

## **Møteinnkalling**

### **Primærnæringsutvalget**

**Møtested:** Rådhuset, Nygårdsgata 16, 3. etg., møterom Nygaard

**Tidspunkt:** 01.09.2009 kl. 10:30

### **NB! BEFARING**

**Det vil bli befarings av sakene 09/33, 09/34 og 09/35.**

**Oppmøte utenfor hovedinngangen til rådhuset kl. 09:15 for felles transport.**

Eventuelle forfall meldes til Mariann Gagnås, telefon 69 30 56 23, e-post [maga@fredrikstad.kommune.no](mailto:maga@fredrikstad.kommune.no).

Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

Fredrikstad 24.09.2009

Sigvald Oppebøen (sign)  
Leder

## Sakliste

		<b>Side</b>
PS 09/32	Referatsaker	
RS 09/12	Endring av lov om odelsretten og åseteretten, lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. og lov om jord m.v. Orientering om lovendringer i lov 19. juni 2009 nr. 98.  Endrede lover og rundskriv blir utlevert på møtet.	
RS 09/13	Kopi: Klage på avslagsvedtak - søknad om fradeling til ny bolig - Ørmenveien 27 - gnr 9, bnr 11, Onsøy	
RS 09/14	Fylkeslandbruksstyret i Østfold - Omgjøring av kommunens vedtak om fradeling til bolig - Haldenveien 65	
RS 09/15	Kopi: Klage på avslagsvedtak - søknad om fradeling av kårbolig - Kjenneveien 51, Onsøy	
RS 09/16	Kopi: Konsesjon - erverv av fast eiendom - gnr 731 bnr 64 og 65	
RS 09/17	Kopi: Søknad om odelsfrigjøring – gnr 214 bnr 21.	
PS 09/33	Gnr 214 Bnr 26,31,44, Veum søndre, Evenrødveien 61. Søknad om fradeling av kårbolig. Eier Thorleif Brønn	
PS 09/34	Gnr 239, bnr 1, Krabberød, Skogstrandveien 39 Søknad om fradeling av kårbolig Eier Anita Larssen	
PS 09/35	Gnr 629, bnr 2 og 3, Tofteberg i Borge Søknad om deling av landbrukseiendom, tunet med bygninger som egen enhet, skog- og jordbruksareal til tilleggsjord. Hjemmelshaver Nils Kristian Kruse	
PS 09/36	Endring av møteplan 2. halvår 2009 - Primærnæringsutvalget	

### **Forespørsel til Rådmannen**

På vegne av Primærnæringsutvalget ble det fremmet en skriftlig redegjørelse i møtet 29.07.2009.

Svar på redegjørelsen sak: 09/31 blir utsendt skriftlig til møtet 01.09.2009 (2008/16673 dokument 24)

## **PS 09/32 Referatsaker**

RS 09/12

Endring av lov om odelsretten og åseteretten, lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. og lov om jord m.v. Orientering om lovendringer i lov 19. juni 2009 nr. 98.

RS 09/13

Kopi: Klage på avslagsvedtak - søknad om fradeling til ny bolig - Ørmenveien 27 - gnr 9, bnr 11, Onsøy

RS 09/14

Fylkeslandbruksstyret i Østfold - Omgjøring av kommunens vedtak om fradeling til bolig - Haldenveien 65

RS 09/15

Kopi: Klage på avslagsvedtak - søknad om fradeling av kårbolig - Kjenneveien 51, Onsøy

RS 09/16

Kopi: Konsesjon - erverv av fast eiendom - gnr 731 bnr 64 og 65

RS 09/17

Kopi: Brev fra Fylkesmannen – odelsfrigjøring – gnr 214 bnr 21

# FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2009/9518  
Dokumentnr.: 6  
Løpenr.: 86211/2009  
Klassering: 214/26  
Saksbehandler: Åsa Danielsen

## Møtebok

Behandlet av Primærnæringsutvalget	Møtedato 01.09.2009	Utvalgssaksnr. 09/33
---------------------------------------	------------------------	-------------------------

### **Gnr 214 Bnr 26,31,44, Veum søndre, Evenrødveien 61 Søknad om fradeling av kårbolig. Eier Thorleif Brønn**

#### **Rådmannens innstilling**

Rådmannen anbefaler Primærnæringsutvalget å fatte slikt vedtak:

I medhold av jordlovens § 12 og delegerte fullmakter innvilges fradeling som omsøkt av ca 1 dekar tomteareal med eksisterende bolig nr 2.

Det er ved avgjørelsen lagt vekt på at det dreier seg om en svært liten landbrukseiendom.

Det settes som vilkår for fradelingen at det ikke må legges hindringer i veien for landbruksdrift på tilgrensende arealer.

Fredrikstad, 21. august 2009

#### **Sammendrag**

Veum søndre, gnr 214, bnr 26 er et småbruk med 16 dekar dyrka mark, låve og 2 våningshus. Eierne av Thorleif Brønn ønsker å fradele det ene til sin datter. Ut fra brukets beskjedne størrelse og kårboligens beliggenhet finner rådmannen det naturlig å tillate fradeling av denne.

#### **Vedlegg**

1. Oversendelsesbrev med vedlegg fra Bygnings- og reguleringsavdelingen datert 21.07.2009
2. Ortofoto i M 1:5000

#### **Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)**

3. Uttalelse fra Fylkesmannen. Miljøvernavdelingen, datert 24.7.2009

#### **Saksopplysninger**

Søndre Veum, gnr 214, bnr 26,31,44 er en liten landbrukseiendom med to våningshus og en driftsbygning/låve. Areal tall fra Skog og landskaps gårds kart viser 16 dekar dyrka mark, 7

dekar produktiv skog og 5 dekar annet areal, i alt 27 dekar. Jordbruksarealet er de siste år bortleid til nabobruk.

Området er ikke regulert og ligger innenfor område for landbruk, natur og friluft, LNF, med tilleggsnatur *særlig verdifullt kulturlandskap, bygnings- og kulturmiljø* i kommuneplanens arealdel.

Det eldste våningshuset som er fra 1800 og har en lang kulturhistorie, er nå tomt etter at faren har flyttet i omsorgsbolig. Eieren Thorleif Brønn ønsker å ta vare på huset og flytte dit. For å frigjøre kapital søker han om å selge hus nr 2, bygd 1980, til sin datter med familie.

Fylkesmannens miljøvernavdeling har i brev datert 24.07 gitt følgende vurdering/konklusjon: ” Vi kan ikke se at omsøkte tiltak vil berøre noen regionale eller nasjonale miljøinteresser. Saken overlates til de kommunale myndigheter som har best oversikt over forholdne på stedet.”

### **Økonomiske konsekvenser**

Ikke relevant.

### **Ansattes medbestemmelse**

Ikke relevant.

### **Vurdering**

I henhold til jordlovens § 12 kan eiendom som er nytta eller kan nyttes til jord- eller skogbruk 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 avkastningen 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 hensynet til kulturlandskapet.

I dette tilfellet er eiendommen så liten at det ikke er naturlig ressursmessig med 2 boliger. Det er et lite jordbruksareal, ca 2 dekar, som ligger inntil ønsket tomt. En fradeling inntil dyrka mark *kan* medføre drifts- og miljømessige ulemper i forhold til drift av arealene. Det må være et vilkår for fradelingen at jordbruksarealene uhindret skal drives videre.

# FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2009/8677  
Dokumentnr.: 5  
Løpenr.: 86505/2009  
Klassering: 239/1  
Saksbehandler: Åsa Danielsen

## Møtebok

Behandlet av Primærnæringsutvalget	Møtedato 01.09.2009	Utvalgssaksnr. 09/34
---------------------------------------	------------------------	-------------------------

### **Gnr 239, bnr 1, Krabberød, Skogstrandveien 39 Søknad om fradeling av kårbolig. Eier Anita Larssen**

#### **Rådmannens innstilling**

Rådmannen anbefaler Primærnæringsutvalget å fatte slikt vedtak:

1. I medhold av jordlovens § 12 og delegerte fullmakter innvilges fradeling som omsøkt av ca 1 dekar annet areal med eksisterende bolig nr 2, kårboligen.

Det er ved avgjørelsen lagt vekt på at det dreier seg om en mindre landbrukseiendom hvor den dyrka marka er bortleid.

2. Det skal primært søkes å få anlagt ny adkomst fra nordsiden som erstatning for adkomst gjennom gårdstunet.
3. Det kan ikke påregnes tillatelse til oppføring av ny kårbolig i framtiden.

Fredrikstad, 20.august 2009

#### **Sammendrag**

Eieren av bruket Krabberød, gnr 239, bnr 1 søker om fradeling av kårboligen med tomt. Eiendommen er et mindre bruk, 65 dekar dyrka mark som er bortleid og 103 dekar produktiv skog. Ut fra brukets beskjedne størrelse anbefaler Rådmannen å godkjenne omsøkte fradeling. Men gårdstunet hvor kårboligen i dag har sin adkomstvei, er trangt. Ved en fradeling bør boligen ha ny adkomstvei fra nordsiden.

#### **Vedlegg**

1. Oversendelsesbrev med vedlegg fra Bygnings- og reguleringsavdelingen datert 02.07.2009
2. Gårdskart i ortofoto, M 1:18000
3. Ortofoto, M 1:1000

## **Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)**

4. Uttalelse fra Fylkesmannen. Miljøvernavdelingen, datert 16.07.2009

## **Saksopplysninger**

Eiendommen Krabberød, gnr 239, bnr 1 er en mindre landbrukseiendom. Bebyggelsen består av et eldre våningshus, nyere kårbolig, låve og stall, samt 4 mindre uthus. Ifølge gårdskart fra Skog og landskap er det fordelt på 3 teiger 65 dekar dyrka mark, 103 dekar produktiv skog og 58 dekar annet areal. Området er ikke regulert og ligger innenfor område for landbruk, natur og friluft, LNF, i kommuneplanens arealdel.

Eieren Anita Larssen vurderer størrelsen og avkastningsevnen til bruket å være så lav at det ikke er behov for kårbolig og ønsker å fradele denne med tomt på 1 dekar. Kårboligen har felles adkomstvei fra Skogstrandveien med øvrige eiendom og retten til vei skal tinglyses.

Fylkesmannens miljøvernavdeling sier i brev datert 16.07 at de ikke kan se omsøkte tiltak vil berøre noen regionale eller nasjonale miljøinteresser som de er satt til å ivareta. De vil ikke ha noen innvendinger til eventuell dispensasjon. Saken overlates til de kommunale myndigheter som har best oversikt over forholdene på stedet.

## **Økonomiske konsekvenser**

Ikke relevant

## **Ansattes medbestemmelse**

Ikke relevant

## **Vurdering**

I henhold til jordlovens § 12 kan eiendom som er nytta eller kan nyttes til jord- eller skogbruk 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 avkastningen 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 hensynet til kulturlandskapet.

En kårbolig, bolig nr 2, er i utgangspunktet en ressurs for en landbrukseiendom. Ikke sjelden er den av høyere standard. Den kan forenkle overdragelse ved at begge generasjoner har et sted å bo på eiendommen og ofte vil begge generasjoner kunne arbeide på bruket med vedlikehold av bygninger og kulturlandskap. Den kan gi rom for ekstraintekter ved for eksempel grønn omsorg eller utleie i faser hvor det ellers ikke er behov for den. Etter gjeldende retningslinjer i kommuneplanens arealdel og landbruksplanen kan det ikke påregnes tillatelse til å bygge en ny kårbolig senere dersom den fradeles.

En fradeling av bolig kan medføre drifts- og miljømessige ulemper i forhold landbruksdriften i framtiden. Det må være et vilkår for fradelingen at landbruksdriften ikke må hindres. I gjeldende sak grenser ikke kårboligen til dyrka mark. Tunet er imidlertid trangt. Kårboligen ligger noe høyere enn dette, men svært nær, og med felles adkomst. Dette representerer ved fradeling en fare for interessemotsetninger på sikt.

Siden dette dreier det seg om en mindre landbrukseiendom hvor jorda er bortleid vil rådmannen, på tross av de nevnte betenkeligheter, anbefale at omsøkte fradeling godkjennes.

Boforholdene ved generasjonsskifte bør være enklere ut fra brukets sentrale beliggenhet med boligområder rett i nærheten.

Av hensyn til det trange tunet på bruket bør nåværende kårbolig ikke ha samme adkomstvei. Det går en vei inn på oversiden av huset til eldste datters bolig på egen tomt. Det bør søkes om utkjøringstilatelse mot denne veien i stedet for å tinglyse rett til utkjøring gjennom gårdstunet.

# FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2009/6250  
Dokumentnr.: 8  
Løpenr.: 85658/2009  
Klassering: 629/2  
Saksbehandler: Åsa Danielsen

## Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Primærnæringsutvalget	01.09.2009	09/35

### **Gnr 629, bnr 2 og 3, Tofteberg i Borge. Søknad om deling av landbrukseiendom, tunet med bygninger som egen enhet, skog- og jordbruksareal til tilleggsjord. Hjemmelshaver Nils Kristian Kruse**

#### **Rådmannens innstilling**

Rådmannen anbefaler Primærnæringsutvalget å fatte slikt vedtak:  
I medhold av jordlovens § 12 og delegerte fullmakter innvilges søknad om deling av landbrukseiendom ved fradeling av 39 dekar jordbruksareal og 21 dekar utmarksareal som omsøkt.

Det er et vilkår at de fradelte parsellene selges som planlagt som tilleggsjord til nabobruk, som vil gi gode driftsmessige løsninger.

Ved avgjørelsen er det lagt vekt på at fradelingen vil være et ledd i bruksrasjonalisering som er av stor samfunnsmessig verdi.

Fredrikstad, 21.08.2009

#### **Sammendrag**

Eiendommen søkes delt i tre. Tunet med bygninger ønskes som egen enhet. Jordbruksarealet, ca 39 dekar, ønskes solgt som tilleggsjord til landbrukseiendommen 626, bnr 1 m fl. Utmarksarealet, ca 21 dekar, ønskes solgt som tillegg til minkfarmen gnr 629, bnr 25 og 26. I den forbindelse ønskes festetomtten gnr 629, bnr 26 innløst. Omsøkte deling vil gi en bruksrasjonalisering med god driftsmessig løsning som Rådmannen anbefaler.

#### **Vedlegg**

1. Oversendelsesbrev med vedlegg fra bygnings- og reguleringsavdelingen datert 08.06.2009
2. Utsnitt fra kommuneplanens arealdel M 1:30 000
3. Ortofoto i M: 0,7:10000

#### **Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)**

1. Uttalelse fra Fylkesmannens miljøvernnavdeling, datert 24.06.2009
2. Uttalelse fra Fylkeskommunens kulturminneseksjon, datert 07.07.2009

## **Saksopplysninger**

Tofteberg, gnr 629, bnr 2,3 er en liten landbrukseiendom i Nordre Borge. Området er uregulert og ligger innenfor område for landbruk, natur og friluft, LNF, i kommuneplanens arealdel.

Eiendommen ønskes delt i 3 på følgende måte:

Eieren Nils Kristian Kruse ønsker å fradele landbruksarealene og selv beholde eksisterende tun med bygninger. Dette utgjør ca 2 dekar.

Den dyrka jorda på ca 39 dekar er de siste 3 årene bortleid til Toralf Hvidsten, og eieren ønsker nå å selge denne til ham. Toralf Hvidsten eier og driver eiendommen Hvidsten, gnr 626, bnr 1 m. fl., som ligger nær omsøkte areal.

Utmarksarealet er på 21 dekar og består av 8 dekar middels bonitet, 5 dekar lav bonitet og 8 dekar annen fastmark. Dette ønskes avhendet som tillegg til eksisterende minkfarm som ligger inntil. Denne består av ca 7 dekar leieareal fra gnr 625, bnr 25 og ca 4 dekar leieareal fra den aktuelle eiendommen. Sistnevnte areal ønskes samtidig innløst. Fradelingstillatelse og konsesjon for denne ble innvilget i 1981. Konsesjon fornyet i 1997 som sak 010697 00020 KVA. Minkfarmen er tett bebygget med bur for 3000 mink. Den eies og drives av Jan Barthold Hauge og Magnar Antonsen. Skurene ligger dels på eksisterende parsell. Minkfarmen har også en mindre driftsbygning her.

Fylkesmannens miljøvernavdeling konkluderer i brev datert 24.06.2009 at de ikke kan se tiltaket vil berøre noen regionale eller nasjonale miljøverninteresser i området som de skal ivareta. Saken overlates til den kommunale myndigheter som har best oversikt over forholdene på stedet.

Østfold fylkeskommune har kommet med sine kommentarer i brev datert 07.07.2009. i skjæringen mellom utmarksarealet 629/3 og 629/6 ligger en gravrøys, denne er automatisk fredet. Fylkeskonservatoren stiller seg ikke negativ til fradelingen slik den er beskrevet, til uendret bruk. Det gjøres oppmerksom på at ved planendringer skal Fylkeskonservatoren varsles.

## **Økonomiske konsekvenser**

Ikke relevant.

## **Ansattes medbestemmelse**

Ikke relevant.

## **Vurdering**

Eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jord- eller skogbruk kan ikke deles uten samtykke fra departementet (kommunen etter overført myndighet). Jordlovens § 12. Departementet kan gi samtykke dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det, eller delingen er forsvarlig ut fra 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 kulturlandskapet.

Deling som et ledd i bruksrasjonalisering vurderes fra myndighetenes side å være av samfunnsmessig stor vekt når resultatet gir en god driftsmessig løsning.

I dette tilfelle vil planlagte salg av så vel jord- som utmarksareal bli tilleggsjord til driftsenheter tett inntil parsellene, som begge har behov for tilleggsareal. Tunet med våningshus og driftsbygning som ønskes beholdt har en naturlig arrondering ut fra eksisterende bruk og med en nøktern størrelse. Omsøkte deling vurderes å gi en god driftsmessig løsning.

# FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2009/9619  
Dokumentnr.: 2  
Løpenr.: 86041/2009  
Klassering: 035  
Saksbehandler: Mariann Gagnås

## Møtebok

Behandlet av Primærnæringsutvalget	Møtedato 01.09.2009	Utvalgssaksnr. 09/36
---------------------------------------	------------------------	-------------------------

## Endring av møteplan 2. halvår 2009 - Primærnæringsutvalget

### Rådmannens innstilling

Rådmannen anbefaler Primærnæringsutvalget å fatte slikt vedtak:

1. Følgende tirsdager fastsettes som møtedager i Primærnæringsutvalget for andre halvår 2009: 1. september, 22. september, 27. oktober, 17. november, 15. desember
2. Møtene legges fortrinnsvis til dagtid, kl 09:15, eller hvis befarung starter denne kl. 09:15 og møtet starter etter befarung
3. Leder får fullmakt til å avgjøre hvilke saker som ønskes befart i forkant av møtet
4. Møter kan avlyses hvis det ikke foreligger saker

Fredrikstad, 21.08.09

### Sammendrag

Saken gjelder fastsettelse av møteplan for andre halvår 2009

### Vedlegg

Ingen

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Ingen

### Saksopplysninger

Av hensyn til den øvrige møteaktivitet i kommunen er det ønskelig å fastsette en endret møteplan for utvalget

### Økonomiske konsekvenser

Ikke relevant

## **Ansattes medbestemmelse**

Ikke relevant