

Møteinnkalling

Primærnæringsutvalget

Møtested: Møterom Østfold, rådhuset

Tidspunkt: 27.02.2008 kl. 09:30

NB! VISNING AV FILM

Vi vil i forkant av møtet, vise en DVD om arealbruk, slik at oppmøte blir **kl 09:00**

Eventuelle forfall meldes til Karin Løkken Torp, telefon 69 30 56 40/ 41265188
Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

Fredrikstad, 20.02.08

Sigvald Oppebøen (sign)
leder

Primærnæringsutvalgets møte 27.02.2008

Sakliste

U.off.

- PS 08/10 Referatsaker
- RS 08/2 Møtebok - Fylkeslandbruksstyret i Østfold - Overprøving av vedtak 14.11.07 - konsesjon Mosseveien 213 AS
- RS 08/3 Uttalelse til søknad om fradeling av grunneiendom - gnr 687, bnr 1, Thorsø Herregård
- RS 08/4 Kopi: Melding om at Fylkeslandbruksstyret i Østfold vil vurdere omgjøring av vedtak - Deling av grunneiendom - gnr 687, bnr 1, Thorsø Herregård
- PS 08/11 Gnr 661 bnr 4
Konsesjon på erverv av fast eiendom - tilleggsjord
Søker: Ingjerd og Thor Karstensen
- PS 08/12 Gnr 85 bnr 7, Utnehaugen
Søknad om oppføring av kårbolig på dyrka mark
Søker: Ragnar Sollihaug
- PS 08/13 Forslag til Landbruksplan 2008 - 2018

PS 08/10 Referatsaker

RS 08/2 Møtebok - Fylkeslandbruksstyret i Østfold - Overprøving av vedtak 14.11.07 –
konesjon Mosseveien 213 AS

RS 08/3 Uttalelse til søknad om fradeling av grunneiendom - gnr 687, bnr 1, Thorsø Herregård

RS 08/4 Kopi: Melding om at Fylkeslandbruksstyret i Østfold vil vurdere omgjøring av vedtak –
Deling av grunneiendom - gnr 687, bnr 1, Thorsø Herregård

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2008/3692
Dokumentnr.: 2
Løpenr.: 18333/2008
Klassering: 661/4
Saksbehandler: Karin Løkken Torp

Møtebok

Behandlet av Primærnæringsutvalget	Møtedato 27.02.2008	Utvalgssaksnr. 08/11
--	-------------------------------	--------------------------------

Gnr 661 bnr 4 Konsesjon på erverv av fast eiendom – tilleggsjord Søker: Ingjerd og Thor Karstensen

Rådmannens innstilling

Rådmannen anbefaler Primærnæringsutvalget å fatte slikt vedtak:

I medhold av konsesjonsloven og delegerte fullmakter innvilges Ingjerd Skjelin Karstensen og Thor Erik Karstensen konsesjon på erverv av gnr 661 bnr 4 i Fredrikstad kommune.

Prisen på kr. 2.000.000,- godkjennes

Som vilkår settes at eiendommen slås sammen med søkeres eiendom gnr 662 bnr 2 og drives sammen med denne som en enhet i minst 5 år. Ved sammenføring må antall matrikelnummer på enheten reduseres mest mulig.

Fredrikstad, 13.02.08

Sammendrag

Ingjerd Skjelin Karstensen og Thor Erik Karstensen har kjøpt eiendommen Skovly gnr 661 bnr 4 i Fredrikstad som tilleggsjord til egen eiendom gnr 662 bnr 2.

De søker nå konsesjon på ervervet.

Vedlegg

- 1 Utsnitt fra kommuneplanens arealdel M 1:30000
- 2 Gårdskart M 1:6000, nedkopiert 70%
- 3 Takst datert 14.09.06

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Konsesjonssøknad med vedlagt kjøpekontrakt

Saksopplysninger

Elin K. Ryen har solgt eiendommen Skovly gnr 661 bnr 4 til Ingjerd Skjelin Karstensen og Thor Erik Karstensen som nå søker konsesjon på ervervet.

Prisen på eiendommen er kr. 2.000.000,- det samme som verdien er satt til i vedlagte takst.

Eiendommen Skovly ligger like ved Borge skole ca 7 km fra Fredrikstad sentrum, i LNF-område i kommuneplanens arealdel. Bruket har ikke vært i selvstendig drift på mange år. Dyrka arealer leies av søker.

Eiendommen har følgende arealfordeling:
(tall fra "Skog og Landskap" produsert i 2003):

Fulldyrka jord: 55 dekar
Produktiv skog: 7,4 dekar
Annet areal: 6,2 dekar

Totalt: 68,6 dekar

Eiendommen er samlet på en teig, med tunet beliggende i et hjørne i nordvest. Arealet er i hovedsak flatlendte eller svakt hellende mot øst og nord. Det er mindre åkerholmer og grunnlendte partier. Hele arealet er grøftet. Jordarten er hovedsakelig leire med varierende stivhet og moldinnhold. Avlingsnivået er angitt til middels for distriktet.

Ekteparet Ingjerd og Thor Karstensen eier og driver fra før av eiendommen Borge gnr 662 bnr 2, hvor de driver melkeproduksjon. Konsesjonseiendommen kjøpes som tilleggsjord.

Gnr 662 bnr 2 har fra før et dyrka areal på 421,7 dekar, 85,5 dekar produktiv skog og 42,9 dekar annen skog og annet areal (tall fra Skog og Landskap 2003).

Konsesjonssøkerne har nylig bygd nytt fjøs og det er ønskelig med mer egne arealer.

Konsesjonseiendommen ligger ca 300 meter fra søkers tun.

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 produktionsarealer 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)

Konsesjonseiendommen er i dag lite lønnsom å drive som egen enhet. Konsesjonssøkere har behov for tilleggsjord. Omsøkte erverv fører til en god bruksrasjonalisering ved sammenslåing med erververes tidligere eiendom

Når det gjelder pris på eiendommen, ligger taksten noe høyt i forhold til føringer gitt i rundskriv. Ved å bruke NILF (Norsk institutt for landbruksøkonomisk forskning) sine tall (for 2006/07) for å finne avkastningsverdi, og å kapitalisere den opp med 4% kapitaliseringsrente, kommer en fram til en avkastningsverdi på dyrka arealer på kr. 4.800,- pr dekar ved gjennomsnittlig avling på 480 kg pr dekar. Det er da gått ut fra ca halvparten hvetedyrking.

Brukets avkastningsverdi på jordveien blir da:
55 dekar * kr. 4.800,- = kr. 264.000,-

Bruket blir 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. 396.000,-

Når det gjelder skogarealet, setter vi en verdi på ca kr. 1.500,- pr dekar (samme som i vedlagte takst, men her er det brukt et litt større skogareal), kr. 11.000,- totalt for skogen.

For bygningene mener vi at taksten gir en grei verdifastsettelse, kr. 1.000.000,- for våningshus med garasje.

Det kan tillegges inntil kr. 500.000,- i boverdi. Rundskriv M-3/2002 sier at boverdi kan tillegges kostnadsverdi på boliger i områder der beregnet kostnadsverdi ligger lavere enn det alminnelige prisnivå på boliger.

Vi regner med at med den beliggenhet bruket har, ca 7 km fra Fredrikstad sentrum, kan vi akseptere at det blir tillagt en boverdi på kr. 500.000,-

Dette gir totalt: 396.000,- + 11.000,- + 1.000.000,- + kr. 500.000,- = kr. 1.907.000,-

Siden takseringen er et skjønn, og vi skal sette et øvre tak, bør vi med maksimalt tillegg for kjøp som tilleggsjord, og maksimalt tillegg for boverdi, kunne akseptere en pris på inntil kr. 2.000.000,-

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2008/2902
Dokumentnr.: 2
Løpenr.: 19198/2008
Klassering: 85/7
Saksbehandler: Åsa Danielsen

Møtebok

Behandlet av Primærnæringsutvalget	Møtedato 27.02.2008	Utvalgssaksnr. 08/12
---------------------------------------	------------------------	-------------------------

Gnr 85 bnr 7, Utnehaugen. Søknad om oppføring av kårbolig på dyrka mark. Søker: Ragnar Sollihaug

Rådmannens innstilling

Rådmannen anbefaler Primærnæringsutvalget å fatte slikt vedtak:

I medhold av jordlovens § 9 godkjennes omdisponering av ca 0,5 dekar dyrka mark av den gamle hagen på gnr 85, bnr 7 for oppføring av kårbolig. Tomta vises på kart datert 14.2.2008. Av hensyn til eiendommens størrelse med ansvar for stell av bygninger og kulturlandskap vurderes omdisponeringen å være driftsmessig forsvarlig. Det er et vilkår at kårboligen skal være en del av eiendommens framtidige bebyggelse som ikke skal fradeles.

Fredrikstad, 15.2.2008

Sammendrag

Det søkes om omdisponering av dyrka mark for oppføring av kårbolig på eiendommen gnr 85, bnr 7 i forbindelse med generasjonsskifte. Eiendommen er på i alt 107 dekar, hvorav 73 dekar dyrka mark. Bygningen skal være en del av eiendommens framtidige bebyggelse og skal ikke fradeles.

Vedlegg

- 1 Vedlegg fra Ragnar Sollihaug, datert 16.12.2008, til søknad om oppføring av kårbolig
- 2 Brev fra Maria og Tor M Jahren datert 16.12.2008
- 3 Utsnitt fra kommuneplanens arealdel, M 1:30000, datert 14.2.2008
- 4 Situasjonsskart i M: 1: 5000 over 85/7, datert 14.2.2008

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Søknad om tillatelse til tiltak med vedlegg inklusive hustegninger for behandling i bygnings- og reguleringsavdelingen

Saksopplysninger

Ragnar Sollihaug søker om oppføring av kårbolig på sin eiendom Utnehaugen, gnr 85, bnr 7 i forbindelse med at han ønsker å overføre eiendommen til datteren Maria Sollihaug Jahren med familie. Han og kona ønsker fortsatt å bo på gården og hjelpe til med driften.

Saksbehandler var på befaring 8.februar. Kårboligen ønskes plassert der det tidligere har vært eplehage. Det er plantet granhekk som avgrensing av hagearealet. Eiendommen er i alt på 107 dekar, hvorav 73 dekar dyrka mark og 31 dekar produktiv skog. Den dyrka marka er i dag bortleid.

Økonomiske konsekvenser

Ikke relevant.

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant.

Vurdering

Tomta består av dyrka mark. Det er derfor nødvendig med behandling i henhold til jordlovens § 9 om omdisponering av dyrka mark:

Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert egna til jordbruksproduksjon i framtida. Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Det skal og takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon. Det kan krevjast lagt fram alternative løysingar. Samtykke til omdisponering kan givast på slike vilkår som er nødvendige av hensyn til dei føremåla lova skal fremje. Dispensasjonen fell bort dersom arbeid for å nytte jorda til det aktuelle føremålet ikkje er sett i gang innan tre år etter at vedtaket er gjort. Departementet kan påby at ulovlege anlegg eller byggverk vert tekne bort.

I retningslinjene i kommuneplanens arealdel tillates kårbolig oppført ved generasjonsskifte for å sikre kontinuerlig drift. Behovet må vurderes opp mot eiendommens næringsgrunnlag og virksomhet. Kårboligen bør primært knyttes til gårdstunet og grunnen tillates ikke fradelt. Dispensasjon til fradeling av kårbolig skal vurderes i et svært langt tidsperspektiv.

Maria Sollihaug Jahren vil ved overtagelsen få bo- og driveplikt i henhold til odelsloven. Driveplikten kan oppfylles ved en 10årig leieavtale som gir en god driftsmessig løsning. Boplikten er det mulig å gi utsettelse for så lenge eksisterende bolig benyttes av tidligere eier. Eiendommen er av en slik størrelse at den ved selvstendig drift vil kunne motta produksjonstilskudd. At jorda er bortleid taler mot behovet for kårbolig. I dette tilfelle ønsker både nåværende og kommende eier med familie å bo på gården for i felleskap å vedlikeholde denne. De fleste erfarer at dette er enklere ved å bo på stedet. Selv om den nye eieren vil velge å fortsette å leie bort jorda er det behov for vedlikehold av kulturlandskapet med bygninger. Det er positivt for samfunnet at dette blir ivaretatt.

Ønsket tomt legges i tunet i den gamle hagen. En slik plassering viser at den tilhører øvrige bebyggelse og ikke er aktuell å skille fra på et senere tidspunkt. Søkerne er klar over dette og hevder at det er slik de ønsker det skal være. Ved befaringen synes plasseringen å være den beste. Omdisponering av ca 1/2 daa dyrka mark for bygging av kårbolig på omsøkte sted anbefales.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2005/7477
Dokumentnr.: 21
Løpenr.: 2536/2008
Klassering: 140
Saksbehandler: Hege Hornnæs

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Primærnæringsutvalget	27.02.2008	08/13
Formannskapet	13.03.2008	39/08
Bystyret	27.03.2008	30/08

Politisk behandling av forslag til Landbruksplan for Fredrikstad kommune 2008 - 2018

Rådmannens innstilling

Rådmannen anbefaler Formannskapet å avgi slik innstilling til Bystyret:

Forelagte *Landbruksplan for Fredrikstad kommune 2008-2018* godkjennes.

Fredrikstad, 10.01.07

Sammendrag

Landbruksplanen er en temaplan utarbeidet av administrasjonen i Fredrikstad kommune i samarbeid med Fylkesmannen i Østfold, område landbruk og miljøvern og de lokale grunneier- og næringsorganisasjonene i landbruket. Arbeidet med landbruksplanen i den første fasen gikk parallelt med rulleringen av kommuneplanen, og har vært landbrukets innspill til kommuneplanen i Fredrikstad 2007-2018. Landbruksplanen tar for seg faktatall og ulike relevante utfordringer i det moderne landbruket i Fredrikstad kommune. Alle temaene er beskrevet med bakgrunn, mål og evt. tiltak.

Hovedpunktene er:

- Produksjonsgrunnlaget
- Landbruksplan Mål og strategi
- Kommunal arealforvaltning Trusler og Utfordringer
- Jordvern inkl definisjon av *Kjerneområde Landbruk*
- Næringsutvikling i landbruket
- Miljøutfordringer i landbruket
- Piggtrådgjerder
- Skogbruket
- Bioenergi
- Utslipp av klimagasser
- Økologisk landbruk
- Landbrukets kulturlandskap, kulturminner og naturverdier
- Føringer ut fra landbrukets særlover

Landbruksplanen skal være et verktøy for landbruksnæringen, administrasjonen og politikerne i Fredrikstad kommune. Landbruksplanen skal gi en veiledning i hvordan mål, lover og forskrifter knyttet til landbruket i kommunen, skal oppfattes og forvaltes.

Vedlegg

- 1 Forslag til Landbruksplan for Fredrikstad kommune 2007 – 2018 (Egen trykksak)

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

- 2 Vedlegg til Forslag til Landbruksplanen (se kap. 18.0.0 – 5 vedlegg)

Saksopplysninger

Utarbeidelse av landbruksplan ble allerede i 1998 anbefalt fra Landbruks- og Matdepartementet bl.a. som et verktøy for å redusere avgang av dyrka mark. For å sette fokus på jordvern utarbeidet kommunene innenfor nåværende Fredrikstad med bistand fra fylkesmannen en "Jordpolitisk arealvurdering" i 1987. I 2001 ble det også sammen med Sarpsborg og Hvaler utarbeidet en verdiklassifisering av jord- og skogbruksarealene i Nedre Glomma. Dette er imidlertid den første planen som tar for seg både jordvern, næringsutvikling og miljøutfordringer. Sterke nasjonale føringer, som målet om halvering av avgang dyrket mark, fokus på klimautfordringene og vanddirektivets krav om god økologisk status i alle vassdrag innen 2015 har gjort det nødvendig å få et styringsverktøy for LNF-områdene med mål, rammer og tiltak.

Arbeidet med landbruksplanen startet i 2005. Store byggesaker med utfordringer knyttet til arealdisponering og næringsutvikling gjorde temaet stadig mer aktuelt. Gjennom rulleringen av kommuneplanen ble det en mulighet til å samordne arbeidet med kommuneplanens arealdel.

Temaplanens hovedpunkter jordvern og næringsutvikling i landbruket har vært grundig bearbeidet og gjennomgått i samarbeid med Fylkesmannen i Østfold, område landbruk og miljøvern og de lokale grunneier- og næringsorganisasjonene i landbruket. Noe av dette arbeidet har også vært støttet økonomisk av fylkesmannen for å bidra til metodeutvikling som kan anvendes i andre kommuner.

Utfordringene som er omtalt under temaet jordvern er utredet gjennom kartleggingsarbeid og definering av et område med en strengere jordvernpraksis – *Kjerneområde Landbruk*. Det definerte *Kjerneområde Landbruk* var et av utredningspunktene under kommuneplanens konsekvensutredning.

Økonomiske konsekvenser

Ikke relevant

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant

Vurdering

Arbeidet med landbruksplan har i den første fasen pågått parallelt med kommuneplanarbeidet, og har gitt viktige innspill til kommuneplanen med hensyn til klassifisering av landbruksarealene.

Utarbeiding av retningslinjer for næringsutvikling i landbruket har vært viktige bidrag i kommuneplanarbeidet. Disse har gitt tydeligere rammer for saksbehandling i Fredrikstad kommune samt større forutsigbarhet for grunneier, utbyggere og regionale myndigheter. Metodikken som er utviklet, samt påpekningen om føring av en bedre arealbruksstatistikk, er en forutsetning for å kunne gjennomføre en jordvernpolitikk i samsvar med statlige føringer.

Planen er særdeles viktig med hensyn til forurensning fra landbruket og setter fokus på tiltak for å redusere denne.

Det pekes også på at det er viktig å gi landbruket et nødvendig handlingsrom innenfor gjeldende regelverk for å sikre lønnsom drift. Her settes særlig fokus på aktiviteter som tjener lokalsamfunnene.