

Møteinnkalling Primærnæringsutvalget

Møtested: Rådhuset, Nygårdsgata 16, 4. etg., møterom Gutzeit

Tidspunkt: 27.10.2009 kl. 11:30

NB! BEFARING

Det vil bli befarings av sakene 09/43 og 09/44

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

Eventuelle forfall meldes til Mariann Gagnås, telefon 69 305680,
e-post maga@fredrikstad.kommune.no

Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

Fredrikstad 19.10.2009

Sigvald Oppebøen (sign)
Leder

Primærnæringsutvalgets møte 27.10.2009

Sakliste

- PS 09/42 Referatsaker
- PS 09/43 Gnr 13 bnr 1 og 2 -Fosse, Onsøy
Konsesjon på erverv av landbrukseiendom
Søker: Oddmund Hjørnegård
- PS 09/44 Gnr 652 bnr 1, Borge
Fradeling til tilleggstomt
Søkere: Jan Erik Hystad og Randi Hystad
- PS 09/45 Gnr 20 bnr 1 – Onsøy
Søknad om fritak for driveplikt
Søker: Anne Marit Holene
- PS 09/46 Gnr 35 bnr 7, Onsøy
Søknad om fritak fra boplikt
Søker: Magne Thor Christiansen

Orientering i møte:

Åsa Danielsen fortsetter å orientere om endringer i Landbrukets eiendomslover, med rundskrivene M-3 2009: Driveplikt etter jordloven og M-2 2009: Konsesjon og boplikt.

PS 09/42 Referatsaker

RS 09/23 Høring - utkast til ny jordskiftelov

RS 09/24 Høring - Forslag til vernehjemmel - Jordloven

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2009/14347
Dokumentnr.: 2
Løpenr.: 104603/2009
Klassering: 13/1
Saksbehandler: Karin Løkken Torp

Møtebok

Behandlet av Primærnæringsutvalget	Møtedato 27.10.2009	Utvalgssaksnr. 09/43
---------------------------------------	------------------------	-------------------------

Gnr 13 bnr 1 og 2 - Fosse, Onsøy Konsesjon på erverv av landbrukseiendom Søker: Oddmund Hjørnegård

Rådmannens innstilling

Rådmannen anbefaler Primærnæringsutvalget å fatte slikt vedtak:

1. I medhold av konsesjonsloven og delegerte fullmakter innvilges Oddmund Hjørnegård konsesjon på erverv av eiendommen Fosse gnr 13 bnr 1 og 2 i Fredrikstad
2. Kjøpesummen på kr. 3.750.000,- aksepteres
3. Med hjemmel i konsesjonslovens § 11 settes vilkår om at søker tilflytter eiendommen innen 01.11.10 og deretter bebor den sammenhengende i minimum 5 år. Vilkåret begrunnes med at en eier som selv bor på eiendommen i større grad vil ha anledning til å ivareta eiendommens ressurser og kulturlandskapet.

Fredrikstad, 08.10.09

Sammendrag

Oddmund Hjørnegård har kjøpt eiendommen Fosse gnr 13 bnr 1 og 2 fra Solveig Fosse for kr 3.750.000,- Han vil bosette seg på eiendommen og søker nå konsesjon på ervervet.

Rådmannen vurderer saken som kurant, prisen er akseptabel. Av hensyn til å ivareta eiendommens ressurser og kulturlandskapet vurderes at det bør settes vilkår om personlig boplikt.

Vedlegg

- 1 Utsnitt fra kommuneplanens arealdel M 1: 30 000
- 2 Konsesjonssøknad datert 25.09.09, vedlagt takst, kjøpekontrakt og kart M 1: 5000
- 3 Gårdskart M 1: 6000

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Ingen

Saksopplysninger

Oddmund Hjørnegård f. 1971 har kjøpt eiendommen Fosse gnr 13 bnr 1 og 2 fra Solveig Fosse f. 1966. Prisen på eiendommen er kr. 3.750.000,-
Eiendommen ligger ved Onsøy Stasjon, vest for riksveien, i LNF-område i kommuneplanens arealdel. Avstanden til Fredrikstad sentrum er ca 10 km.

I følge jordregister fra "Skog og Landskap" har eiendommen følgende arealfordeling:

Fulldyrka jord	: 216,6 dekar
Produktiv skog	: 141,3 dekar
Annet	: <u>82,2 dekar</u>
Totalt	: <u>440,1 dekar</u>

Eiendommen er godt arrondert og ligger samlet med det dyrka arealet fordelt på 2 større og 2 mindre sammenhengende arealer. Utmarka ligger nord på eiendommen.

Produksjonen på bruket er korndyrking. Jorda antas å gi avling som normalt for området, gjennomsnittlig ca 450 kg pr dekar ved halvparten hvetedyrking.

Eiendommen er ikke i selvstendig drift. Dyrka arealer er bortleid på 10-års leiekontrakt fra 2002.

Skogen har hovedsakelig middels bonitet. Driftsforholdene er forholdsvis lette og skogen har en overvekt av hogstmoden skog. I følge driftsplan fra 2007 kan ca 1300 kbm avvirkes nå. Over halvparten av skogsarealet har høy bonitet.

Tunet ligger inntil riksveien ved eiendommens østgrense, og får en del trafikkstøy. Eiendommen har følgende bygningsmasse:

	Grunnflate i m2	Byggeår	Tilstand
Våningshus	: 98	1890	God
Sidebygning	: 131	1910	Middels
Driftsbygning	: 571	2001	Hovedsakelig bra
Redskapshus	: 141	1980	Bra
Stabbur med tilbygg	: 105	1910	Bra
Smie	: 75	Ukjent	Bra

Søker er utdannet agronom, er født og oppvokst på gård og har deltatt i driften hjemme.

Fra 2008 har han drevet 740 dekar jord, inklusiv omsøkte eiendom og hans fars eiendom gnr 3 bnr 3 med 103,5 dekar fulldyrka jord i følge jordregister fra "Skog og Landskap".

Konsesjonssøker er ikke den som har best odel til hjemgården, og det er ikke bestemt hvem som skal overta hjemme. Han bor nå i Råde men ønsker å tilflytte konsesjonseiendommen og fortsette å drive denne.

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 i 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 (M-2/2009).

Det skal legges særlig vekt på hensynet til en forsvarlig prisutvikling. (Rundskriv M-3/2002, M-7/2002, M-2/2009).

Bygningene på bruket er gjennomgående i bra stand og vurderes til å ha en samlet verdi på ca kr. 2.500.000,-

Netto tømmerverdi av dette stipuleres til å være inntil kr. 200.000,- med tillegg for det som ennå ikke er hogstmoden, og grunnverdien på arealene, verdsettes skogen til kr. 250.000,-

Dyrka arealer som antas å gi en avling som gjennomsnittlig for området, ca 450 kg ved halvparten hvetedyrking. Ved å bruke Norsk institutt for landbruksøkonomisk forskning sine tall, og bruke en gjennomsnittlig kornpris på kr 2,00 og 4 % kapitaliseringsrente, kommer en fram til en jordverdi på kr 4.500,- pr dekar.

Totalt jordverdi blir 216,6 dekar x kr. 4.500,- = kr. 974.700,-

Eiendommens sentrale beliggenhet tilsier at det bør tillegges boverdi. Sjenerende trafikkstøy tilsier at det ikke bør gis fullt tillegg. Det kan aksepteres et tillegg for boverdi på kr. 325.000,-

Totalt sett kan det aksepteres en pris på inntil kr. 4.050.000,-

Den avtalte pris på kr. 3.750.000,- kan følgelig aksepteres.

Konsesjonslovens § 11 gir hjemmel for å sette de vilkår som finnes formålstjenlig for å fremme lovens intensjoner, blant annet kan vilkår om boplikt settes av hensyn til å opprettholde/styrke bosettingen i området, eller av hensyn til brukets ressurser og til kulturlandskapet (Rundskriv M-2/2009)

Etter de framlagte opplysninger anses kjøper å være godt skikket til å drive eiendommen.

En eier som bor på bruket vil i større grad ha anledning til å ivareta brukets ressurser og kulturlandskapet. Det er derfor relevant å sette krav om at eier bebor bruket. I dette tilfelle er bygningene i bra stand, og erverver får en frist på seg på ett år for å tilflytte eiendommen.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2009/9995
Dokumentnr.: 7
Løpenr.: 99874/2009
Klassering: 652/1
Saksbehandler: Karin Løkken Torp

Møtebok

Behandlet av Primærnæringsutvalget	Møtedato 27.10.2009	Utvalgssaksnr. 09/44
---------------------------------------	------------------------	-------------------------

Gnr 652 bnr 1, Borge Fradeling til tilleggstomt Søkere: Jan Erik Hystad og Randi Hystad

Rådmannens innstilling

Rådmannen anbefaler Primærnæringsutvalget å fatte slikt vedtak:

1. I medhold av jordlovens § 12 og delegerte fullmakter innvilges søknad om fradeling av tilleggstomt på ca 3,5 dekar skogsmark fra gnr 652 bnr 1 i Fredrikstad. Tomten skal tillegges boligtomten gnr 652 bnr 8 som vist på situasjonskart datert 08.06.09.
2. Som vilkår settes at Jan Erik Hystad selger sin andel av gnr 652 bnr 1 til en landbruksmessig forsvarlig pris, slik at eiendommen kommer på en eierhånd.
3. Det er ved avgjørelsen lagt vekt på at fradelingen er driftsøkonomisk forsvarlig. Den er et ledd i eiendomsoverdragelse for å få eiendommen over på én eierhånd, noe som erfaringsmessig gir en bedre driftsmessig løsning.

Fredrikstad, 24.09.09

Sammendrag

Jan Erik Hystad og Randi Hystad eier gnr 652 bnr 1 i sameie. Randi Hystads datter vil kjøpe hele eiendommen og drive den. Jan Erik Hystad bor i dag på tomt utskilt fra eiendommen. Han har behov for større tomt hvis han skal avhende sin ideelle andel av eiendommen. I den forbindelse søker eierne om fradeling av ca 3,5 dekar til tilleggstomt til gnr 658 bnr 8.

Omsøkte fradelingene er et ledd i oppløsning av sameie, erfaringsmessig er det en bedre driftsmessig løsning med en eier. Det omsøkte arealet er også av begrenset driftsøkonomisk verdi og Rådmannen anbefaler fradeling til tilleggstomt som omsøkt

Vedlegg

- 1 Oversendelsesbrev fra bygnings- og reguleringsavdelingen m 4 vedlegg
- 2 Ortofotokart M 1:4000

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Ingen

Saksopplysninger

Gnr 652 bnr 1 ligger på Hystad i LNF-område i kommuneplanens arealdel. Eiendommen består i følge gårdskart fra "Skog og Landskap" av 96,3 dekar fulldyrka jord, 14,8 dekar innmarksbeite, 223,9 dekar skogsmark og 23,1 dekar annet areal.

Jan Erik Hystad og Randi Hystad eier eiendommen med en ideell halvdel hver. Randi Hystad var gift med Jan Erik Hystads avdøde fetter. Randi Hystads datter ønsker å overta hele eiendommen. Hun bor nå i Råde, men ønsker å flytte hjem til gården når hun får kjøpt hele eiendommen. Det er uaktuelt å foreta nødvendige påkostninger på våningshuset før hun får kjøpt hele eiendommen. Eiendommens jordbruksarealer er i dag bortleid til nabobruk.

Jan Erik Hystad bor på tomt utskilt fra bruket, gnr 652 bnr 8. Denne har et areal på 0,9 dekar. Boligtomten har avløpsanlegg med sandfiltergrøft. Denne ligger rett nord for boligtomten og inne på landbrukseiendommen som han eier i sameie. Han benytter vannbåren varme i sin bolig, og bruker i dag et område inne på landbrukseiendommen til opptørking av ved.

For å avvikle sameiet på bruket er eierne blitt enige om at Randi Hystads datter skal overta hele bruket. For at Jan Erik Hystad skal kunne selge sin ideelle andel, vil han fradele fra bruket og tillegge sin egen boligtomt det arealet hvor sandfiltergrøften til hans avløpsanlegg ligger samt et areal til opptørking av veden som han benytter til oppvarming av huset. Totalt ønsker han fradelt til tilleggstomt et areal på ca 3,5 dekar skogsmark.

Det omsøkte arealet ligger inntil boligtomten som arealet skal tillegges, og det består av blandingskog og kratt.

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. Tiltak som har stor verdi for allmennheten eller en større gruppe personer, kan representere en samfunnsinteresse av stor vekt. Personlig eller private interesser som ikke samtidig innebærer en samfunnsinteresse vil falle utenfor.

En fradeling som omsøkt vil være i strid med kommuneplanens arealdel, men den innebærer ikke etablering av en ny boenhet i LNF-området.

Den omsøkte fradelingen er et ledd i å skape driftsmessige forhold som muliggjør nødvendige investeringer for drift av eiendommen.

Etter en samlet vurdering finner Rådmannen å kunne anbefale en fradeling som omsøkt. Det vektlegges at fradelingen er et ledd i å skape driftsmessige bedre forhold på eiendommen.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2008/6222
Dokumentnr.: 9
Løpenr.: 103421/2009
Klassering: 20/1
Saksbehandler: Karin Løkken Torp

Møtebok

Behandlet av Primærnæringsutvalget	Møtedato 27.10.2009	Utvalgssaksnr. 09/45
--	-------------------------------	--------------------------------

Gnr 20 bnr 1 – Onsøy **Søknad om fritak for driveplikt** **Søker: Anne Marit Holene**

Rådmannens innstilling

Rådmannen anbefaler Primærnæringsutvalget å fatte slikt vedtak:

1. I medhold av jordlovens § 8 og delegerte fullmakter innvilges Anne Marit Holene midlertidig fritak for driveplikt på eiendommen Ek gnr 20 bnr 1 i Fredrikstad i tidsrommet 01.06.09 til 01.06.10.
2. Som vilkår settes at eiendommen besørages forsvarlig drevet i fritaksperioden

Fredrikstad, 05.10.09

Sammendrag

Anne Marit Holene overtok eiendommen Ek gnr 20 bnr 1 i 2007. Hun fikk i Primærnæringsutvalgets sak 08/20 utsettelse på boplikt fram til 01.04.10. Hun har drevet eiendommen selv, men måtte i mai i år operere en hoft og søker derfor om fritak for driveplikten ett år fra 01.06.09 fram til 01.06.10.

Rådmannen vurderer at det i dette tilfelle bør tas hensyn til søkers livssituasjon og anbefaler å innvilge søknaden.

Vedlegg

- 1 Utsnitt fra kommuneplanens arealdel M 1:30 000
- 2 Kart M 1:5000
- 3 Søknad fra Anne Marit Holene datert 22.06.09
- 4 Avtale om jordleie, datert 30.05.09

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Ingen

Saksopplysninger

Eiendommen gnr 20 bnr 1 ligger på Ek i Onsøy, i LNF-område i kommuneplanens arealdel.

Eiendommen 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.

Anne Marit Holene overtok eiendommen Ek gnr 20 bnr 1 den 22. mars 2007. Hun fikk i Primærnæringsutvalgets vedtak 08/20 utsettelse på boplikt fram til 01.04.10. Dette fordi det var uavklarte forhold rundt overtakelse av kårboligen på bruket. Våningshuset er i så dårlig forfatning at det vil kreve omfattende restaurering for å kunne tilflyttes.

Anne Marit Holene har drevet eiendommen selv etter overtakelsen, men måtte i mai operere en hofte og har derfor vært ute av stand til å drive eiendommen selv i år. Hun har søkt om midlertidig fritak for driveplikten fra 01.06.09 fram til 01.06.10. Hun har for samme tidsrom leid bort jordveien til sin sønn. Siden hennes sønn ikke driver eget bruk, er det ønskelig at han kan stå som bruker på gnr 20 bnr 1 i den tiden han driver den.

Økonomiske konsekvenser

Ikke relevant

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant

Vurdering

Av jordlovens § 8a framgår at det kan gis fritak fra driveplikten etter jordlovens § 8 enten helt ut eller for en viss tid.

Ved avgjørelsen skal det legges vekt på hvor viktig det er å holde jordbruksarealet i hevd, på bruksstørrelsen, avkastningsevnen på arealet og på om det i området der eiendommen ligger er behov for jordbruksarealet som tilleggsjord. Det skal og legges vekt på søkeren sin livssituasjon.

I dette tilfelle dreier det seg om en forholdsvis kort fritaksperiode, og eiendommen besørger forsvarlig drevet i perioden. Rådmannen anbefaler derfor å legge vekt på søkerens livssituasjon og innvilge søknaden som omsøkt.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2009/11588
Dokumentnr.: 3
Løpenr.: 103484/2009
Klassering: 35/7
Saksbehandler: Karin Løkken Torp

Møtebok

Behandlet av Primærnæringsutvalget	Møtedato 27.10.2009	Utvalgssaksnr. 09/46
--	-------------------------------	--------------------------------

Gnr 35 bnr 7, Onsøy **Søknad om fritak fra boplikt** **Søker: Magne Thor Christiansen**

Rådmannens innstilling

Rådmannen anbefaler Primærnæringsutvalget å fatte slikt vedtak:

1. I medhold av konsesjonslovens § 11 og delegerte fullmakter avslås søknad om fritak for boplikt på gnr 35 bnr 7 i Onsøy.
2. Det er ved avgjørelsen lagt vekt på at kommunen anser at en eier som selv bor på eiendommen sin har en større anledning til å ivareta eiendommens ressurser i et langsiktig perspektiv, og ikke søker å omdisponere jordressursene ut fra et ønske om kortsiktig gevinst.

Fredrikstad, 05.10.09

Sammendrag

Magne Thor Christiansen fikk den 9. juli 2008 konsesjon på erverv av gnr 35 bnr 7. I vedtaket ble det satt som vilkår at erverver skulle tilflytte bruket innen 01.01.10 og deretter bebo det sammenhengende i minimum 5 år.

Christiansen leier nå ut våningshuset og ønsker å fortsette å leie det ut. Han søker derfor om fritak for boplikt. Siden boplikt er satt som vilkår for konsesjon må søknaden anses å være en søknad om endring av konsesjonsvilkår.

Rådmannen vurderer at en eier som selv bebor sin eiendom vil ha større anledning til å ivareta eiendommens ressurser og anbefaler at søknad om fritak for boplikt/endring av konsesjonsvilkår avslås.

Vedlegg

- 1 Utsnitt fra kommuneplanens arealdel M 1: 30 000
- 2 Gårdskart M 1: 3000
- 3 Søknad om fritak fra boplikt, datert 29.07.09

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Ingen

Saksopplysninger

Eiendommen Myra gnr 35 bnr 7 ligger ved Onsøy Stasjon, i LNF-område i kommuneplanens arealdel.

Magne Thor Christiansen fikk konsesjon på eiendommen i 9. juli 2008. Det ble satt som vilkår for konsesjon at erverver skulle tilflytte eiendommen innen 01.01.10 og bebo den sammenhengende i minimum 5 år.

Våningshuset er nå restaurert og har vært leid ut og bebodd siden 29.08.09. Leieavtalen utløper 30.11.09, utløpsdato er satt som følge av Christiansens boplikt. Han ønsker nå i stedet å forlenge leiekontrakten, og søker derfor om fritak for boplikt/ending av konsesjonsvilkår.

Eiendommen har i følge gårdkart fra "Skog og Landskap" (fratrasket 1,5 dekar fulldyrka jord som ble omdisponert i år i forbindelse med omlegging av gårdsvei) følgende arealer:

Fulldyrka jord:	27,4 dekar
Produktiv skog:	15,6 dekar
Annet markslag:	5,5 dekar
Ikke klassifisert:	<u>0,8 dekar</u>
Totalt:	<u>49,3 dekar</u>

Det dyrka arealet er bortleid på 10-års leiekontrakt.

Magne Thor Christiansen peker i sin søknad på at etter at han ervervet eiendommen er grensen for å kunne overta konsesjonsfritt øket fra 20 dekar fulldyrka til 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka. Han mener dessuten at 2,8 dekar av arealet på eiendommen er vanskelig tilgjengelig og ikke drivverdig, slik at han anser eiendommens reelle arealer å være under grensen for konsesjonspliktig erverv.

Det anses ikke å være problemer med å opprettholde bosettinga i området.

Økonomiske konsekvenser

Ikke relevant

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant

Vurdering

Med hjemmel i konsesjonslovens § 11 kan konsesjonsmyndighetene sette hjemmel om boplikt. Det skal ut fra hensynet til en helhetlig ressursforvaltning, bosetting og kulturlandskap tas stilling til om det er påkrevd å sette vilkår om boplikt, og om boplikt skal være en personlig plikt for eier.

Av rundskriv M-2/2009 framgår blant annet følgende om boplikt:

Det kan fastsettes vilkår om personlig boplikt hvis det for eksempel er klart at personlig boplikt ivaretar hensynet til en stabil bosetting på eiendommen bedre enn om andre enn eierne bor der. Det samme gjelder dersom en kommer til at eiendommen blir tatt bedre vare på om

eierne selv bor der enn om andre bor der, eller at personlig boplikt på eiendommen antas å øke aktiviteten i lokalsamfunnet.

Når det gjelder ivaretagelse av eiendommen heter det i samme rundskriv:

Departementet antar at en eier som selv bor på eiendommen sin har større foranledning til å ivareta eiendommens ressurser i et slikt langsiktig perspektiv enn den som ikke gjør det.

Hvis eiendommen hadde under 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord, ville det være naturlig å oppheve vilkår om boplikt som ble gitt ved konsesjonsbehandlingen i 2008. I dette tilfelle har eiendommen et fulldyrka areal på 27,4 dekar og Rådmannen vurderer at "Skog og Landskap" sin klassifisering av arealene er riktig.

Ut fra bosettingshensyn er det i denne saken ikke nødvendig å sette personlig boplikt for eier, da det ikke er et problem å opprettholde bosettingen i området.

På denne eiendommen mener Rådmannen at ressursene vil bli tatt bedre vare på i et langsiktig perspektiv hvis eieren bor på bruket. På steder der det er et visst utbyggingspress vil normalt en eier som bor på bruket verne om arealressursene, og vil i mindre grad være tilbøyelig til å gi etter for utbyggingsinteresser.