

Møteinnkalling

Primærnæringsutvalget

Møtested: Møterom Elingaard, rådhuset

Tidspunkt: 14.05.2008 kl. 15:30

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, 06.05.08

Sigvald Oppebøen (sign)
leder

Primærnæringsutvalgets møte 14.05.2008

Sakliste

- PS 08/19 Referatsaker
- RS 08/6 Søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom på Veum gnr 214, bnr 1 m.fl. innvilget
- PS 08/20 Gnr 20 bnr 1, Ek, kommunedel Onsøy.
Søknad om midlertidig fritak for boplikt.
Søker: Anne Marit Holene
- PS 08/21 Gnr 678 bnr 1, Borge
Utsettelse av boplikt
Søker: Karine Nybøle Høibø
- PS 08/22 Bjørgestad - Gnr 702, bnr 2, Rolvsøy
Søknad om fritak fra boplikt
Søker: Inghild Bjørgestad
- PS 08/23 Enga Søndre - gnr 116, bnr 1, Onsøy
Fradeling av landbruksarealer for salg til bruk i drift
Søker: Harald Engen
- PS 08/24 Gnr 116 bnr 1, Onsøy
Konsesjon på erverv av fast eiendom
Søker: Jon Edgar Gundersen
- PS 08/25 Gnr 613 bnr 75, Sandem, Borge
Søknad om konsesjon
Søker: Tekågel Invest 287 AS
- PS 08/26 Gnr 214 bnr 22, Sentrum
Omdisponering av 3 dekar til barnehage
Søker: Espen Andersen

Orienteringssak: Det vil bli orientert om årets tildeling av SMIL-midler

PS 08/19 Referatsaker

RS 08/6 Søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom på Veum gnr 214, bnr 1 m.fl.
innvilget

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2008/6222
Dokumentnr.: 2
Løpenr.: 36019/2008
Klassering: 20/1
Saksbehandler: Karin Løkken Torp

Møtebok

| Behandlet av | Møtedato | Utvalgssaksnr. |
|-----------------------|------------|----------------|
| Primærnæringsutvalget | 09.04.2008 | 08/15 |
| Primærnæringsutvalget | 14.05.2008 | 08/20 |

Gnr 20 bnr 1, Ek, kommunedel Onsøy. Søknad om midlertidig fritak for boplikt. Søker: Anne Marit Holene

Rådmannens innstilling

Rådmannen anbefaler Primærnæringsutvalget å fatte slikt vedtak:

I medhold av odelsloven og delegerte fullmakter innvilges Anne-Marit Holene fritak fra boplikt på gnr 20 bnr 1 fram til 01.04.10

Det er et vilkår at så snart avgjørelse om kårbolig er tatt, må søker iverksette tiltak for å kunne tilflytte eiendommen innen fristen.

Fredrikstad, 31.03.08

Primærnæringsutvalgets behandling 09.04.2008:

Forslag fremmet i møtet:

På vegne av H, Frp og FS fremmet representanten Sigvald Oppebøen følgende forslag til vedtak:

Saken utsettes til utvalgets neste møte (14.mai d.å.).

Votering:

Utsettelsesforslaget ble enstemmig vedtatt

Primærnæringsutvalgets vedtak 09.04.2008:

Saken utsettes til utvalgets neste møte (14.mai d.å.)

Sammendrag

Anne Marit Holene har overtatt eiendommen Ek gnr 20 bnr 1 fra sin mor. Hun driver eiendommen, men har ikke tilflyttet den. Eiendommen har to boliger, men våningshuset tilfredsstillter ikke dagens krav til boliger. Kårboligen er i dag bebodd av søkers bror. Det er tvist mellom bror og søster om overtakelse av denne. Saken er i retten men har ennå ikke fått avgjørelse.

Holene søker om fritak for boplikt fram til kårboligen er fraflyttet og overtakelse kan skje.

Vedlegg

- 1 Utsnitt fra kommuneplanen M 1:30 000
- 2 Kart M 1:5000
- 3 Søknad fra Anne Marit Holene, datert 12.03.08

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Vedlegg til søknad datert 12.03.08

Saksopplysninger

Anne Marit Holene overtok Ek gnr 20 bnr 1 fra sin mor 22.03.07. Hun driver eiendommen, men har ikke tilflyttet den.

Holene ønsker å tilflytte kårboligen på bruket, som hennes bror bebor i dag. Det er tvist mellom søsknene om overtakelse av boligen. Saken er i retten, men er ennå ikke avgjort. Holene søker derfor fritak fra boplikten fram til kårboligen er fraflyttet og tilflytting kan skje. Hun bor i dag i Ski kommune.

Eiendommen Ek gnr 20 bnr 1 består i følge jordregister fra "Skog og Landskap" av 101,3 dekar fulldyrka jord, 26,1 dekar produktiv skog og 4,2 dekar annet areal.

Av bygninger er våningshus opprinnelig fra 1700-tallet, sannsynligvis i så dårlig stand at det ikke er aktuelt å restaurere. Kårbolig er fr 1984, i god stand, men denne tilhører søkers bror, og det er ennå ikke blitt enighet om overtakelse av denne. Saken er til behandling i rettssystemet. Av driftsbygninger er låve med fjøsdel, gammel og trenger opprusting.

Driften på bruket er korndrift.

Økonomiske konsekvenser

Ikke relevant

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant

Vurdering

Bo og driveplikt er en plikt som i dette tilfelle følger av odelsloven. Kommunens landbruksmyndighet har mulighet til å gi fritak eller utsettelse på å oppfylle bo- og driveplikt. Det skal legges særlig vekt på å styrke eller opprettholde bosettingen i området og eiers tilknytning til eiendommen og hans/hennes livssituasjon. De skal også tas hensyn til gårdens ressurser, boforhold og andre forhold skal vurderes.

I dette tilfelle oppfylles driveplikten, og det dreier seg om søknad om utsettelse av boplikten.

At søkeren ønsker avklaring med hensyn til kårbolig før hun kan tilflytte eiendommen, er et forhold som bør legges vekt på. Siden saken er i retten, og utfallet ennå ikke er klart, bør det gis en utsettelse for så lang tid at det er sannsynlig at det er avklart hvordan det stiller seg med kårboligen.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2008/7023
Dokumentnr.: 2
Løpenr.: 43165/2008
Klassering: 678/1
Saksbehandler: Karin Løkken Torp

Møtebok

| | | |
|--|-------------------------------|--------------------------------|
| Behandlet av Primærnæringsutvalget | Møtedato 14.05.2008 | Utvalgssaksnr. 08/21 |
|--|-------------------------------|--------------------------------|

Gnr 678 bnr1, Borge Utsettelse av boplikt Søker:Karine Nybøle Høibø

Rådmannens innstilling

Rådmannen anbefaler Primærnæringsutvalget å fatte slikt vedtak:

I medhold av odelsloven og delegerte fullmakter innvilges Karine Nybøle Høibø utsettelse på boplikt på eiendommen Skalle gnr 678 bnr 1 i Fredrikstad, fram til 01.06.13.
Det er et vilkår at eiendommen fortsatt drives, og at gårdens bygningsmasse vedlikeholdes i fritaksperioden.

Det er ved avgjørelsen lagt vekt på søkers tilknytning til eiendommen og at tidligere eiere benytter boret til brukets eneste bolig.

Fredrikstad, 15.04.08

Sammendrag

Karine Nybøle Høibø overtok eiendommen Skalle gnr 678 bnr 1 i 2003. Hun har drevet eiendommen siden 1998, men har ennå ikke tilflyttet den. Hun bor i Gvarv i Telemark. Etter at hun nå har blitt minnet på om boplikt på eiendommen, har hun søkt om midlertidig fritak for denne, så lenge hennes foreldre benytter sin boret til våningshuset.

Vedlegg

- 1 Utsnitt fra kommuneplanen M 1:30 000
- 2 Kart ØK, M 1:6000
- 3 Søknad datert 07.04.08

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Ingen

Saksopplysninger

Karine Nybøle Høibø overtok eiendommen Skalle gnr 678 bnr 1 etter sin far 23.12.03. Eiendommen ligger i Torsnes i LNF-område i kommuneplanens arealdel. Karine Høibø

overtok driften allerede i 1998, men har fortsatt ikke tilflyttet eiendommen. Hun søker nå om midlertidig fritak for boplikten fram til hennes foreldre ikke lenger benytter sin borett til våningshuset.

Hun bor nå i Gvarv sammen med mann og barn, hvor de bor på, eier og driver hennes manns slektsgård. Driften her er epleproduksjon, slaktegrisproduksjon og noe korn. Det er hennes mann som driver gården, hun jobber selv i skolen.

På eiendommen i Torsnes er driften kornproduksjon.

Eiendommen består i følge jordregister fra "Skog og Landskap" av 146,5 dekar fulldyrka jord 47,3 dekar produktiv skog og 96,4 dekar annen skog og annet areal.

Av bygninger på bruket er våningshus fra 1750, restaurert og tilbygd i 1980 – 90. Videre er driftsbygning fra 1900, med korntørke bygd i 1982. Bryggerhus fra 1940 benyttes i dag som vedskjul. Bruket har ikke kårbolig.

Søkers foreldre benytter seg av sin borett i våningshuset. Hennes far er født i 1931, mens hennes mor er så vidt litt yngre.

Økonomiske konsekvenser

Ikke relevant

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant

Vurdering

Bo og driveplikt er en plikt som i dette tilfelle følger av odelsloven. Kommunens landbruksmyndighet har mulighet til å gi fritak eller utsettelse på å oppfylle bo- og driveplikt. Det skal legges særlig vekt på å styrke eller opprettholde bosettingen i området og eiers tilknytning til eiendommen og hans/hennes livssituasjon. De skal også tas hensyn til gårdens ressurser, boforhold og andre forhold skal vurderes.

I dette tilfelle oppfylles driveplikten, og det dreier seg om søknad om utsettelse av boplikten.

Siden hennes foreldre benytter seg av sin borett i brukets eneste bolighus, synes det rimelig å gi en utsettelse på boplikt. Det søkes om utsettelse på boplikt så lenge hennes foreldre benytter seg av sin borett. Det er vanskelig for landbruksmyndighetene å ha oversikt over når en borett faller bort, derfor er det mest hensiktsmessig å gi fritak fram til en konkret dato.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2008/7884
Dokumentnr.: 2
Løpenr.: 50019/2008
Klassering: 702/2
Saksbehandler: Karin Løkken Torp

Møtebok

| | | |
|---------------------------------------|------------------------|-------------------------|
| Behandlet av Primærnæringsutvalget | Møtedato 14.05.2008 | Utvalgssaksnr. 08/22 |
|---------------------------------------|------------------------|-------------------------|

Bjørgestad - Gnr 702, bnr 2, Rolvsøy Søknad om fritak fra boplikt Søker: Inghild Bjørgestad

Rådmannens innstilling

Rådmannen anbefaler Primærnæringsutvalget å fatte slikt vedtak:

I medhold av odelsloven og delegerte fullmakter avslås søknad om varig fritak fra boplikten på gnr 702 bnr 2 i Fredrikstad kommune.

Det er ved avgjørelsen lagt vekt på hovedbegrunnelsen for bo- og driveplikt, at landbrukseiendommer av en viss karakter i størst mulig grad bør eies og bebos av brukeren.

Primærnæringsutvalget finner å kunne innvilge utsettelse på boplikten fram til 01.09.12.

Det er da lagt vekt på søkers tilknytning til eiendommen, og hennes livssituasjon. Ytterligere fritak fra boplikten på bruket kan ikke påregnes.

Av hensyn til formålet om å opprettholde bosetting i området settes vilkår om at bolighuset skal være bebodd i fritaksperioden.

Fredrikstad, 05.05.08

Sammendrag

Inghild Bjørgestad har overtatt eiendommen Bjørgestad gnr 702 bnr 2 etter sin far. Hun er nå bosatt i Råde og søker fritak fra boplikten på Bjørgestad.

Vedlegg

- 1 Utsnitt fra kommuneplanens arealdel M 1:30 000
- 2 Ortofotokart M 1:5000
- 3 Søknad datert 23.04.08

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Takst, datert 11.05.07

Saksopplysninger

Inghild Bjørgestad overtok eiendommen Bjørgestad gnr 702 bnr 2 etter sin far 01.07.07.

Eiendommen ligger i Rolvsøy, 1 km sør for Sollikrysset, i LNF-område i kommuneplanens arealdel. Den består i følge Skog og Landskap sitt jordregister fra 2006 av 44,4 dekar jordbruksareal, 41,5 dekar produktiv skog og 7,8 dekar annen skog og annet areal.

Av utmarksarealet ligger 3,4 dekar på en liten teig ca 1,5 sør for Lianekrysset, langs Seppoveien.

Av bygninger er bolighus fra 1970 med alminnelig god bostandard. Eiendommen har ikke driftsbygninger. Eiendommens dyrka arealer har vært bortleid i mange år. Driveplikten er nå oppfylt ved 10-års leiekontrakter.

Søker bor sammen med sin mann i Råde kommune, i bolig som hennes mann har bygget, og som de ikke ønsker å flytte fra. Søker har også fast jobb i Råde.

Søker, som er født 13.10.49, har en sønn på 36 år. Hun mener det er nærliggende at han overtar bruket i framtiden, men han har nylig kjøpt hus i Sarpsborg, slik at det ikke er aktuelt å overta bruket nå.

Boligen på bruket er utleid fram til 01.09.12, med rett til fornyelse, men med forbehold om oppsigelse av leieforhold hvis søker ikke får fritak fra boplikt.

Økonomiske konsekvenser

Ikke relevant

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant

Vurdering

Hovedbegrunnelsen for bo- og driveplikt er å sikre at landbrukseiendommer av en viss karakter i størst mulig grad eies og bebos av brukeren. Det er blant annet lagt vekt på hensynet til å holde landbruksareal i hevd, til å opprettholde bosettingen i området og hensynet til en kostnadseffektiv drift.

Det skal likevel være en reell mulighet for eier å bli fritatt fra den personlige bo- og driveplikt.

Ved fritakssøknader skal det legges særlig vekt på ønsket om å styrke eller opprettholde bosettingen i området der eiendommen ligger, på hvor nær tilknytning søkeren har til eiendommen og søkerens livssituasjon. Det skal også tas hensyn til bruksstørrelse, avkastningsevnen, husforholdene m.m.

Denne søknaden seg kun om søknad om fritak for boplikt, driveplikten oppfylles ved bortleie.

Boligen på bruket er bortleid slik at hensynet til bosettinga i området ivaretas.

Erfaringsmessig blir kulturlandskap og bygninger bedre ivaretatt når eier bebor eiendommen enn når bolig leies ut. I dette tilfelle er det ikke andre bygninger enn bolighus.

Bruket har forholdsvis begrensa ressurser, og vil sannsynligvis fungere som tilleggsjord også i framtiden.

Søkeren har nær tilknytning til bruket, og hun har bolig og jobb i Råde. Avstanden til Råde er likevel ikke lengre enn at det ikke er problem å bo på bruket selv om hun jobber i Råde.

Et tidsbegrensa fritak kan gi søker og hennes sønn tid til å vurdere om han skal overta og tilflytte. For hans del er det kanskje enklere å flytte på seg i nær framtid enn om flere år.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2008/6278
Dokumentnr.: 3
Løpenr.: 44004/2008
Klassering: 116/1
Saksbehandler: Karin Løkken Torp

Møtebok

| | | |
|---------------------------------------|------------------------|-------------------------|
| Behandlet av Primærnæringsutvalget | Møtedato 14.05.2008 | Utvalgssaksnr. 08/23 |
|---------------------------------------|------------------------|-------------------------|

Enga Søndre - gnr 116, bnr 1, Onsøy Fradeling av landbruksarealer for salg til bruk i drift Søker: Harald Engen

Rådmannens innstilling

Rådmannen anbefaler Primærnæringsutvalget å fatte slikt vedtak:

I medhold av jordloven og delegerte fullmakter innvilges søknad om fradeling av tre parseller fra gnr 116 bnr 1 for salg som tilleggsjord til bruk i drift, samt vel 1 dekar annet areal som tilleggstomt til tilgrensende boligtomt. Totalt fradelt 97,5 dekar.

I avgjørelsen er lagt vekt på at fradeling som ledd i bruksrasjonalisering er av samfunnsmessig stor verdi.

Som vilkår settes at fradelte parseller selges som planlagt til nabobruk.

Fredrikstad, 28.04.08

Sammendrag

Harald Engen eier eiendommen Enga Søndre gnr 116 bnr 1 i Onsøy. De siste årene har dyrka arealer vært bortleid. Han ønsker nå å fradele og selge det meste av eiendommen til bruker som leier jordbruksarealet nå.

Vedlegg

- 1 Utsnitt fra kommuneplanens arealdel M 1:30 000
- 2 Ortofotokart over eiendommen M 1:6000

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Oversendelsesbrev fra bygnings- og reguleringsavdelingen med vedlegg

Saksopplysninger

Eiendommen Enga Søndre gnr 116 bnr 1, ligger på Lervik i LNF-område i kommuneplanens arealdel.

Eiendommen består av tre teiger med følgende beskrivelse:

Teig 1: Den sørligste av teigene er på 46 dekar, derav 21 dekar fulldyrka mark. Det øvrige er tun, og mye grunnlendt utmark med fjell i dagen. Kallerødbekken deler teigen i to, den vestligste delen søkes fradelt. Den er på 14 dekar, derav 11,8 dekar fulldyrka mark, øvrige er kantareal langs bekken.

Teig 2: Teigen ligger ca 250 meter nord for teig 1. Den er på totalt 61,5 dekar, derav 55 dekar fulldyrka mark, det øvrige er hovedsaklig fordelt på fjellskjær av varierende størrelse inne på jordet, og et fjellskjær på vel 1 dekar som ligger i ytterkant og skal selges til tilgrensende boligtomt gnr 116 bnr 17. Hele denne teigen søkes fradelt.

Teig 3: Denne teigen ligger ca 250 meter nord for teig 2. Den består av ca 22 dekar høybonitet skog. Engen var egentlig interessert i å beholde denne teigen selv, men ble ha blitt informert av saksbehandler om at det han da ønsket å beholde, var vel mye i forhold til gevinsten med bruksrasjonalisering. Han har da bestemt seg for å fradele og selge også denne.

I tillegg er Harald Engen medeier i en utmarksteig på 24 dekar grunnlendt utmark med ca 10 medeiere. Denne teigen ligger mellom teig 1 og teig 2.

Dyrka arealer på bruket har de siste årene blitt leid bort til nabobruker Jon Edgar Gundersen. Engen ønsker nå å fradele det meste av eiendommen for salg til Gundersen. Engen vil selv sitte igjen med teig på 32 dekar med påstående tun, derav ca 9,5 dekar fulldyrka fordelt på tre teiger. Det øvrige er grunnlendt utmark med mye fjell i dagen. I tillegg vil han fremdeles beholde sin andel i sameieteig på 24 dekar grunnlendt utmark.

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.

Deling som et ledd i bruksrasjonalisering vurderes fra myndighetenes side å være av samfunnsmessig stor vekt. Selv om Engen beholder noe arealer selv, er dette lite produktive arealer, slik at en får en rasjonaliseringsgevinst ved salg av omsøkte arealer til nabobruk.

I dette tilfelle må omsøkte fradeling kunne sies å være av samfunnsmessig stor vekt

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2008/7822
Dokumentnr.: 2
Løpenr.: 49004/2008
Klassering: 116/1
Saksbehandler: Karin Løkken Torp

Møtebok

| | | |
|---------------------------------------|------------------------|-------------------------|
| Behandlet av Primærnæringsutvalget | Møtedato 14.05.2008 | Utvalgssaksnr. 08/24 |
|---------------------------------------|------------------------|-------------------------|

Gnr 116 bnr 1, Onsøy Konsesjon på erverv av fast eiendom Søker: Jon Edgar Gundersen

Rådmannens innstilling

Rådmannen anbefaler Primærnæringsutvalget å fatte slikt vedtak:

I medhold av konsesjonsloven og delegerte fullmakter innvilges Jon Edgar Gundersen konsesjon på erverv av del av gnr 116 bnr 1 som omsøkt.

Prisen på kr. 644.400,- godkjennes.

Som vilkår settes at arealet slås sammen med søkers egen eiendom gnr 124 bnr 1 og drives sammen med denne som en enhet i minst 5 år. Ved sammenføring må antall matrikelnummer på enheten reduseres mest mulig.

Fredrikstad, 29.04.08

Sammendrag

Jon Edgar Gundersen har kjøpt omsøkte areal av gnr 116 bnr 1 som tilleggsjord til egen eiendom gnr 124 bnr 1.

Han søker nå konsesjon på ervervet.

Vedlegg

- 1 Utsnitt fra kommuneplanen M 1:30 000
- 2 Ortofotokart over 116/1 og 124/1, M 1:8000

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Søknad med kjøpekontrakt

Saksopplysninger

Harald Engen fikk i forrige sak tillatt fradelt det meste av arealet på gnr 116 bnr 1 for å selge det som tilleggsjord til nabobruk. Jon Edgar Gundersen har kjøpt arealet og søker konsesjon

Omsøkte areal ligger på Husløs i LNF-område i kommuneplanens arealdel. Det er fordelt på 3 teiger med følgende arealfordeling:

| | |
|-----------------|-------------------|
| Fulldyrka jord: | 66,8 dekar |
| Produktiv skog: | 22 dekar |
| Annet areal: | <u>7,5 dekar</u> |
| Totalt: | <u>96,3 dekar</u> |

Det fulldyrka arealet er fordelt på to teiger. Den største teigen har 55 dekar fulldyrka jord. Teigen har en del spredte åkerholmer med fjell i dagen, noe som indikerer at det kan være noe grunt jordsmonn. 11,8 dekar ligger på den sørligste teigen, og ligger langs Kallerødbekken. Det er ca 250 meter mellom teigene

Den produktive skogen ligger på den nordligste teigen som også grenser mot søkers egen eiendom. Skogen er hovedsakelig høybonitet med hogstmoden skog.

Søker Jon Edgar Gundersen eier og driver eiendommen gnr 124 bnr 1 med 110 dekar fulldyrka areal, 121 dekar produktiv skog og 59 dekar annet areal (tall fra Skog og Landskaps jordregister fra 2006)

Gundersen driver med korn og har behov for tilleggsjord.

Prisen på omsøkte eiendom er kr. 644.400,-

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 friluftinteresser
- 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)

Med korndrift er konsesjonseiendommen lite lønnsom som egen enhet. Konsesjonssøker har behov for tilleggsjord. Omsøkte erverv fører til en god bruksrasjonalisering ved sammenslåing med erververs tidligere eiendom.

Bruket antas å gi en gjennomsnittlig kornavling på 440 kg pr dekar. 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 2,- vil avkastningsverdien bli kr. 4.000,- pr dekar.

Avkastningsverdien på jordbruksarealet vurderes å være:

66,8 dekar á kr 4.000,-: kr. 267.200,-

Arealet er solgt som tilleggsjord. Det kan aksepteres et tillegg til jordverdien på inntil 50 % av avkastningsverdi, slik at det kan aksepteres en jordverdi opp til kr. 400.800,-

Skogteigen på 22 dekar hovedsaklig høybonitet hogstmoden skog har en verdi av virket på ca kr. 200.000,-. I tillegg kan godkjennes grunnverdi på ca kr. 30.000,-

I tillegg kommer 7,5 dekar annet areal, som har en liten verdi.

Ut fra dette kan prisen på kr. 644.400,- godtas.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2008/7881
Dokumentnr.: 2
Løpenr.: 49584/2008
Klassering: 613/75
Saksbehandler: Karin Løkken Torp

Møtebok

| | | |
|--|-------------------------------|--------------------------------|
| Behandlet av Primærnæringsutvalget | Møtedato 14.05.2008 | Utvalgssaksnr. 08/25 |
|--|-------------------------------|--------------------------------|

Gnr 613 bnr 75, Sandem, kommunedel Borge Søknad om konsesjon Søker: Tekågel Invest 287 AS

Rådmannens innstilling

Rådmannen anbefaler Primærnæringsutvalget å fatte slikt vedtak:

I medhold av konsesjonsloven og delegerte fullmakter innvilges Tekågel Invest 287 AS konsesjon på erverv av gnr 613 bnr 75 i Fredrikstad kommune.

Prisen på kr 6.900.000,- aksepteres.

Fredrikstad, 29.04.08

Sammendrag

Gnr 613 bnr 75 Sandem er i kommuneplanen lagt ut som framtidig næringsområde. Eier Jens Martin Solberg ønsker nå å organisere eiendomsretten i et aksjeselskap for å hente inn ekstern kapital for å forestå utbygging av eiendommen til næring. Det nylig oppretta aksjeselskapet Tekågel Invest 287 AS søker nå konsesjon på erverv av eiendommen

Vedlegg

- 1 Utsnitt fra kommuneplanen M 1:30 000
- 2 Ortofotokart M 1:4000

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Følg brev fra advokatfirma Thommessen med søknad og vedlegg

Saksopplysninger

Eiendommen Sandem gnr 613 bnr 75 ligger på Torp i Borge. Den er i kommuneplanens arealdel lagt ut til framtidig næringsområde.

For å hente inn ekstern kapital har eier Jens Martin Solberg valgt å organisere eiendomsretten i et aksjeselskap. I forbindelse med dette søker nå aksjeselskapet, Tekågel Invest 287 AS konsesjon på ervervet.

Overføringen gjennomføres til takst på kr. 6.900.000,-

Eiendommen består i følge Skog og Landskaps jordregister fra 2006 av 170,6 dekar fulldyrka jord, 11,8 dekar skog, 12,9 dekar annet areal og 2,9 dekar som ikke er klassifisert. Av bygninger er hovedbygning, garasje, stabbur, korntørke, driftsbygning.

Bruket driver med korn, transport og snørydding. Inntil nylig har det også vært eggproduksjon.

Formålet med å overføre eiendommen til aksjeselskap er å reise kapital til å gjennomføre utbygging til næringsområde, i tråd med kommuneplanens arealdel.

Økonomiske konsekvenser

Ikke relevant

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant

Vurdering

Formålet med ervervet er i tråd med kommuneplanens arealdel. Det er ikke relevant å vurdere prisen i forhold til landbruksdrift på eiendommen, når den er utlagt til næring i kommuneplanens arealdel.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2007/2486
Dokumentnr.: 18
Løpenr.: 51871/2008
Klassering: 214/22
Saksbehandler: Karin Løkken Torp

Møtebok

| | | |
|--|-------------------------------|--------------------------------|
| Behandlet av Primærnæringsutvalget | Møtedato 14.05.2008 | Utvalgssaksnr. 08/26 |
|--|-------------------------------|--------------------------------|

Gnr 214 bnr 22, kommunedel Sentrum Omdisponering av 3 dekar til barnehage Søker: Espen Andersen

Rådmannens innstilling

Rådmannen anbefaler Primærnæringsutvalget å fatte slikt vedtak:

I medhold av jordloven og delegerte fullmakter innvilges omdisponering av inntil 3 dekar fulldyrka jord til barnehage på gnr 214 bnr 22.

Det er ved avgjørelsen lagt vekt på at omsøkte tiltak må ses på som et ledd i og videreutvikling av den driftsform bruket har hatt i flere år. Det er også mangel på barnehageplasser i kommunen. Tiltaket vurderes å være samfunnsnyttig.

Fredrikstad, 06.05.08

Sammendrag

Espen Andersen eier og driver eiendommen Veum-Lia gnr 214 bnr 22. Han driver med skoletilbud for ungdom med spesielle behov for tilrettelegging. Han ønsker nå å utvide virksomheten til også å etablere gårdsbarnehage, og søker i den forbindelse om omdisponering av 3 dekar fulldyrka mark til å etablere barnehage på.

Vedlegg

- 1 Utsnitt fra kommuneplanens arealdel M 1:30 000
- 2 Gårdskart fra Skog og Landskap M 1:4500
- 3 Situasjonsskart M 1:2000

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Søknad datert 21.04.08

Saksopplysninger

Søker Espen Andersen eier og driver eiendommen Veum-Lia gnr 214 bnr 22. Gården er utgangspunktet for hans virksomhet med tilrettelegging av skoletilbud for ungdom med

tilpasningsproblemer. Han har hatt avtale med fylkeskommunen om dette siden 2003. Dette er brukets hovednæring.

Andersen ønsker nå å utvide virksomheten til også å etablere gårdsbarnehage i tilknytning til bruket, og søker i den forbindelse om omdisponering av 3 dekar fulldyrka mark til å etablere denne på.

Gnr 214 bnr 22 ligger på Veum i LNF-område i kommuneplanens arealdel og består i følge Skog og Landskap sitt jordregister fra 2006 av 18,3 dekar fulldyrka jord, 18,2 dekar skog 12,7 dekar anna mark og 1,2 dekar som ikke er klassifisert.

Bruket har hester som brukes i forbindelse med undervisningstilbudet som tilbys.

I forbindelse med barnehagen planlegges det også å bygge en liten driftsbygning for mindre dyr.

Barnehagen søkes plassert i sørvestre hjørnet av eiendommen, på fulldyrka jord, ca 70 meter fra tunet. Litt nærmere tunet er et område med uproduktivt areal, hvor etablering av barnehage ikke ville ført til omdisponering av produktive arealer. Søker ønsker imidlertid ikke å komme nærmere tunet med barnehagen, da det vil være behov for å ha et skille mellom barnehagesdriften og skoletilbudet til ungdom.

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 det produktive arealet 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 omdisponering som er et ledd i å videreutvikle en tilleggsnæring som er blitt hovednæring for bruket. Bruket er av en slik størrelse og karakter at det ikke er grunnlag for selvstendig drift med tradisjonell landbruksvirksomhet.

Det er også mangel på barnehageplasser i kommunen, slik at en etablering vil ha samfunnsnytte ut over den sysselsetting tiltaket gir.