/2008
Klassering: 99/15
Saksbehandler: Karin Løkken Torp

Møtebok

Behandlet av Primærnæringsutvalget	Møtedato 29.10.2008	Utvalgssaksnr. 08/56
--	-------------------------------	--------------------------------

Gnr 99 bnr 15, Onsøy Søknad om konsesjon på erverv av tilleggsjord Søker: Arne Steinar Lund

Rådmannens innstilling

Rådmannen anbefaler Primærnæringsutvalget å fatte slikt vedtak:

I medhold av konsesjonsloven og delegerte fullmakter innvilges Arne Steinar Lund konsesjon på erverv av gnr 99 bnr 15 i Fredrikstad.

Som vilkår settes at eiendommen sammenføres med søkers egen eiendom og drives sammen med denne som en enhet. Ved sammenføyingen må teigen få samme bruksnr som hovedbruket.

Prisen på kr. 254 000,- er høy, men utvalget finner å kunne akseptere den.

Fredrikstad, 21.10.08

Sammendrag

I forrige sak ble gnr 99 bnr 15 fradelt driftsenheten gnr 99 bnr 14 for å selge bnr 15 som tilleggsjord til nabobruk.

Nabobruker Arne Steinar Lund har kjøpt gnr 99 bnr 15 som tilleggsjord til egen eiendom, og søker nå konsesjon på ervervet.

Vedlegg

- 1 Utsnitt fra kommuneplanens arealdel M 1:30 000
- 2 Ortofotokart M 1:6000
- 3 Verdivurdering datert Mai 2008

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Oversendelsesbrev fra regnskapsfører med kjøpekontrakt og konsesjonssøknad.

Saksopplysninger

I forrige sak fikk Lars Olav Lund tillatelse til fradeling av gnr 99 bnr 15 fra driftsenheten gnr 99 bnr 14. Som vilkår ble satt at gnr 99 bnr 15 skulle selges som planlagt til nabobruk til landbruksmessig forsvarlig pris.

Det er inngått kjøpeavtale med Arne Steinar Lund og han søker nå konsesjon på ervervet.

Den omsøkte eiendommen består av 21,2 dekar fulldyrka jord og 1 dekar skogsmark. Den ligger i LNF-område på Bossum, ca 50 meter fra tunet på søkers eiendom gnr 99 bnr 1.

Konsesjonssøker har leid omsøkte eiendom de senere år. Han driver kornproduksjon på ca 300 dekar (med omsøkte eiendom).

Prisen på konsesjonseiendommen er kr. 254.000.000,-

Økonomiske konsekvenser

Ikke relevant

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant

Vurdering

Konsesjonsloven har som formål å regulere og kontrollere omsetningen av landbrukseiendommer for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, blant annet for å tilgodese:

- Framtidige generasjoners behov.
- Landbruksnæringen
- Behovet for utbyggingsgrunn
- Hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsiinteresser
- Hensynet til bosettingen

Det er et hovedmål for landbrukspolitikken å skape et robust landbruk med stabile arbeidsplasser og god lønnsomhet. Det skal blant annet tilstrebes en bruksstruktur som gir grunnlag for å redusere kostnadene og tilpasse driften til endringer i rammebetingelser for norsk landbruk. Det skal legges hovedvekt på om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning og om erverver anses skikket til å drive eiendommen (Rundskriv M-5/2003). Det skal legges særlig vekt på hensynet til en forsvarlig prisutvikling. (Rundskriv M-3/2002, M-7/2002, M-4/2004).

Når det gjelder prisen på eiendommen synes denne å ligge høyt i forhold til normal avkastningsverdi i området. De dyrka arealene synes imidlertid å være av en slik karakter at de er egnet for produksjon av grønnsaker/poteter eller bær. Avkastningsverdien blir da langt høyere enn til kornproduksjon.

Med en avkastningsverdi på kr. 7000,- blir den totale avkastningsverdien: 21,2 dekar x 7000,- = 148.400,-. I tillegg kan 1 dekar skogsmark verdsettes til ca kr. 2000,-. Dette gir en total verdi på kr. 150.400,-. Med et tillegg på 50 % for salg som tilleggsjord, kan det aksepters en pris på kr. 225.600,-.

Den avtalte pris på kr. 254.000,- er i høyeste laget, men bør kunne aksepteres.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2008/13703
Dokumentnr.: 5
Løpenr.: 109241/2008
Klassering: 99/12
Saksbehandler: Karin Løkken Torp

Møtebok

Behandlet av Primærnæringsutvalget	Møtedato 29.10.2008	Utvalgssaksnr. 08/57
--	-------------------------------	--------------------------------

Gnr 99 bnr 12, Bossumveien 19, Onsøy Fradeling av kårbolig Søker: Ivar Lund

Rådmannens innstilling

Rådmannen anbefaler Primærnæringsutvalget å fatte slikt vedtak:

I medhold av jordloven og delegerte fullmakter innvilges fradeling av inntil 1,8 dekar tunareal med påstående kårbolig og garasje fra gnr 99 bnr 12 i Fredrikstad.

Det er ved avgjørelsen lagt vekt på at eiendommen er av en slik størrelse og karakter at det ikke er det samme behovet for kårbolig som det var tidligere, og at det arronderingsmessig ligger til rette for fradeling.

Det kan ikke påregnes å få tillatelse til oppføring av ny kårbolig senere.

Fredrikstad, 21.10.08

Sammendrag

Ivar lund søker om fradeling av Ca 1,8 dekar tunareal med påstående kårbolig og garasje fra sin eiendom gnr 99 bnr 12.

Vedlegg

- 1 Utsnitt fra kommuneplanens arealdel M 1:30 000
- 2 Ortofotokart M 1:4000

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Oversendelsesbrev med vedlegg fra bygnings- og reguleringsavdelingen.

Saksopplysninger

Eiendommen Solvang gnr 99 bnr 12 ligger på Bossum i LNF-område i kommuneplanens arealdel. Eiendommen består i følge gårdskart fra "Skog og landskap" av 46,5 dekar fulldyrka jord, 40,5 dekar skog og 4,6 dekar annet areal, totalt 91,7 dekar.

Dyrka arealer på bruket er bortleid. Det er to boliger på bruket. Eier Ivar Lund søker nå fradeling av kårbolig med tilhørende garasje. Søknaden begrunnes med at det ikke lenger er behov for kårboligen. En fradeling vil lete forestående generasjonsskifte.

Økonomiske konsekvenser

Ikke relevant

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant

Vurdering

Jordlovens formål er å legge til rette for at landets arealressurser kan bli brukt på en måte som er mest gagnlig for samfunnet og for dem som har yrket sitt i landbruket. Arealressursene bør disponeres på en måte som gir en tjenlig og variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklingen i området og med hovedvekt på hensynet til bosetting, arbeid og driftsmessige gode løsninger. Jordlovens formål må videre ses i sammenheng med gjeldende landbrukspolitikk, hvor et av hovedmålene er å skape ressurssterke driftsenheter.

Vilkårene for å gi delingssamtykke følger av § 12 annet ledd. Departementet kan gi samtykke dersom samfunnsinteresser av stor ekt taler for det eller delingen er forsvarlig ut fra den avkastning eiendommen kan gi.

Det sentrale er konsekvensene for eiendommens drift i framtiden. Kortsiktige gevinster, for eksempel ved salg av tomter skal en se bort fra. Ved avgjørelsen skal en blant annet ta hensyn til om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det skal også tas hensyn til godkjente planer for området.

Kårboligen er ofte en nødvendig del av eiendommens samla ressurser. I forbindelse med generasjonsskifte skal den bidra til å sikre en kontinuerlig drift.

I dette tilfelle er det bruket av en slik størrelse at det er lite sannsynlig at det blir behov for kårbolig på bruket. I lignende saker har kommunen vurdert at dette ikke er et behov.

Arronderingsmessig ligger det til rette for fradelingen ved at parsellen ligger langs fylkesveien i grensen langs eiendomsgrensa. Den vil heller ikke grense mot dyrka arealer. Selv om den vil grense mot eiendommens tun, er det lite sannsynlig med stor drift på eiendommen i framtiden.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2008/13665
Dokumentnr.: 2
Løpenr.: 95006/2008
Klassering: 683/128
Saksbehandler: Karin Løkken Torp

Møtebok

Behandlet av Primærnæringsutvalget	Møtedato 29.10.2008	Utvalgssaksnr. 08/58
---------------------------------------	------------------------	-------------------------

Gnr 683 bnr 128, Berjmannsveien 29, Borge Søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom Søker: Lasse Hansen

Rådmannens innstilling

Rådmannen anbefaler Primærnæringsutvalget å fatte slikt vedtak:

I medhold av konsesjonsloven og delegerte fullmakter innvilges Lasse Hansen konsesjon på erverv av gnr 683 bnr 128 i Fredrikstad.

Prisen på kr. 2.900.000,- godkjennes.

Fredrikstad, 12.09.08

Sammendrag

I fjor fikk Finn Narten Andersen tillatelse til fradeling av omsøkte areal for salg til Lasse Hansen, til etablering av en liten eiendom med hestehold. Lasse Hansen søker nå konsesjon.

Vedlegg

- 1 Utsnitt fra kommuneplanens arealdel M 1:30 000
- 2 Ortofotokart M 1:1000

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Oversendelsesbrev fra advokat med vedlegg

Saksopplysninger

Omsøkte eiendom ligger i Torsnes, og er omfattet av reguleringsplan Veelsmyra, hvor den er regulert til landbruk.

I Primærnæringsutvalgets sak 07/38 fikk Finn Narten Andersen tillatelse til fradeling av omsøkte parsell for salg til Lasse Hansen, til etablering av en liten eiendom med hestehold. Lasse Hansen har kjøpt parsellen og søker konsesjon

Parsellen er på totalt 10,9 dekar, derav 4,1 dekar fulldyrka jord, det øvrige er skogsmark. Lasse Hansen skal bygge bolighus og stall og etablere havnehager og beiter på eiendommen.

Prisen på eiendommen er kr. 2.900.000,-

Økonomiske konsekvenser

Ikke relevant

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant

Vurdering

Eiendommen ble opprettet for omsøkte formål og saken er kurant.

Når det gjelder prisen på kr. 2.900.000,-, anser vi ikke omsøkte eiendom å kunne regnes som en tradisjonell landbrukseiendom. Prisen vurderes derfor ikke ut fra konsesjonslovens retningslinjer for priser på landbrukseiendommer.