

## **Møteinnkalling**

### **Primærnæringsutvalget**

**Møtested:** Rådhuset, møterom Østfold

**Tidspunkt:** 11.02.2009 kl. 10:00

### **NB! BEFARING**

**Det vil bli befaringsavtale av sak 09/9.**

Vi møter opp utenfor rådhuset **kl. 09:15**.

Eventuelle forfall meldes til Karin Løkken Torp, telefon 69 30 56 40/ 41 26 51 88,  
e-post [kalt@fredrikstad.kommune.no](mailto:kalt@fredrikstad.kommune.no)

Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

Fredrikstad, 03.02.09

Sigvald Oppebøen (sign)  
leder

## Sakliste

- PS 09/4 Referatsaker
- RS 09/4 Møtebok Fylkeslandbruksstyret - klagebehandling - søknad om fradeling av boligtomt
- RS 09/5 Møtebok Fylkeslandbruksstyret - Omgjøring av kommunens vedtak av 29.10.08 - fradeling til ny bolig
- RS 09/6 Møtebok Fylkeslandbruksstyret - Omgjøring av kommunens vedtak av 29.10.08 - fradeling av kårbolig
- PS 09/5 Gnr 710, bnr 5, Gretlandsveien 11 – Rolvsøy  
Klagebehandling avslag på søknad om deling  
Søker: Byggkompaniet Østfold på vegne av Synnøve Grønn
- PS 09/6 Gnr 92 bnr 16, Husebyveien 133, Onsøy  
Klagebehandling avslag på søknad om omdisponering til klubbhus til Fredrikstad Schæferhundklubb  
Klager: Bjørn Gjølberg
- PS 09/7 Gnr 663 bnr 2 (driftsenhet gnr 640 bnr 4) Haldenveien 65, Borge  
Fradeling av 2,2 dekar til bolig  
Søker: Knut Arne Aarum
- PS 09/8 Gnr 102 bnr 10, Onsøy  
Konsesjon på erverv av fast eiendom  
Søker: Jo Poppe og Sigrid Anette Berg
- PS 09/9 Gnr 625, bnr 4, 5 og gnr 628, bnr 4, Vesten Vestre, Borge  
Konsesjon på erverv av fast eiendom  
Søker: Bjørn Weberg

### Orienteringssaker:

Voica Imrik orienterer om LNF-områder i kommuneplanens arealdel.

Øivind Ringstad orienterer om samarbeid angående ridestier i Fredrikstadmarka.

## **PS 09/4 Referatsaker**

- RS 09/4 Møtebok Fylkeslandbruksstyret - klagebehandling - søknad om fradeling av boligtomt
- RS 09/5 Møtebok Fylkeslandbruksstyret - Omgjøring av kommunens vedtak av 29.10.08 - fradeling til ny bolig
- RS 09/6 Møtebok Fylkeslandbruksstyret - Omgjøring av kommunens vedtak av 29.10.08 - fradeling av kårbolig

# FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2008/8351  
Dokumentnr.: 15  
Løpenr.: 12674/2009  
Klassering: 710/5  
Saksbehandler: Karin Løkken Torp

## Møtebok

|                                       |                        |                        |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Behandlet av<br>Primærnæringsutvalget | Møtedato<br>11.02.2009 | Utvalgssaksnr.<br>09/5 |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------|

### **Gnr 710, bnr 5, Gretlandsveien 9 – Rolvsøy Klagebehandling avslag på søknad om deling Søker: Byggkompaniet Østfold på vegne av Synnøve Grønn**

#### **Rådmannens innstilling**

Rådmannen anbefaler Primærnæringsutvalget å fatte slikt vedtak:

Primærnæringsutvalget kan ikke se at det framkommer nye momenter i klagen som har betydning for saken og klagen tas ikke til følge.

Vedtaket om å avslå søknad om fradeling og omdisponering av ca 0,9 dekar til boligformål fra gnr 710 bnr 5 opprettholdes.

Fredrikstad, 02.02.09

#### **Sammendrag**

I sak 08/62 av slo Primærnæringsutvalget søknad om fradeling og omdisponering av ca 0,9 dekar fulldyrka jord til boligformål fra gnr 710 bnr 5. Vedtaket var som følger:

”I medhold av jordloven og delegerte fullmakter avslås søknad om fradeling og omdisponering av ca 0,9 dekar fulldyrka jord til boligtomt fra gnr 710 bnr 5 i Fredrikstad.

Det er ved avgjørelsen lagt vekt på at det foreligger ikke gode nok grunner for fradeling og omdisponering som omsøkt. Det foreligger ikke samfunnsinteresser av stor vekt. Fradelingen er ikke driftsøkonomisk forsvarlig. Den kan medføre drifts- og miljømessige ulemper og den er i strid med retningslinjer gitt i kommuneplanens arealdel.”

Det er innkommet klage på vedtaket fra Ole-Jacob Larsen, Byggkompaniet Østfold AS på vegne av Synnøve Grønn.

#### **Vedlegg**

1 Klage datert 06.01.2009

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

Sak 08/62 med vedlegg

## **Saksopplysninger**

I sak 08/62 avslo Primærnæringsutvalget med 4 mot 1 stemme fradeling av ca 0,9 dekar fulldyrka jord fra gnr 710 bnr 5. Avslaget ble begrunnet med at det ikke forelå gode nok grunner for fradeling og omdisponering som omsøkt. Det var ikke samfunnsinteresser av stor vekt og fradelingen var ikke driftsøkonomisk forsvarlig. Den kunne medføre drifts- og miljømessige ulemper og var i strid med retningslinjer i kommuneplanen.

Ole Jacob Larsen, Byggkompaniet Østfold AS har på vegne av Synnøve Grønn klaget på avslaget. I klagen anføres at når et gammelt grisehus på gården ble revet, ble arealet satt i stand til dyrka mark. Det sies også at det kan avgis en erklæring om at det ikke vil bli søkt om oppføring av kårbolig på bruket. Etter klagers oppfatning er det også av samfunnsinteresse at det er unge mennesker som vil bo på bygda.

## **Økonomiske konsekvenser**

Ikke relevant

## **Ansattes medbestemmelse**

Ikke relevant

## **Vurdering**

Rådmannen kan ikke se at det framkommer moment i klagen som har betydning for avgjørelsen og som ikke ble vurdert under ordinær behandling av saken.

# FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2008/11295  
Dokumentnr.: 13  
Løpenr.: 12979/2009  
Klassering: 92/16  
Saksbehandler: Karin Løkken Torp

## Møtebok

|                                       |                        |                        |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Behandlet av<br>Primærnæringsutvalget | Møtedato<br>11.02.2009 | Utvalgssaksnr.<br>09/6 |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------|

### **Gnr 92 bnr 16, Husebyveien 133, Onsøy Klagebehandling avslag på søknad om omdisponering til klubbhus til Fredrikstad Schæferhundklubb Klager: Bjørn Gjørberg**

#### **Rådmannens innstilling**

Rådmannen anbefaler Primærnæringsutvalget å fatte slikt vedtak:

Primærnæringsutvalget kan ikke se at det framkommer nye momenter i klagen som gir grunnlag for å endre vedtaket og klagen tas ikke til følge.

Fredrikstad, 02.02.09

#### **Sammendrag**

I sak 08/70 avslo Primærnæringsutvalget enstemmig søknad fra Bjørn Gjørberg om omdisponering av 55 m<sup>2</sup> til klubbhus til Schæferhundklubben. Vedtaket var som følger:

”I medhold av jordloven og delegerte fullmakter avslås søknad om omdisponering av 55 m<sup>2</sup> til klubbhus på gnr 92 bnr 16 i Fredrikstad.

Det er ved avgjørelsen lagt vekt på at omdisponeringen i praksis vil medføre at hele jordet på 4,4 dekar i praksis vil bli omdisponert. Omdisponeringen er ikke driftsøkonomisk forsvarlig og det foreligger ikke samfunnsinteresser av stor vekt.

Omdisponeringen er også i strid med kommuneplanens arealdel.”

Det er innkommet klage på vedtaket fra Bjørn Gjørberg

#### **Vedlegg**

1 Klage datert 30.12.08

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

Sak 08/70 med vedlegg

## **Saksopplysninger**

I sak 08/70 avslo Primærnæringsutvalget enstemmig søknad fra Bjørn Gjølberg om omdisponering av 55 m<sup>2</sup> til klubbhus til Fredrikstad Schæferhundklubb. Avslaget ble begrunnet med at hele jordet på 4,4 dekar i praksis ville bli omdisponert. Omdisponeringen ble vurdert å ikke være driftsøkonomisk forsvarlig og det forelå heller ikke samfunnsinteresser av stor vekt. Omdisponeringen var også i strid med kommuneplanens arealdel.

Bjørn Gjølberg har klaget på avslaget. I klagen anføres at jordet er dårlig lønnsomt jordbruksområde med skyggevirkning fra sør og øst. Schæferhundklubben har i flere år prøvd i samarbeid med kommunen å finne et egnet sted til trening, men har så langt ikke kommet noen vei. Det vises også til forskjellsbehandling når det i samme område er omdisponert over 200 dekar dyrkbar mark til golfbane og til ridesenter. Arealene som søkes omdisponert til klubbhus og trening, kan enkelt tilbakeføres til jordbruk ved å fjerne det enkle klubbhuset og pløye opp gressplenen.

## **Økonomiske konsekvenser**

Ikke relevant

## **Ansattes medbestemmelse**

Ikke relevant

## **Vurdering**

De framlagte argumenter var i hovedsak vurdert under ordinær behandling av søknaden. Når det gjelder forskjellsbehandling, mener vi det er så lenge siden golfbanen ble etablert at det ikke vil være riktig å sammenligne med den etableringen. Ved behandlingen av rideanlegget på Huseby gikk rådmannen i mot fradeling, fordi den ikke var driftsøkonomisk forsvarlig, og vi er fremdeles av samme oppfatning. Ett vedtak kan ikke sies å gi grunnlag for presedens, slik at det er grunnlag for å hevde forskjellsbehandling.

Vi er fremdeles av den oppfatning at det bør være mulig å finne fram til treningsområde for Schæferhundklubben hvor jordbruksinteressene er mindre. Under planlagt rullering av kommuneplanen kan vi være med på å vurdere områder som kan egne seg til formålet. Om nødvendig kan vi også vurdere omsøkte område på nytt, men da i en større sammenheng.

# FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2008/16753  
Dokumentnr.: 9  
Løpenr.: 13076/2009  
Klassering: 663/2  
Saksbehandler: Karin Løkken Torp

## Møtebok

|                                       |                        |                        |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Behandlet av<br>Primærnæringsutvalget | Møtedato<br>11.02.2009 | Utvalgssaksnr.<br>09/7 |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------|

### **Gnr 663 bnr 2 (driftsenhet gnr 640 bnr 4) Haldenveien 65, Borge Fradeling av 2,2 dekar til bolig Søker: Knut Arne Aarum**

#### **Rådmannens innstilling**

Rådmannen anbefaler Primærnæringsutvalget å fatte slikt vedtak:

I medhold av jordloven og delegerte fullmakter avslås søknad om fradeling av 2,2 dekar produktiv skogsmark fra gnr 663 bnr 2, driftsenhet gnr 640 bnr 4, i Fredrikstad.

Det er ved avgjørelsen lagt vekt på at det ikke er samfunnsinteresser av stor vekt som taler for fradelingen, den kan medføre drifts- og miljømessige ulemper, og den er i strid med retningslinjer gitt i kommuneplanens arealdel.

Fredrikstad, 03.02.09

#### **Sammendrag**

Knut Arne Aarum fikk i delegert sak 2177/08 avslag fra bygnings- og regulerings sjefen på søknad om fradeling av ca 2,2 dekar produktiv skogsmark til bolig fra sin eiendom gnr 663 bnr 2, driftsenhet gnr 640 bnr 4 i Borge. Han har klaget på vedtaket, og saken er oversendt for å behandles etter jordloven.

#### **Vedlegg**

- 1 Utsnitt fra kommuneplanens arealdel M 1:30 000
- 2 Ortofoto M 1:5000
- 3 Situasjonsskart M 1:1000
- 4 Skråfoto fra området

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

Oversendelsesbrev fra bygnings- og reguleringsavdelingen med vedlegg.

#### **Saksopplysninger**

Knut Arne Aarum fikk i delegert sak 2177/08 avslag fra bygnings- og regulerings sjefen på søknad om fradeling av ca 2,2 dekar produktiv skogsmark til bolig fra sin eiendom gnr 663 bnr 2. Han har klaget på vedtaket, og saken er oversendt for å behandles etter jordloven.

Knut Arne Aarum eier og driver driftsenheten gnr 640 bnr 4, Årum Østre. Gnr 663 bnr 2, Wisur Vestre er en del av driftsenheten. Tunet på driftsenheten ligger på Årum på gnr 640 bnr 4. Tunet som tilhørte gnr 663 bnr 2 ble fradelte i fjor. Tillatelse etter jordloven ble innvilget i sak 08/36. Det fradelte tunet ligger ca 7 km fra tunet på Årum Østre.

Aarum Østre består i følge jordregister fra Skog og Landskap av 68,3 dekar fulldyrka jord og 11,8 dekar annet areal. Da er ikke arealene på gnr 663 bnr 2 medregnet. Arealene på gnr 663 bnr 2 består i følge jordregister av 141,8 dekar fulldyrka jord og 164 dekar produktiv skog og 22,9 dekar annet areal.

Driften på bruket er kornproduksjon og noe svinproduksjon.

Knut Arne Aarum søker nå om å fradele en boligtomt på ca 2,2 dekar ved, men ikke inntil, det fradelte tunet på gnr 663 bnr 2. Han skriver at fradelingen er et ledd i generasjonsskiftet på bruket, hvor hans sønn skal overta hovedbruket, og hans datter skal få boligtomten som nå søkes fradelte.

I dag bor søker selv på tunet som ble fradelte i fjor, mens hans sønn bor i våningshuset på bruket.

Den omsøkte tomten består av produktiv skogsmark. Det sørvestre hjørnet av tomten grenser mot fulldyrka arealer, ellers grenser den mot skogsmark. I kommuneplanens arealdel ligger det innenfor LNF-område med tilleggssignatur særlig verdifullt kulturlandskap, bygnings- og kulturmiljø. Området ligger innenfor kjerneområde landbruk.

### **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 talar 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.

Kommuneplanens arealdel fastslår at alle tiltak i LNF-områder skal være i samsvar med planens formål, det vil si at de skal tjene landbruks- natur- eller friluftformål.

Omsøkte tiltak har ikke samfunnsinteresser av stor vekt. En fradeling av produktiv skogsmark er med på å redusere brukets arealgrunnlag, en fradeling inntil dyrka arealer kan medføre drift- og miljømessige ulemper for drift av tilgrensende arealer. Tiltaket er i strid med retningslinjer gitt i kommuneplanens arealdel. Det ligger også innenfor kjerneområde landbruk, områder som skal gis et særskilt vern mot utbygging.

# FREDRIKSTAD KOMMUNE

**Saksnr.:** 2009/1584  
**Dokumentnr.:** 2  
**Løpenr.:** 11455/2009  
**Klassering:** 102/10  
**Saksbehandler:** Karin Løkken Torp

## Møtebok

|                                              |                               |                               |
|----------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Behandlet av</b><br>Primærnæringsutvalget | <b>Møtedato</b><br>11.02.2009 | <b>Utvalgssaksnr.</b><br>09/8 |
|----------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|

### **Gnr 102 bnr 10, Onsøy Konsesjon på erverv av fast eiendom Søker: Jo Poppe og Sigrid Anette Berg**

#### **Rådmannens innstilling**

Rådmannen anbefaler Primærnæringsutvalget å fatte slikt vedtak:

1. I medhold av konsesjonsloven og delegerede fullmakter innvilges Jo Poppe og Sigrid Anette Berg konsesjon på erverv av gnr 102 bnr 10, 11, 21, 30, 35 og 84 og gnr 80 bnr 2.
2. Prisen på kr. 5.250.000,- godkjennes.
3. Som vilkår settes at eiendommen drives sammen med eiendommen Elingaard gnr 102 bnr 1, fram til forpaktningsavtalen utløper 14.10.18.
4. Eiendommen tilflyttes innen 14.10.18 og bebos deretter sammenhengende i minst 5 år

Fredrikstad, 29.01.09

#### **Sammendrag**

Jo Poppe og Sigrid Anette Berg har kjøpt eiendommen gnr 102 bnr 10 m fl og gnr 80 bnr 2 fra Ellen Kolberg. De søker nå konsesjon på ervervet.

#### **Vedlegg**

- 1 Utsnitt fra kommuneplanens arealdel M 1:30 000
- 2 Gårdskart M 1:15 000
- 3 Ortofotokart hovedeiendom M 1:5000
- 4 Takst datert desember 2004

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

Konsesjonssøknad datert 14.01.09 med vedlegg

## Saksopplysninger

Eiendommen ligger i Midtbygda i Onsøy, ca 12 km fra Fredrikstad sentrum. Status i kommuneplanens arealdel er LNF-område med særlig verdifullt kulturlandskap, bygninger og naturmiljø.

I følge gårdskart fra "Skog og Landskap" (med tillegg av gnr 102 bnr 84 som var uteglemt) har eiendommen følgende arealfordeling:

Fulldyrka jord: 302 dekar  
Innmarksbeite: 16,3 dekar  
Skog: 170,5 dekar  
Annen mark: 6,1 dekar  
Annet areal: 5,3 dekar

Totalt: 486,7 dekar

Brukets dyrka arealer ligger inntil tunet med gode drifts- og adkomstforhold. Grøftetilstanden er god og det vesentligste av arealene er dekket av vanningsanlegg fra eget vannreservoar på eiendommen. Det har vært dyrket grønnsaker og korn, og mye av jorda er god grønnsaksjord.

Skogen er fordelt på to teiger, den største ligger inntil dyrka arealer, mens den andre ligger ca 1,5 km lengre syd.

Bruket har forholdsvis stor bygningsmasse og består av følgende:

- Våningshus fra 1900, normal standard og vedlikehold
- Bryggerhus fra 1898, enkel standard
- Driftsbygning fra 1954/96, 1. etasje på 551 m<sup>2</sup> med redskapsskjul, fjøs mellomrom, lager ungdyrfjøs strølager, 2. etasje på 386 m<sup>2</sup> med forlager og korntørke. Bygningen har enkel standard og anses å være utidsmessig i forhold til dagens krav. I ca 1990 er det montert nytt korntørkeanlegg med kapasitet på ca 100 tonn, i tillegg er varmluftstørke med kapasitet på 10 tonn. I tilknytning til anlegget er også transportkran. Av annet utstyr er to stk siloer med diameter 4 meter og høyde 5 meter.
- 2 vognskjul, begge fra 1950, begge med enkel standard, det ene er bedre vedlikeholdt enn det andre. Begge bygningene har skyveporter.
- Verksted fra 1996, 1. etasje på 156 m<sup>2</sup> med verksted og dobbel garasje, 2. etasje på 70 m<sup>2</sup> med innredet oppholdsrom.

I vedlagte takst er samlet takst på bygningene kr. 3.575.000,-

Konsesjonssøker Jo Poppe har leid arealene på bruket i senere år. Han forpakter kommunens eiendom Elingaard gnr 102 bnr 1, noe han har gjort siden 2003. Produksjonen på Elingaard er melkeproduksjon. Forpaktningkontrakten på Elingaard går ut i 2018.

Søker ønsker å bli boende på Elingaard fram til forpaktningen går ut i 2018, da det er ønskelig å bo nært fjøset der. Selger av konsesjonseiendommen, Ellen Kolberg har også forbeholdt seg rett til å leie våningshuset med garasje fram til 14.10.18. Det er i overkant av 1 km mellom tunene på Elingaard og konsesjonseiendommen.

Søkerne er samboere og har skrevet avtale om at hvis samboerforholdet opphører, skal den ene av partene kjøpes ut.

Prisen på eiendommen er satt til kr. 5.250 000,-

## **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 friluftsjnteresser
- 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)

Når det gjelder prisen på eiendommen, anses prisen på kr. 5.250.000,- å ligge innenfor det som kan godtas som en forsvarlig pris. Bruket har forholdsvis stor bygningsmasse og jordbruksarealer som gir stor avkastning.

Det anses å være en driftsmessig god løsning at søkerne driver eiendommen sammen med Elingaard som de forpakter, fram til forpaktningen går ut i 2018, og deretter bosetter seg på og driver konsesjonseiendommen som en selvstendig eiendom.

# FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2009/2045  
Dokumentnr.: 2  
Løpenr.: 9402/2009  
Klassering: 625/4  
Saksbehandler: Karin Løkken Torp

## Møtebok

|                                       |                        |                        |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Behandlet av<br>Primærnæringsutvalget | Møtedato<br>11.02.2009 | Utvalgssaksnr.<br>09/9 |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------|

## Gnr 625, bnr 4, 5 og gnr 628, bnr 4, Vesten Vestre, Borge Konsesjon på erverv av fast eiendom Søker: Bjørn Weberg

### Rådmannens innstilling

Rådmannen anbefaler Primærnæringsutvalget å fatte slikt vedtak:

1. I medhold av konsesjonsloven og delegerte fullmakter avslås søknad fra Bjørn Weberg om konsesjon på erverv av gnr 625 bnr 4 og 5 og gnr 628 bnr 4 i Fredrikstad kommune. Det er ved avgjørelsen lagt vekt på at den avtalte pris på kr 3.400.000,- ligger for høyt i forhold til å ivareta konsesjonslovens intensjoner om å sikre en forsvarlig prisutvikling på landbrukseiendommer.
2. Hvis prisen settes ned til kr 2.800.000,- kan konsesjon innvilges. Det settes da følgende vilkår: Eiendommen tilflyttes innen 01.03.14, og bebos og drives sammenhengende i minimum 5 år. Hvis søker innen denne dato har overtatt farsgården gnr 630 bnr 3, og eiendommene sammenføres, anses boplikten som oppfylt ved at han fortsetter å bo på den eiendommen.

Fredrikstad, 27.01.09

### Sammendrag

Bjørn Weberg har kjøpt eiendommen Vesten Vestre gnr 625 bnr 4 og 5, gnr 628 bnr 4 i Fredrikstad fra Kristian Rekustads dødsbo. Weberg søker nå konsesjon på ervervet.

### Vedlegg

- 1 Utsnitt fra kommuneplanens arealdel M 1: 30 000
- 2 Ortofotokart M 1:10 000
- 3 Ortofotokart over beitearealer M 1:2000
- 4 Takst datert 29.09.2007

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Konsesjonssøknad datert 02.01.09 med vedlegg

## Saksopplysninger

Eiendommen ligger på Vesten ca 10 km til Fredrikstad sentrum og 6 km til Sarpsborg sentrum. Status i kommuneplanens arealdel er LNF-område.

I følge siste gårdskart fra Skog og Landskap har eiendommen følgende arealfordeling:

Fulldyrka jord: 302, 3 dekar  
Innmarksbeite: 54,8 dekar  
Skog: 158,2 dekar  
Annen mark: 19,3 dekar  
Annet areal: 12,0 dekar

Totalt: 546,4 dekar

Fulldyrka arealer ligger fordelt på 2 områder, det største området ligger sør for og langs RV 111, mens noe ligger ved tunet, nord for RV 111.

Arealene er flatlendte og burde i utgangspunktet ha god arrondering, men er i dag noe oppdelt med åpne diker. Jordarten er hovedsakelig moldholdig leire, avlingsnivået i området ligger over gjennomsnitt for distriktet, et gjennomsnittlig avlingsnivå i området på vel 500 kg pr dekar (ved halvparten hvetedyrking) er sannsynlig. Konesjonseiendommen har imidlertid meget dårlig grøftetilstand, det må påregnes ny grøfting av hele eiendommen. Kalkingsbehovet er høyt. Med dagens tilstand på dyrka arealer ligger avlingsnivået svært lavt i forhold til gjennomsnittet for distriktet.

Beitearealene består mye av grunnlendt mark med en del fjell i dagen, noe av arealene er vassjuke. Kalkingsbehovet er stort også her. Arealene kan ikke dyrkes opp. Det er også fradelte tomter inne i beiteområdet, som kan gjør utnyttelsen av beitet problematisk i forhold til inngjerding og trafikk.

Den produktive skogen ligger hovedsakelig på en teig som ligger ca 1 km syd for dyrka arealer. Adkomsten går over annen eiendom. Det er lette driftsforhold. Teigen er på 153 dekar. I følge skogbruksplan fra 2007 er 126 dekar produktivt drivverdig skogsareal, 96 dekar høy bonitet, 10 dekar middels bonitet og 20 dekar lavbonitet skogsmark. Det meste av skogen består av eldre avvirkningsmoden skog. Totalt volum er satt til 3619 m<sup>3</sup>, mens årlig tilvekst er satt til 90 m<sup>3</sup>

Alle bygningene på bruket er kondemnabile; våningshus, driftsbygning, bryggerhus, traktorgarasje, redskapshus og stabbur. Det er en viss verdi i våningshusets grunnmur.

Av grunnboken framkommer at det er 18 festekontrakter påheftet eiendommen. I tillegg er påheftet servitutter vedrørende vei og båt/bryggeplass. Det har vært vanskelig å framskaffe eksakte tall for årlige festeinntekter, men ut fra en kvitteringsbok for kontantmottak av årlige festeavgifter er samlet årlig inntekt kr. 6000,-. Bobestyrer kunne opplyse om at de virket som om festekontraktene var fornyet uten å regulere pris, og at ordlyden i kontraktene ikke gav grunnlag for å få justert disse særlig opp.

Konesjonssøker er sønn av nabobruker, som for øvrig kunne ha overtatt omsøkte eiendom konesjonsfritt på grunn av slektskap. Søker har best odelsrett til farsgården, gnr 630 bnr 3 og det er meningen at han skal overta denne med tiden. Søkers far er i dag 57 år, og søker ønsker å kjøpe konesjonseiendommen nå, for å begynne å drive som selvstendig med en gang.

Konsesjonssøker bor nå i våningshuset på gnr 630 bnr 3, ca 1,5 km fra tunet på konsesjonseiendommen. Siden det er meningen at han skal overta også farsgården, ønsker han i utgangspunktet ikke å etablere ny bolig på konsesjonseiendommen.

Prisen på konsesjonseiendommen er satt til kr. 3.400.000,-

### **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 den tilstand jordveien på bruket er i dag, ligger avkastningsverdien så lavt at det ikke vil gi et realistisk bilde av eiendommens verdi.

I god hevd antas bruket å kunne gi en gjennomsnittavling på i overkant av 500 kg ved halvparten hvetedyrking. Ved å regne med et snitt på 520 kg, og bruke NILF (Norsk institutt for landbruksøkonomisk forskning) sine tall (for 2006/2007) samt en gjennomsnittlig kornpris på kr. 1,90 og 4 % kapitaliseringsrente kommer en fram til en avkastningsverdi på kr. 6.700 pr dekar.

De største prisendringene som har skjedd de siste par årene er at gjødselprisen og dermed de variable kostnadene har steget mye, noe som tilsier at avkastningsverdien kanskje er litt lavere.

Totalt avkastningsverdi for fulldyrka arealer i god hevd:  
302,3 dekar \* kr. 6.700,- = kr. 2.025.400,-

Når det gjelder beitene på bruket, må størstedelen av disse regnes å ha en forholdsvis lav avkastning, selv etter kalking) slik at avkastningsverdi vurderes til kr. 2000,- pr dekar i snitt  
54,8 dekar \* kr. 2000,- = kr. 109.600,-

Grøftetilstanden tilsier systematisk grøfting av hele eiendommen. Kostnaden vil sannsynligvis komme på kr. 2.500,- pr dekar (ikke mindre)  
302,3 dekar \* kr. 2.500,- = kr. 758.000,-

Kalkingsbehovet på eiendommen er så stort at det anses som riktig å ta med en første runde med kalk på hele eiendommen, bortsett fra 120 dekar som er kalket en gang senere år av jordleier. Kalking med stor mengde kalk på 237 dekar (303+55-120) kommer på:  
237 dekar \* kr. 340,- (pris innhentet fra Forsøksringen Sørøst) = kr. 80.580,-

Samlet gir dette: kr. 2.025.400,- +109.600,- - 758.000,- - 80.580,- = kr.1.296.420,-

Avrundet gir dette en samlet jordverdi på kr. 1.300.000,-

Skogen som består hovedsakelig av hogstmoden skog antas å ha en verdi på kr. 800.000,-

Bygningene på bruket er kondemnabile, selv om grunnmuren på våningshuset har en viss verdi, dekker den neppe kostnadene med å fjerne de kondemnabile bygningene.

Ved å kapitalisere festeinntekter på kr. 6000,- med kapitaliseringsrente på 6 % blir verdien av disse kr. 100.000,-

Når det gjelder tillegg for bostedsverdi kan det synes unaturlig å tillegge boverdi på et kondemnabelt våningshus. Men i dette distriktet må en kunne anta at selv det kondemnabile huset ville ha gitt en verdi på en vanlig boligtomt på det åpne marked, slik at vi finner å kunne tillegge boverdi på kr. 350.000,-

Samlet gir dette følgende verdifastsetting av eiendommen:

|                |   |                 |
|----------------|---|-----------------|
| Jord           | : | kr. 1.300.000,- |
| Skog           | : | kr. 800.000,-   |
| Festeinntekter | : | kr. 100.000,-   |
| Boverdi        | : | kr. 350.000,-   |
| Sum            | : | kr. 2.550.000,- |

Ut fra disse tall, med et lite tillegg siden takseringen er et skjønn, og vi skal sette en øvre grense for at prisen skal sikre en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling, vurderes den øvre grense for pris på eiendommen å være kr. 2.800.000,-

Den avtalte prisen på kr. 3.400.000,- ligger godt over grensa for hva som vurderes å være en forsvarlig pris. Hvis prisen settes ned til kr. 2.800.000,- kan konsesjon innvilges. Hvis så skjer må det settes vilkår for bo- og driveplikt.

Hvis søker etter hvert overtar farsgården gnr 630 bnr 3 vil konsesjonseiendommen bli drevet sammen med denne som en driftsenhet, og boplikten vil oppfylles ved at eier bor på enheten. En har imidlertid ingen garanti for at søker overtar farsgården, og det er i alle tilfeller sannsynlig at hans far vil eie og drive den ennå noen år. Siden en boplikt på konsesjonseiendommen vil kreve investering i nytt våningshus synes det rimelig å gi en utsettelse på boplikt for å få en avklaring på om driftsenhetene blir slått sammen.