

Møteinnkalling

Primærnæringsutvalget

Møtested: Møterom Nygaard, 3. etg Rådhuset

Tidspunkt: 10.09.2008 kl. 10:00

NB! BEFARING

Det vil bli befaring av omdisponering til bane for 4-hjulinger på Skontorp Gård.

Vi møter opp utenfor hovedinngangen til rådhuset kl 09:00

Hvis noen av dere i stedet ønsker å møte opp direkte på Skontorp Gård kl 09:15 må dere gi beskjed om det til Karin.

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, 01.09.08

Sigvald Oppebøen (sign)
leder

Primærnæringsutvalgets møte 10.09.2008

Sakliste

- PS 08/45 Gnr 113, bnr 1 - Skontorp Gård , Onsøy
Omdisponering til bane for 4-hjulinger
Søker: Vida Andersen
- PS 08/46 Gnr 76 bnr 8, 25 m.fl, Kjenneveien 51, Onsøy
Fradeling av kårbolig
Søker Vigdis og Roar Sundbye
- PS 08/47 Grimstadveien 1, gnr 661, bnr 4, Borge
Fradeling tun på tilleggsjord
Søkere: Ingjerd og Thor Karstensen
- PS 08/48 Gnr 85 bnr 21, Furuøy
Ny konsesjonssøknad for erverv av eiendommen
Søker: Furuøy Eiendom AS

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2008/6958
Dokumentnr.: 4
Løpenr.: 62629/2008
Klassering: 113/1
Saksbehandler: Karin Løkken Torp

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Primærnæringsutvalget	11.06.2008	08/34
Primærnæringsutvalget	10.09.2008	08/45

Gnr 113, bnr 1 - Skontorp Gård, Onsøy Omdisponering til bane for 4-hjulinger Søker: Vida Andersen

Rådmannens innstilling

Rådmannen anbefaler Primærnæringsutvalget å fatte slikt vedtak:

I medhold av jordloven og delegerte fullmakter innvilges tillatelse til omdisponering av ca 1 dekar fulldyrka jord som vist på kart, vedlegg 1, til kjørebane for kjøring med 4-hjulinger på gnr 113 bnr 1 i Fredrikstad.

Det er ved avgjørelsen lagt vekt på at tiltaket er av samfunnsmessig betydning, og at arealet kan tilbakeføres til jordbruk hvis behovet for banen skulle opphøre.

Følgende vilkår settes:

1. Kjøringen begrenses til sykler opp til 150 ccm og som ikke har to-takt-motorer
2. Kjøringen begrenses til maks 3 timer pr uke.
3. Kjøring etter kl. 19:00 eller kjøring på søndager tillates ikke.
4. Hvis behovet for banen opphører skal arealet settes i stand til jordbruksareal innen 1 år etter at behovet opphører.

Fredrikstad, 03.06.08

Primærnæringsutvalgets behandling 11.06.2008:

Forslag fremmet i møtet:

På vegne av Ap fremmet representanten Eileen Dvergsdal følgende forslag til vedtak:
Saken utsettes for befaring.

Votering:

Utsettelsesforslaget ble enstemmig vedtatt

Primærnæringsutvalgets vedtak 11.06.2008:

Saken utsettes for befaring.

Sammendrag

Vida Andersen eier og driver eiendommen Skontorp gnr 113 bnr 1 ved Engelsviken. Hennes sønn Nils Arne Andersen driver i samarbeid med barnevernet tiltak for ungdom. I forbindelse med dette er det laget en bane på dyrka jord på eiendommen for ATV-kjøring som en motivasjonsfaktor for ungdom med store adferdsproblemer.

Etter at eier ble gjort oppmerksom på nødvendigheten av det, søker hun nå omdisponering etter jordlovens § 9.

Vedlegg

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

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Søknad med kart

Saksopplysninger

Vida Andersen eier og driver eiendommen Skontorp gnr 113 bnr 1 som ligger i LNF-område ved Engelsviken.

I følge jordregister fra Skog og Landskap har eiendommen følgende arealer: 80,7 dekar fulldyrka jord, 130,4 dekar produktiv skog og 28,4 dekar annen skog og annet areal.

Brukets hovednæring er gartnerivirksomhet. Det meste av dyrka arealer er bortleid. Bruket har noen hester, og det dyrkes gras til hestene.

Vida Andersens sønn Nils Arne Andersen har siden 2001 drevet Skontorp Bo og Aktivitetssenter. I regi av barnevernet i Fredrikstad, Sarpsborg og Sole utredningscenter arbeider han med ungdom med store adferdsproblemer.

I forbindelse med dette arbeidet har han bygget en bane for kjøring med 4-hjulinger, noe som blir brukt som en motivasjonsfaktor for ungdommene.

Etter at eier ble gjort oppmerksom på at tiltaket krever omdisponeringstillatelse etter jordloven, har hun nå søkt om omdisponering av arealet.

Banen er på ca 310 meter, med bredde 1,5 - 2 meter. Ca 100 meter ligger i utkanten av jordet og har tidligere vært brukt som treningsbane for hester. Den består her av hardpakket sand. Det øvrige banen danner en sløyfe inn på jordet. Her er et 5 cm lag med grus med duk under.

Det søkes omdisponering på ca 2,5 dekar. Siden arealet som blir avgrenset inne i banen beites av hester, og dette skal fortsette, anses det ikke nødvendig å behandle omdisponering av annet enn det arealet som direkte blir under grus.

Av søknaden framkommer også at banen skal brukes maks 3 timer pr uke, bruken begrenses til sykler inntil 150 ccm og ikke sykler med to-takt-motorer.

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.

I dette tilfelle dreier det seg om en aktivitet som har samfunnsnytte ved at det er en del av opplegget for tilbud til ungdom med adferdsproblemer.

Tiltaket er av forholdsvis begrenset omfang og arealene kan forholdsvis enkelt tilbakeføres til jordbruk igjen hvis behovet for banen opphører.

Av hensyn til miljøet i området bør det settes vilkår som begrenser bruken av banen.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

Møtebok

Behandlet av Primærnæringsutvalget	Møtedato 10.09.2008	Utvalgssaksnr. 08/46
---------------------------------------	------------------------	-------------------------

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 Tvete 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

Sammendrag

Eiendommen Tvete 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 Tvete 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.: 2008/9129
Dokumentnr.: 5
Løpenr.: 80600/2008
Klassering: 661/4
Saksbehandler: Karin Løkken Torp

Møtebok

Behandlet av Primærnæringsutvalget	Møtedato 10.09.2008	Utvalgssaksnr. 08/47
---------------------------------------	------------------------	-------------------------

Grimstadveien 1, gnr 661, bnr 4, hovedbruk gnr 662 bnr 2, Borge Fradeling tun på tilleggsjord Søkere: Ingjerd og Thor Karstensen

Rådmannens innstilling

Rådmannen anbefaler Primærnæringsutvalget å fatte slikt vedtak:

I medhold av jordloven og delegerte fullmakter innvilges fradeling av ca 6 dekar tunareal med påstående bygninger fra gnr 661 bnr 4 i Borge, tunarealet ligger på tilleggsjord med gnr 661 bnr 4, mens hovedbruket til søkere har gnr 662 bnr 2.

Fredrikstad, 04.08.08

Sammendrag

Ingjerd og Thor Karstensen eier og driver gnr 662 bnr 2, i år har de kjøpt eiendommen gnr 661 bnr 4 som tilleggsjord. Siden hovedbruket har nødvendige bygninger, søkes tunet på gnr 661 bnr 4 fradelt for salg.

Vedlegg

- 1 Utsnitt fra kommuneplanens arealdel M 1:30 000
- 2 Kart M 1:3000

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Oversendelsesbrev fra bygnings- og reguleringsavdelingen med vedlegg.

Saksopplysninger

Ingjerd og Thor Karstensen eier og driver eiendommen Borge, gnr 662 bnr 2 med melkeproduksjon. Eiendommen ligger i LNF-område ved Borge kirke.

I februar i år fikk de innvilget konsesjon på erverv av gnr 661 bnr 4 som tilleggsjord. Bruket har nå et samlet areal på 476,7 dekar fulldyrka jord, 92,9 dekar produktiv skog og 49,1 dekar annen skog og annet areal (tall fra Skog og Landskap 2003).

På hovedbruket har Karstensen både våningshus, kårbolig og nødvendige driftsbygninger. De ønsker derfor å fradele tunet med bolig og garasje på gnr 661 bnr 4 for salg. Tunet ligger ca 300 m fra hovedbrukets tun.

Økonomiske konsekvenser

Ikke relevant

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant

Vurdering

I medhold av jordloven kan fradeling tillates dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det eller fradelingen er forsvarlig ut fra den avkastning eiendommen kan gi.

I dette tilfelle dreier det seg om bygninger som det er lite sannsynlig vil være behov for på driftsenheten. Fradelingen kan derfor anses driftsøkonomisk forsvarlig.

En fradeling inntil dyrka arealer kan medføre drifts- og miljømessige ulemper i forhold til drift av omkringliggende arealer. Bygningene er imidlertid allerede etablert, og det er sannsynlig at de i alle tilfelle vil være bebodd av andre enn brukerfamilien.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2008/8769
Dokumentnr.: 5
Løpenr.: 82412/2008
Klassering: 85/21
Saksbehandler: Karin Løkken Torp

Møtebok

Behandlet av Primærnæringsutvalget	Møtedato 10.09.2008	Utvalgssaksnr. 08/48
---------------------------------------	------------------------	-------------------------

Gnr 85 bnr 21, Furuøy Ny konsesjonssøknad for erverv av eiendommen Søker: Furuøy Eiendom AS

Rådmannens innstilling

Rådmannen anbefaler Primærnæringsutvalget å fatte slikt vedtak:

Rådmannens innstilling

Rådmannen anbefaler Primærnæringsutvalget å fatte slikt vedtak:

I medhold av konsesjonsloven og delegerede fullmakter innvilges Furuøy Eiendom AS konsesjon på erverv av gnr 85 bnr 21 i Fredrikstad.

Prisen på kr 15.000.000,- godkjennes.

Fredrikstad, 11.08.08

Sammendrag

Furuøy eiendom AS har kjøpt eiendommen Furuøy gnr 85 bnr 21 fra Turid Hermansen, og søker konsesjon på ervervet.

Eiendommen er på 15,8 dekar og i kommuneplanens arealdel ligger den innenfor byggeområde; næring og friområde.

Det er tinglyst på eiendommen at den er konsesjonspliktig, og ervervet faller derfor ikke inn under konsesjonslovens bestemmelser om konsesjonsfrihet.

Vedlegg

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

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Konsesjonssøknad med salgsavtale.

Saksopplysninger

Det ble i mai i år innsendt konsesjonssøknad på omsøkt eiendom med Hankø Sjøsender AS som søker, denne ble behandlet og innvilget av utvalget 11. juni. Dette var imidlertid en feilskrevet søknad. Meningen var at det var Hankø Sjøsender AS sitt datterselskap Furuøy Eiendom AS som skulle erverve eiendommen. Det er derfor sendt inn ny søknad nå med Furuøy Eiendom AS som erverver.

Eiendommen Furuøy gnr 85 bnr 21 ligger på Vikene i byggeområde i kommuneplanens arealdel. Eiendommen er regulert til friområde og småbåtanlegg (landdelen).

Eiendommen er på 15,8 dekar og bebygd med 2 bolighus. Det eldste er i kjøpekontrakten benevnt som opprinnelig hovedhus, det nyeste, fra 1970 er benevnt som bolighus. I tillegg har eiendommen et anneks og et kaldt lager.

Furuøy Eiendom AS har kjøpt eiendommen fra Turid Hermansen for kr. 15.000.000,- Kjøpekontrakten inneholder også bestemmelse om at Hermansen skal kunne leie bolighuset i fem år.

Konsesjonssøker ønsker å videreføre eksisterende bruk av eiendommen.

Ervervet er konsesjonspliktig fordi det er tinglyst på eiendommen at den skal være konsesjonspliktig, ervervet faller derfor ikke inn under konsesjonslovens generelle regler for konsesjonsfrihet.

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 friluftsjinteresser
- Hensynet til bosettingen

I dette tilfelle dreier ervervet seg om en eiendom som ikke kan karakteriseres en landbrukseiendom, og som i sin helhet er regulert til annet enn landbruk.

Eiendommen underlegges derfor ikke de prisvurderinger som gjelder ved erverv av landbrukseiendommer.

Søker skal videreføre eksisterende bruk av eiendommen og saken er kurant.