

Møteinnkalling

Primærnæringsutvalget

Møtested: Møterom Elingaard Rådhuset

Tidspunkt: 09.07.2008 kl. 09:00

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

.
Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

Fredrikstad 03.07.08

Sigvald Oppebøen (sign)
leder

Primærnæringsutvalgets møte 09.07.2008

Sakliste

PS 08/44 Gnr 35 bnr 7
Konsesjon på erverv av fast eiendom
Søker: Magne Thor Christiansen

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2007/13423
Dokumentnr.: 15
Løpenr.: 75378/2008
Klassering: 35/7
Saksbehandler: Karin Løkken Torp

Møtebok

Behandlet av Primærnæringsutvalget	Møtedato 09.07.2008	Utvalgssaksnr. 08/44
--	-------------------------------	--------------------------------

Gnr 35 bnr 7 Konsesjon på erverv av fast eiendom Søker Magne Thor Christiansen

Rådmannens innstilling

Rådmannen anbefaler Primærnæringsutvalget å fatte slikt vedtak:

I medhold av konsesjonsloven og delegerte fullmakter avslås konsesjon til Magne Thor Christiansen på gnr 35 bnr 7 i Fredrikstad.

Det er ved avgjørelsen lagt vekt på at prisen på kr 1.580.000,- er for høy.

Hvis prisen settes ned til kr.1.200.000,- kan konsesjon innvilges.

Det settes da som vilkår at erverver tilflytter eiendommen innen 01.08.09 og deretter bebordet den sammenhengende i minimum 5 år.

Erverver må også drive eiendommen fra senest 01.01.10 og deretter drive den sammenhengende i minimum 5 år.

Alternativt kan driveplikten oppfylles ved at det inngås minimum 10-års leiekontrakt med nabobruk til en landbruksmessig forsvarlig pris og som landbruksmyndighetene kan godkjenne.

Fredrikstad, 03.07.08

Sammendrag

Inger Johanne Kvernå og Ragnhild Ihleby solgte i fjor eiendommen gnr 35 bnr 7 til et aksjeselskap. Selskapet fikk ikke konsesjon på ervervet og eierne har nå solgt eiendommen til en av aksjonærene i selskapet, Magne Thor Christiansen.

Christiansen søker nå konsesjon på ervervet.

Vedlegg

- 1 Utsnitt fra kommuneplanens arealdel M 1:30 000
- 2 Ortofotokart M 1: 3000
- 3 Oversendelsesbrev til konsesjonssøknad, datert 30.06.08
- 4 Konsesjonssøknad datert 30.06.08
- 5 Statens landbruksforvaltnings vedtak av 20.06.08

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Kjøpekontrakt

Saksopplysninger

I sak 07/34 innvilget Primærnæringsutvalget konsesjon på omsøkte eiendom, gnr 35 bnr 7, til Mosseveien 213 AS v/Magne Thor Christiansen.

Fylkeslandbruksstyret overprøvde vedtaket 13.02.08. Søker anket, men overprøvingen av kommunens vedtak ble stadfestet av Statens landbruksforvaltnings 20.06.08.

Siden Mosseveien 213 AS hadde tatt forbehold om konsesjon når de kjøpte gnr 35 bnr 7, faller denne kjøpekontrakten bort. Eierne Inger Johanne Kvernå og Ragnhild Ihleby selger nå eiendommen til Magne Tor Christiansen som søker konsesjon på ervervet.

Eiendommen Myra gnr 35 bnr 7 ligger i LNF område langs Mosseveien ved Onsøy Stasjon. Eiendommen består av 29,1 dekar fulldyrka jord, 15,9 dekar skogsmark og 5,7 dekar gårdstun og annet. Eiendommen er samlet innenfor en teig, og jorden antas å gi avling som gjennomsnitt for distriktet. Skogen er fordelt på 0,6 dekar høy bonitet, 9,2 dekar middels bonitet og 6,1 dekar lav bonitet. Det er normale driftsforhold i skogen. Eiendommen har ikke vært i selvstendig drift på flere år, dyrka arealer har vært bortleid.

Av bygninger er våningshus oppført 1870 -1890, med tilbygg over tid. Boligen har en grunnflate på 60 m², og tilfredsstillende knapt dagens krav til bostandard. Det er privat vannforsyning fra brønn og avløp kloakk til grunnen. Driftsbygning fra ca 1900 med 131 m² bruttoareal + garasje som har en grunnflate 28 m². Driftsbygningen er enkel men god, anvendes i dag som garasje, vognskjul, lager. Videre har eiendommen et kondemnabelt hønsehus.

Bruket ligger sentralt til med ca 8 km til Fredrikstad sentrum og 9,5 km til Råde. Tunet har imidlertid beliggenhet inntil Mosseveien, med vanskelig adkomst direkte fra gårds plass ut på veien. Trafikken er uoversiktlig og det har vært dødsulykker både inntil bruket og i nærheten. Videre er det på tunet mye støy fra veien.

Erverver oppgir som planer for bruk av eiendommen at han vil ta vare på den, herunder utskifting og oppgradering av bygningsmassen. Videre vil han sørge for en best mulig ivaretagelse av eiendommen drifts- og inntjeningspotensiale.

Søker har ikke oppgitt landbruksfaglige kvalifikasjoner, han ønsker å leie bort dyrka arealer til nabobruk som driver den nå.

I vedlagt takst er eiendommen taksert til kr. 1.210.000,-

Prisen på eiendommen er kr.1.580.000,-

Økonomiske konsekvenser

Ikke relevant.

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant.

Vurdering

Konsesjonsloven har som 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, blant annet for å tilgodese landbruksnæringen og hensynet til bosetningen.

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)

Bruket antas å gi en gjennomsnittlig kornavling på 450 kg pr dekar på størstedelen av arealet. Når vi går ut fra halvparten hvetedyrking, og bruker NILF (Norsk institutt for landbruksøkonomisk forskning) sine tall (for 2006/07), samt en gjennomsnittlig kornpris på kr 1,90, kommer en fram til en avkastningsverdi på kr. 3.375 pr dekar. I dag ligger kornprisene noen øre høyere, og markedspregner tilsier at prisene vil bli noe høyere framover. Med å benytte en kornpris på kr 2,- vil avkastningsverdien bli kr. 4.500,- pr dekar.

Avkastningsverdien på jordbruksarealet vurderes å være:

29 dekar fulldyrka jord à kr. 4.500,-	:	kr. 130.500,-
15,9 dekar skog	:	kr. 32.000,-
Avkastningsverdi jord og skog	:	kr. 162.500,-

Bygningene på bruket er i vedlagt takst satt til kr. 510.000,- noe som vi anser å være en riktig verdifastsetting.

Ved vurdering om det skal tillegges boverdi må det vurderes om kostnadsverdien av boligen ligger lavere enn det alminnelige prisnivået på boliger. Selv om eiendommen ligger sentralt, ville sannsynligvis boligen neppe ha stort større verdi om den lå på tomt. Det må anses lite attraktivt å bo inntil den sterkt trafikkerte og ulykkesbelasta veien.

I vedlagt takst er det tillagt boverdi på kr. 450.000,-. Vi finner ikke å kunne tillegge større boverdi enn maks kr. 300.000,-

Dette gir en total verdifastsetting på kr. 972.500,- Siden taksering er et skjønn og vi skal angi en øvre grense for pris som kan aksepteres som landbruksmessig forsvarlig, finner vi å kunne akseptere en pris på inntil kr. 1.200.000,-