



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Møteinnkalling

Primærnæringsutvalget

Møtested: Rådhuset, Nygårdsgata 16, 2. etg., møterom Østfold

Tidspunkt: 14.12.2010 kl. 09:15

Eventuelle forfall meldes til Åsa Danielsen, telefon 69 305632/9969 9744,
e-post asda@fredrikstad.kommune.no.

Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

Fredrikstad 06.12.2010

Sigvald Oppebøen (sign)
Leder

Primærnæringsutvalgets møte 14.12.2010

Sakliste

- PS 10/46 Referatsaker
- PS 10/47 Gnr 638 bnr 36, gnr 641 bnr 85, 5 og 87
Søknad om dispensasjon fra jordlovens § 8
Søker: Aarum teglverk
- PS 10/48 Fradeling av tun på tilleggsjord - Gnr 123 bnr 5 (hovedbruk: gnr 123 bnr 1) Kallerødveien 6 Onsøy
Søker: John Kallerød
- PS 10/49 Gnr 676 bnr 3, Fuglenebbveien 4, Borge
Søknad om konsesjon fordi odelsberettiget ikke skal oppfylle bolikt
Søker: John Håkon Ødegård
- PS 10/50 Gnr 797 bnr 1
Søknad om omdisponering til juletreproduksjon
Søker: Egil Holer
- PS 10/51 Gnr 726, bnr 3, Rekustad gård, Rolvsøy
Søknad om konsesjon
Søkere: Bente Johansen og Geir Oskar Johansen
- PS 10/52 Gnr 438 bnr 1 - Holme, Kråkerøy
Søknad om bygging av ny gårdsvei
Søker: Hege Kristin Holme
- PS 10/53 Fortløpende saksoversikt for PNUsaker
- PS 10/54 Møteplan 1. halvår 2011 - Primærnæringsutvalget

PS 10/46 Referatsaker

RS 10/21 Kommunens ansvar for å ta vare på jordressursene

Saksnr.: 2010/14401
Dokumentnr.: 2
Løpenr.: 148049/2010
Klassering: 638/36
Saksbehandler: Karin Løkken Torp

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Primærnæringsutvalget	14.12.2010	10/47

Gnr 638 bnr 36, gnr 641 bnr 5, 85 og 87 **Søknad om dispensasjon krav om 10 års leietid ved jordleie** **Søker: Aarum teglverk**

Rådmannens innstilling

Rådmannen anbefaler Primærnæringsutvalget å fatte slikt vedtak:

1. I medhold av jordlovens § 8 og § 8a og delegerte fullmakter avslås søknad om dispensasjon fra jordlovens § 8 for å kunne si opp leieavtale etter 3 år på gnr 638 bnr 36, gnr 641 bnr 5, 85 og 87
2. Det er ved avgjørelsen lagt vekt på at det er lite sannsynlig at utbygging av arealene vil skje akkurat etter 3 år eller at eier ønsker å selge akkurat da.
3. Det kan i stedet godkjennes at det i en 10-års leiekontrakt tas med et punkt om at eier kan si opp leieavtalen med ett års varsel hvis eiendommen skal bygges ut etter godkjent reguleringsplan eller eiendommen skal selges.
4. Kopi av ny leiekontrakt sendes inn til kommunen innen 10.01.2011.

Fredrikstad, 29.11.10

Sammendrag

Jordlovens § 8 pålegger eier av dyrka areal enten å drive det selv eller leie det bort på 10 års leietid.

Aarum teglverk eier noen teiger på Aarum som har vært bortleid i flere år. En del av arealet ligger i byggeområde. Det søkes om å få leie ut på 3 års leietid fra 1.1.11 for å ha muligheten til å ta arealet i bruk til utbygging eller å selge den da.

Vedlegg

- 1 Utsnitt fra kommuneplanens arealdel M 1:30 000
- 2 Aarum teglverks arealer M 1:5000
- 3 Søknad datert 28.09.10

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Ingen

Saksopplysninger

Jordlovens § 8 pålegger eier av dyrka arealer enten å drive det selv eller å leie bort til bruk i drift på 10 års leiekontrakt til bruk i drift. § 8 i jordloven gjelder også for arealer som ligger innenfor regulert område eller byggeområde i kommuneplanens arealdel.

Aarum teglverk eier gnr 638 bnr 36, gnr 641 bnr 5, 85 og 87. Teigene ligger på Årum.

Teigene har i følge gårdskart fra "Skog og landskap" følgende arealer:

Gnr 638 bnr 36:	33,5 dekar fulldyrka jord, 3,1 dekar beite og 1,2 dekar anna mark/ikke klassifisert.
Gnr 641 bnr 85:	13,3 dekar fulldyrka jord, 23,5 dekar beite, 11,9 dekar skog og 2,4 dekar annet areal.
Gnr 641 bnr 87:	26 dekar fulldyrka jord, 0,9 dekar beite og 2,1 dekar annet areal.
Gnr 641 bnr 5:	16 dekar beite, 9,4 dekar skog

Det fulldyrka arealet på gnr 638 bnr 36 og gnr 641 bnr 85 ligger samlet som en teig og er i sin helhet i byggeområde i kommuneplanens arealdel. Alt det øvrige arealet ligger i LNF-område.

I forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel er det kommet innspill på utbygging også av arealer som i dag ligger innenfor LNF- områder i kommuneplanens arealdel. Det er pr dato ikke innstilt på å utvide byggeområde til å omfatte noe av eiendommens arealer som i dag ligger i LNF-områder.

Gnr 641 bnr 5 og bnr 87 grenser inntil hverandre og litt øst for de førstnevnte teigene, med en liten grense i utmark på ca 10 meter mot disse.

Det fulldyrka arealet har vært leid bort i flere år. Det skal inngås ny leiekontrakt 01.01.11 og eiere ønsker å inngå 3 års leiekontrakt for de ser at en leiekontrakt på 10 år vil være til hinder for en utbygging av området før det er gått 10 år. De skriver at de vil forpakte bort eiendommen (egentlig blir det ikke forpaktning men ren jordleie) inntil den er omregulert eller solgt som den er.

Økonomiske konsekvenser

Ikke relevant

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant

Vurdering

Jordloven sier følgende om driveplikt av jordbruksareal:

§ 8. Driveplikt

Jordbruksareal skal drivast. Ny eigar må innan eitt år ta stilling til om han eller ho vil drive eigedomen sjølv eller leige bort jordbruksarealet etter føresegnene i andre ledd.

Driveplikta kan oppfyllest ved at arealet vert leigd bort som tilleggsjord til annan landbrukseigedom. Det er ein føresetnad for at driveplikta er oppfylt ved bortleige at leigeavtala er på minst 10 år om gongen utan høve for eigaren til å seie ho opp. Avtala må føre til driftsmessig gode løysingar og vere skriftleg. Avtaler som fører til driftsmessig uheldige løysingar, kan følgjast opp som brot på driveplikta. Ei leigeavtale som er i strid med andre, tredje eller fjerde punktum, kan ikkje gjerast gjeldande mellom partane eller i høve til offentlege styresmakter.

Finn departementet at jordbruksareal ikkje vert drive, kan eigaren påleggjast å leiga jorda bort for ei tid av inntil 10 år, eller at jorda skal plantast til med skog, eller tiltak av omsyn til kulturlandskapet. Om pålegg ikkje er etterkome når fristen er ute, kan departementet gjera avtale om bortleige av heile eller delar av jorda for ei tid av inntil 10 år.

§ 8a. Fritak frå driveplikt

Departementet kan etter søknad gi fritak frå driveplikta etter § 8 anten heilt ut eller for ei viss tid.

Ved avgjerd av søknaden skal det leggjast vekt på kor viktig det er å halde jordbruksarealet i hevd, på bruksstorleiken, avkastningsevna på arealet og på om det i området der eigedomen ligg, er bruk for jordbruksarealet som tilleggsjord. Det skal òg leggjast vekt på søkjaren sin livssituasjon.

Intensjonen med § 8 er i følge rundskriv M-3/2009 at jordbruksareal skal drives kontinuerlig, slik at ønske om å sikre matproduksjon ivaretas samtidig som jordbruksarealets produksjonsegenskaper og kulturlandskapet blir ivaretatt.

I dette tilfelle søkes det om godkjenning av leiekontrakt på 3 år, fordi en 10-års leiekontrakt vil være til hinder for utbygging av arealer før det er gått 10 år.

For de arealene som ligger innenfor byggeområde er det sannsynlig at det kan bli godkjent reguleringsplan og utbygd før det er gått 10 år, og det er forståelse for at eier ikke ønsker å leie ut på 10 års kontrakt uten mulighet for oppsigelse.

Rådmannen vurderer likevel at det er lite sannsynlig at en utbygging vil komme etter akkurat 3 år. Det synes derfor å være en bedre løsning for både utleier og leier at det opprettes en leiekontrakt på 10 år med mulighet for oppsigelse med 1 års frist hvis arealet skal bygges ut etter godkjent reguleringsplan eller selges.

Saksnr.: 2010/11615
Dokumentnr.: 7
Løpenr.: 150728/2010
Klassering: 123/5
Saksbehandler: Karin Løkken Torp

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Primærnæringsutvalget	14.12.2010	10/48

Fradeling av tun på tilleggsjord Gnr 123 bnr 5 (hovedbruk: gnr 123 bnr 1) Kallerødveien 6, Onsøy Søker: John Kallerød

Rådmannens innstilling

Rådmannen anbefaler Primærnæringsutvalget å fatte slikt vedtak:

1. I medhold av jordlovens § 12 og delegerede fullmakter innvilges fradeling av tun inntil 4 dekar med påstående bygninger på gnr 123 bnr 5, driftsenhet gnr 123 bnr 1.
2. Det er ved avgjørelsen lagt vekt på at det er ikke sannsynlig at bruket får behov for mer enn to boliger, og driftsbygningene er ikke egnet for dagens drift, fradelingen finnes dermed driftsøkonomisk forsvarlig.
3. Det omsøkte tunet ligger midt inne på dyrka arealer. For å unngå driftsmessige ulemper settes vilkår om at det ikke må legges hindringer i veien for jordbruksdrift på tilgrensende arealer.

Fredrikstad, 01.12.10

Sammendrag

John Kallerød eier av gnr 123 bnr 1 søker om fradeling av tun med påstående bygninger fra tilleggsjord gnr 123 bnr 5. Hovedbruket har eget tun med både våningshus og kårbolig. Rådmannen sanser det ikke sannsynlig at bruket trenger mer enn to boliger og anbefaler at søknad om fradeling innvilges.

Vedlegg

- 1 Utsnitt fra kommuneplanens arealdel M 1:19 000
- 2 Gårdskart fra "Skog og landskap" M 1: 9000
- 3 Ortofotokart M 1:3000
- 4 Situasjonsskart M 1:2000 med naboliste
- 5 Søknad fra John Kallerød datert 24.08.10
- 6 Notat fra landbruksforvaltningen datert 17.11.10
- 7 Brev av 18.10.10 fra Fylkeskonservatoren
- 8 Brev av 25.10.10 fra Fylkesmannen
- 9 Vedtak etter Plan- og bygningsloven datert 23.11.10

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

- 10 Utfylt søknadsskjema datert 24.08.10

Saksopplysninger

Gnr 123 bnr 1 ligger på Kallerød, i kommuneplanens arealdel er området avmerket som LNF-område med særlig verdifullt kulturlandskap, bygnings og kulturmiljø.

John Kallerød, eier og bruker, søker om fradelinga av tun med bygninger på tilleggsjord med gnr 123 bnr 5. Hovedbruket har tun med både våningshus og kårbolig på gnr 123 bnr 1.

Søker ønsker å fradele bygningene på bnr 5 da han mener bruket ikke har behov for bygningene, og fradelingen skal skje som ledd i generasjonsskifte.

Fradelingen er godkjent etter Plan- og bygningsloven i delegert vedtak 1862/10 under forutsetning av godkjenning etter jordloven.

Fylkeskonservatoren og Fylkesmannen har begge uttalt seg positivt til saken.

Eiendommen har i følge gårdskart fra "Skog og landskap" følgende arealer:

Fulldyrka jord	: 193,2 dekar
Produktiv skog	: 581,4 dekar
Uproduktiv skog	: 32,1 dekar
Anna fastmark	: 59,6 dekar
Ikke klassifisert	: <u>4,0 dekar</u>
Totalt	: <u>838,2 dekar</u>

På hovedeiendommen gnr 123 bnr 1 har eiendommen bolig, kårbolig, låve, stabbur, smie, hønehus og potetkjeller. På tilleggsjorda gnr 123 bnr 5 består tunet av bolig, låve, garasje, hønehus og bryggerhus. Uthus er av eldre dato og ikke egnet for dagens drift. Tunet på tilleggsjorda ligger midt inne på fulldyrka arealer, ca 300 meter nordøst for tunet på hovedbruket.

Bruket driver med korn, jordbær, grønnsaker og potet.

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), jordlovens § 12. 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.

I dette tilfelle søkes fradelt bolig nr 3 på bruket samt uthus som er av eldre dato som ikke er egnet for dagens drift. Det er ikke sannsynlig at bruket har behov for 3 boliger.

Det omsøkte tunets beliggenhet midt inne i dyrka arealer kan medføre ulemper for drift av tilgrensende jordbruksarealer.

Rådmannen vurderer at fradeling kan tillates med vilkår om at framtidige eiere må ta hensyn og ikke legge hindringer i veien for vanlig jordbruksdrift av tilgrensende arealer.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2010/13361
Dokumentnr.: 2
Løpenr.: 115460/2010
Klassering: 676/3
Saksbehandler: Karin Løkken Torp

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Primærnæringsutvalget	14.12.2010	10/49

Gnr 676 bnr 3, Fuglenebbveien 4, Borge Søknad om konsesjon fordi boplikt ikke skal oppfylles Søker: John Håkon Ødegård

Rådmannens innstilling

Rådmannen anbefaler Primærnæringsutvalget å fatte slikt vedtak:

1. I medhold av konsesjonslovens §§ 2, § 5 annet ledd og § 9 innvilges John-Håkon Ødegård konsesjon uten vilkår om boplikt på erverv av gnr 676 bnr 3 i Fredrikstad.
2. Siden erverver er odelsberettiget til eiendommen skal ikke prisen vurderes.
3. Det er ved avgjørelsen lagt vekt på at søker sammen med sin kone driver hennes landbrukseiendom som ligger ca 5 km fra konsesjonseiendommen og de bor på tomt utskilt fra denne eiendommen, like ved tunet.

Fredrikstad, 04.11.10

Sammendrag

John Håkon Ødegård har overtatt eiendommen Fuglenebb gnr 676 bnr 3 fra sin mor. Hun har forbeholdt seg boret i brukets eneste bolig. Ødegård bor sammen med sin kone på tomt utskilt fra hennes landbrukseiendom 5 km unna, og som de driver. Han søker konsesjon på eiendommen han overtar fra sin mor på grunn av at han ikke skal oppfylle boplikt.

Rådmannen vurderer at eiers og hans families tilknytning til eiendommen, og brukets ressurser, best ivaretas ved at han selv bor på eiendommen. Men i dette tilfelle er det rimelig å ta hensyn til at søker bor på tomt utskilt fra sin kones eiendom som de også driver. Det er heller ikke bosettingshensyn som tilsier at det er nødvendig å pålegge boplikt.

Vedlegg

- 1 Utsnitt fra kommuneplanens arealdel M 1: 19 000
- 2 Gårdskart fra "Skog og landskap" M 1: 5000
- 3 Konsesjonssøknad datert 12.09.10
- 4 Eiendomstakst datert 18.06.10
- 5 Avtale om gavesalg datert 12.09.10

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

- 6 Oversendelsesbrev fra megler datert 16.09.10
- 7 Utskrift fra grunnboken datert 09.06.10
- 8 Skjøte datert 12.09.10

Saksopplysninger

John Håkon Ødegård har overtatt eiendommen Fuglenebb gnr 676 bnr 3 i Borge.

Eiendommen ligger på Fuglenebb i Torsnes. I kommuneplanens arealdel ligger eiendommen i LNF-område med særlig verdifullt kulturlandskap, bygnings- og kulturmiljø.

I følge gårdskart fra "Skog og landskap har eiendommen følgende arealfordeling:

Fulldyrka jord :	38,5 dekar
Produktiv skog:	2,7 dekar
Annet markslag:	<u>7,9 dekar</u>
Totalt :	49,1 dekar

Eiendommen består av 3 teiger hvor Fuglenebbveien deler den største teigen slik at tunet med litt utmark ligger nord vest for veien mens dyrka arealer ligger øst for veien. Teig 2 består av fulldyra jord og ligger langstrakt like ved og øst for hovedteigen. Teig 3 er en liten utmarksteig 400 meter sørvest for tunet.

Våningshuset på eiendommen er bygd sammen med en del som tidligere har vært et pleiehjem, denne delen er ubenyttet og med begrenset nytteverdi i dag. Selger, som er søkers mor, har forbeholdt seg boret i våningshuset. Videre er det bryggerhus og driftsbygning på bruket. Driftsbygningen er i senere år bygget om til redskaps plass og lager, gjødselkjelleren er nå blitt garasje og verksted.

Søker bor ca 5 km fra konsesjonseiendommen, på tomt utskilt fra eiendommen Havna gnr 679 bnr 6, som hans kone eier og som de driver. Konsesjonseiendommen blir drevet som tilleggsjord til gnr 679 bnr 6.

Økonomiske konsekvenser

Ikke relevant

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant

Vurdering

Rundskriv M-2/2009 beskriver nærmere konsesjonslovens bestemmelser om boplikt og hva som skal vektlegges ved vurdering av boplikt.

Konsesjonslovens § 5 setter krav om boplikt i 5 år ved erverv av landbrukseiendom konsesjonsfritt fra nær familie eller man har odelsrett til eiendommen.

Konsesjonslovens § 9 fjerde ledd sammenholdt med første ledd angir de momenter som tillegges vekt dersom en odelsberettiget eller nær slekt søker konsesjon fordi boplikt etter konsesjonslovens § 5 annet ledd ikke oppfylles.

Det følger av konsesjonslovens § 9 at det skal legges særlig vekt på hensynet til bosettingen, en driftsmessig god løsning, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet. Det skal også legges vekt på eiendommens størrelse, avkastningsevne og husforholdene, men disse momentene skal ikke tillegges særlig vekt.

Det skal legges vekt på eiers tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon, men disse momentene skal kun tillegges vekt som korrigerende moment. Det innebærer at det ikke er hensynet til eier som skal være avgjørende for avveiningen.

Konsesjonslovens § 11 sier at det skal ut fra hensynet til bosetting, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet tas stilling til om det er påkrevd å stille vilkår om boplikt, og om boplikten skal være en personlig plikt for eier.

Det er ikke problemer med bosettingen i området.

Brukets dyrka arealer drives allerede av erverver som tilleggsjord til hans kones eiendom som ligger ca 5 km unna.

Når det gjelder eiendommens størrelse og avkastningsevne er eiendommen liten. En vurdering av størrelse og avkastningsevne tilsier at eiendommen passer som tilleggsjord til annen eiendom.

Det skal også legges vekt på husforholdene på eiendommen. Det skal tas stilling til om det er påregnelig at andre vil erverve eiendommen til boligformål (jf rundskriv M-2/2009) Våningshuset vurderes å være av middels standard, slik at eiendommen er egnet til og kan fungere som boplass. Boligen er bebodd av selger (søkers mor) og hun har forbeholdt seg borett i boligen. Det er i dette området også påregnelig andre kan erverve eiendommen til boligformål.

Søkers tilknytning til eiendommen kan tillegges vekt som korrigerende moment. Søker må sies å ha sterk tilknytning til eiendommen. Han er oppvokst her og driver eiendommen nå.

Søknad om konsesjon kan innvilges, avslås eller innvilges på slike vilkår som er påkrevd for å fremme lovens formål. Hvis søknaden blir avslått skal søker få velge om han likevel vil oppfylle boplikten. Hvis søker ikke ønsker å oppfylle boplikten skal det settes frist for salg.

Boplikt etter konsesjonslovens § 5 annet ledd er i utgangspunktet personlig, men det skal vurderes om det er nødvendig med personlig boplikt for å ivareta de hensyn loven fremhever. Fredrikstad kommune vurderer at en eier som selv bor på eiendommen vil i et langsiktig perspektiv ta bedre vare på eiendommens ressurser. Kommunen søker å tilrettelegge for at på de landbrukseiendommene som fortsatt skal bestå som selvstendige bruk, må ressursene bli best mulig ivaretatt, jf rundskriv M-2/2009: *Selv om verken hensynet til bosettingen eller kulturlandskapet gjør seg gjeldende, eller selv om disse hensyn bare i liten grad gjør seg gjeldende, kan hensynet til en helhetlig ressursforvaltning tilsa at konsesjon avslås eller at det stilles vilkår.*

Etter en samlet vurdering anbefaler rådmannen at det i dette tilfellet gis konsesjon uten personlig boplikt. Dette fordi det ikke er problemer med bosettingen i området. Søker bor på tomt utskilt fra annen landbrukseiendom som han driver, og omsøkte eiendom er godt egnet som tilleggsjord til denne eiendommen. Søkers tilknytning til eiendommen blir ivaretatt ved at han driver den og bor i nærheten.

Saksnr.: 2010/20997
Dokumentnr.: 2
Løpenr.: 152200/2010
Klassering: 797/1
Saksbehandler: Karin Løkken Torp

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Primærnæringsutvalget	14.12.2010	10/50

Gnr 797 bnr 1, Rolvsøy Søknad om omdisponering til juletreproduksjon Søker: Egil Holer

Rådmannens innstilling

Rådmannen anbefaler Primærnæringsutvalget å fatte slikt vedtak:

1. I medhold av jordloven og delegerede fullmakter innvilges som omsøkt omdisponering av ca 10 dekar fulldyrka jord til juletreproduksjon på gnr 797 bnr 1.
2. Det er ved avgjørelsen lagt vekt på at arealet er grunnlendt med lav produktivitet, og at det kan tilbakeføres til landbruk igjen.
3. Som vilkår settes at rærne hogges før de når en høyde på 3 meter, og arealet settes i stand i samråd med landbruksforvaltningen i kommunen etter at tærne er hugget.

Fredrikstad, 03.12.10

Sammendrag

Egil Holer søker om omdisponering av ca 10 dekar fulldyrka jord til juletreproduksjon på sin eiendom Elind gnr 797 bnr 1.

Rådmannen vurderer saken som kurant, det har lav produktivitet og kan tilbakeføres til landbruk etter at juletrærne er høstet.

Vedlegg

- 1 Utsnitt fra kommuneplanens arealdel M 1:19000
- 2 Gårdskart fra "Skog og landskap" M 1:9000
- 3 Søknad datert 03.11.10
- 4 Kartvedlegg M 1:5000

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Ingen

Saksopplysninger

Eiendommen Elind gnr 797 bnr 1 ligger helt nord i Rolvsøy. I kommuneplanens arealdel ligger eiendom innenfor LNF-områder med særlig verdifullt kulturlandskap, bygnings- og kulturmiljø.

Eier Egil Holer søker om omdisponering av ca 10 dekar fulldyrka jord til juletreproduksjon. Han grunngir søknaden med at arealet er lite produktivt som fulldyrka jord på grunn av mange fjellskjær og dårlig drenering.

Eiendommen består i følge gårdskart fra "Skog og landskap" av 256,6 dekar fulldyrka jord, 234,9 dekar produktiv skog og 30,7 dekar annet areal.

Arealet er fordelt på to teiger hvor den nordligste er en ren innmarksteig med tunet, mens den andre teigen som ligger 150 meter unna i sørøst er litt større og består av både innmark og utmark. Denne teigen deles av Elindveien. Det omsøkte arealet grenser inntil og nord for Elindveien og i østgrensen av teigen. Det ligger flere fjellskjær inne på arealet.

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 produktive arealer 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.

Begrepet jordbruksproduksjon dekker all plante- og husdyrproduksjon med nødvendige bygninger. Hovedbygninger er innbefattet her, samt nødvendige gårdsveier.

I dette tilfellet dreier det seg om omdisponering av areal som har lav produktivitet og som kan tilbakeføres til landbruk. Rådmannen vurderer at det kan gis omdisponeringstillatelse med vilkår om tilbakeføring til jordbruk etter at juletrær er hogget ved 3 meters høyde.

Saksnr.: 2010/10719
Dokumentnr.: 3
Løpenr.: 151843/2010
Klassering: 726/3
Saksbehandler: Karin Løkken Torp

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Primærnæringsutvalget	14.12.2010	10/51

Gnr 726, bnr 3, Rekustad gård, Rolvsøy

Søknad om konsesjon

Søkere: Bente Johansen og Geir Oskar Johansen

Rådmannens innstilling

Rådmannen anbefaler Primærnæringsutvalget å fatte slikt vedtak:

1. I medhold av konsesjonslovens §§ 2 og 9 og delegerte fullmakter innvilges Bente Johansen og Geir Johansen konsesjon på erverv av gnr 726 bnr 3 og 221, gnr 714 bnr 6 og 11, gnr 715 bnr 24, gnr 727 bnr 22 og 444, gnr 729 bnr 4, 27, 34 39, 60, 93 og 100, gnr 732 bnr 4 og 25.
2. Prisen på kr 4.185.000,- godkjennes
3. Bente Johansen anses allerede å ha oppfylt boplikt på eiendommen. Geir Johansen får vilkår om å tilflytte eiendommen innen ett år etter at det ikke lenger benyttes boret i våningshuset, og bo på eiendommen i minimum 5 år sammenhengende.
4. Det er lagt vekt på at kommunen vurderer at omsøkte landbrukseiendom i et langt perspektiv vil bli best ivaretatt om erververe bor på bruket.

Fredrikstad, 2.12.10

Sammendrag

Bente Johansen og Geir Johansen, søster og bror har kjøpt eiendommen Rekustad Nordre gnr 726 bnr 3 fra Kari Thoresen for kr 4.185.000,- og søker nå konsesjon på ervervet. Bente Johansen var samboer med Kari Thoresens bror Jan Thoresen som eide gården og drev den sammen med Bente Johansen fram til han døde brått i 2008. Bente Johansen ønsker å kjøpe og drive gården videre sammen med sin bror Geir Johansen, som også tidligere har deltatt i driften på gården. Det er utarbeidet en sameieavtale mellom konsesjonssøkerne. Rådmannen vurderer at prisen er kurant og anbefaler konsesjon med boplikt.

Vedlegg

- 1 Utsnitt fra kommuneplanen M 1:19 000
- 2 Gårdskart fra "Skog og landskap" M 1:26 000
- 3 Ortofoto teig med tun gnr 726 bnr 3
- 4 Konsesjonssøknad fra Bente Johansen datert 16.07.10
- 5 Konsesjonssøknad fra Geir Oskar Johansen datert 16.07.10
- 6 Verditakst datert oktober 2008
- 7 Takst av maskiner datert 16.12.08
- 8 Sameieavtale datert 16.09.10

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Oversendelsesbrev fra advokat datert 15.10.10

Saksopplysninger

Bente Johansen og Geir Johansen har kjøpt landbrukseiendommen Rekustad i Rolvsøy, gnr 726 bnr 3 og 221, gnr 714 bnr 6 og 11, gnr 715 bnr 24, gnr 727 bnr 22 og 444, gnr 729 bnr 4, 27, 34 39, 60, 93 og 100, gnr 732 bnr 4 og 25, og søker konsesjon på denne.

Selger er Kari Thoresen, søster til Jan Thoresen som eide gården og drev den sammen med sin samboer Bente Johansen fram til han døde brått i august 2008.

Bente Johansen som fortsatt bor på gården ønsker å kjøpe og drive den sammen med sin bror Geir Johansen. Også han har tidligere deltatt i driften av gården. Konsesjonssøkerne driver gården sammen i dag.

Det er satt opp en sameieavtale som skal regulere eierforholdet.

Eiendommen har i følge gårdkart fra "Skog og landskap" følgende arealer:

Fulldyrka jord	: 201,1 dekar
Innmarksbeite	: 34,4 dekar
Produktiv skog	: 513,4 dekar
Annet markslag	: 250,4 dekar
Ikke klassifisert	: <u>3,9 dekar</u>
Totalt	: <u>1003,2 dekar</u>

Eiendommen ligger noe spredt. Sentralt på Rolvsøy, på Rekustad ligger tunet i vestenden av en innmarksteig på 44,9 dekar fulldyrka jord. Ca 500 meter lenger nord ligger en teig med dyrka arealer og ca 700 meter lenger sør ligger det tredje området med fulldyrka arealer. Ca 1 km vest for denne igjen, i Rådalen, ligger en utmarksteig. En mindre utmarksteig ligger ca 1 km nordvestover, mot Evenrød. Den siste teigen som ligger lengst nord, ved Leiret, består av 5,9 dekar fulldyrka jord, 34,4 dekar beite, mens det meste er utmark. Tun og hoveddelen av dyrka arealer ligger innenfor område som i kommuneplanen er definert som LNF-område med særlig verdifullt kulturlandskap, bygnings- og kulturmiljø. Utmarksteigene ligger innenfor område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-område med store verdier for friluftslivet.

Eiendommen er taksert i oktober 2008 til kr 4.185.000,- Den drives i dag av konsesjonssøkerne . Driften er kornproduksjon.

Det dyrka arealet antas å være alminnelig god kornjord, med middels – noe over middels avkastning. Det fulldyka arealet på den nordligste teigen antas å gi lavere avkastning.

Skogen har i følge skogbruksplan fra 2005 en bonitetsfordeling på 32 % høy bonitet, 47 % middels bonitet og 21 % lavbonitet. Hogstklassefordelingen var 73 % i hogstklasse 5, 17 % i klasse 4, 10 % i klasse 3 og 0 % i hogstklasse 2. Skogen er beregnet til å ha en produksjonsevne på 316 m³ og et beregnet balansekvantum på ca 224 m³.

Bebyggelsen består av våningshus fra 1890, tilbygd og modernisert i flere trinn, og er i dag alminnelig godt vedlikeholdt og har en grunnflate på 140 m² i 1 ½ etg. Det hefter boret på våningshuset for en kvinne på 79 år. Et gammelt bryggerhus ble i 1995 ombygd til bolig som framstår som en mindre, men moderne og pen bolig med en grunnflate på ca 70 m².

Låvebygningen fra 1980 er oppført i tre med støpt golv, store skyveporter mot tunet. Inneholder korn tørkeanlegg med innvendig tippesjakt, elevator, aspirator og kaldluft

korntørkeanlegg for ca 100 tonn korn. Ellers benyttes bygningen som redskapshus og lager til annet.

I ca år 2000 ble det bygget et verkstedbygg i vinkel på driftsbygningene. Bygget er på ca 200 m², halvparten er isolert verksted og den andre halvparten er uisolert lagerdel. Verkstedet har leddport mot tunet. Lagerdelen har skyveporter mot syd og øst.

Kornhuset på ca 100 m³ er et helt nytt bygg som var under oppføring da Jan Thoresen døde, og det har ennå ikke er blitt gjort helt ferdig. Det mangler et overbygg over en ikke ferdig bygd tippesjakt. Bygningen inneholder korntørkeanlegg med varmlufttørke og 10 meter høye lagersiloer. Tørkeanlegget er ikke ferdigstillet med alle tekniske løsninger.

Et vognskjul med potetkjeller, lagerrom, tørkeloft og garasje plass for to biler er på ca 95 m², er godt vedlikeholdt med aluminiumsplater på vegg og tak.

Til bygningene hører også et eldre stabbur, restaurert innvendig og brukt til lager.

Søkerne ønsker å fortsette å drive eiendommen. Bente Johansen bor i det ombygde bryggerhuset og vil fortsette å bo der. Geir Johansen ønsker å tilflytte bruket når boretten ikke lenger benyttes i våningshuset.

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 samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling, hensynet til bosettingen i området, hvorvidt ervervet innebærer en driftsmessig god løsning og om ervervet anses skikket til å drive eiendommen og om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet. (Rundskriv M-2/2009, M-1/2010, M-4/2004, M-7/2002, M-3/2002).

Rådmannens prisvurdering.

Den dyrka jorda som antas å gi noe over middels avling antas å ha en gjennomsnittspris på kr. 6.500,- pr dekar. Mindre lettbrukt jord ved leiret antas å gi en gjennomsnittspris på kr. 4000,- pr dekar. Beitemark vurderes å være i mindre bra tilstand og antas å gi ca kr. 1.500,- pr dekar.

Samlet verdi for dyrka arealer: 195 dekar á kr. 6.500,- + 6 dekar á kr. 4000,- + 34,4 dekar á kr. 1.500,- = ca kr. 1.343.000,-

Skogen verdsettes til kr. 800.000,-

Bygningene på bruket er tidsmessige og godt vedlikeholdt. Samlet verdi av bygningene, fratrukket verdi av kår vurderes å komme over kr. 2.000.000,-

Etter de framlagte opplysningene anses kjøperne skikket til å drive eiendommen. Det stilles ikke krav til gjennomført landbruksutdanning.

Avtalt pris på kr. 4.185.000,- ligger innenfor den pris som kan aksepteres som øvre grense for prisfastsetting på konsesjonspliktig landbrukseiendom. Konsesjonssøker Bente Johansen har bodd på og drevet gården i mange år. Geir Johansen har også deltatt i driften av eiendommen i mange år.

Bente Johansen bor på eiendommen og ønsker fortsatt å bo der. Geir Johansen ønsker å tilflytte så snart boret i våningshuset ikke lenger benyttes

Rådmannen vurderer saken som kurant og anbefaler at konsesjon innvilges. Det settes vilkår om tilflytting for Geir Johansen innen ett år etter at boret i våningshuset ikke lenger benyttes, og boplikt i 5 år. Vilkåret begrunnes med at omsøkte eiendom er av en størrelse og karakter som tilsier at erverver vil ha bedre anledning til å ivareta ressurser og kulturlandskapet i tilknytning til eiendommen om han selv bor på eiendommen.

Saksnr.: 2010/17820
Dokumentnr.: 2
Løpenr.: 152644/2010
Klassering: 438/1
Saksbehandler: Karin Løkken Torp

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Primærnæringsutvalget	14.12.2010	10/52

Gnr 438 bnr 1 - Holme, Kråkerøy **Søknad om bygging av ny gårdsvei** **Søker: Hege Kristin Holme**

Rådmannens innstilling

Rådmannen anbefaler Primærnæringsutvalget å fatte slikt vedtak:

1. I medhold av jordlovens § 9 og delegerte fullmakter godkjennes omdisponering av ca 1 dekar fulldyrka jord til omlegging av vei som omsøkt på gnr 438 bnr 8 på Kråkerøy.
2. Det er ved avgjørelsen lagt vekt på at en omlegging av veien til ikke å gå gjennom tunet vil bedre trafiksikkerheten og miljøet i tunet.
3. Det er et vilkår at Fylkeskonservatoren ikke har innsigelser til omdisponeringen.

Fredrikstad, 03.12.10

Sammendrag

Hege Kristin Holme søker om omlegging av vei som går gjennom tunet på hennes eiendom gnr 438 bnr 1. 3 boligeiendommer har adkomst gjennom tunet og det søkes om å legge veien i vestkanten i stedet for midt gjennom tunet. Tiltaket vil forbedre trafiksikkerheten og miljøet i tunet og Rådmannen anbefaler søknaden.

Vedlegg

- 1 Utsnitt fra kommuneplanens arealdel M 1:19000
- 2 Gårdskart M 1:9000
- 3 Ortofoto situasjonskart M 1:2000
- 4 Søknad datert 25.10.10

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

- 5 Underskrevet nabovarsel

Saksopplysninger

Eiendommen Holme gnr 438 bnr 1 ligger på Kråkerøy. I kommuneplanens arealdel ligger eiendommen i LNF-område.

Midt gjennom tunet går en vei, som er hovedadkomstvei for tre andre boliger.

Eier Hege Kristin Holme søker om å få legge om veien slik at den går i vestkanten av tunet, på areal som i dag er dyrka. Det vedlagte situasjonskartet viser at lengden på den nye delen

av veien vil bli i underkant av 200 meter. Med en veibredde på 4 meter, vil det gå med ca 1 dekar fulldyrka jord til omlegginga av veien.

Eiendommen har i følge gårdkart fra "Skog og landskap" 126,2 dekar fulldyrka jord, 68,5 dekar produktiv skog, 23,8 dekar uproduktiv skog og anna mark. 10 dekar er ikke klassifisert.

Eiendommen drives med kornproduksjon.

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 produktive arealer 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.

Begrepet jordbruksproduksjon dekker all plante- og husdyrproduksjon med nødvendige bygninger. Hovedbygninger er innbefattet her, samt nødvendige gårdsveier.

I dette tilfelle dreier det seg om omlegging av vei som vil bedre trafikksikkerheten og miljøet i tunet og Rådmannen vurderer at omdisponering av ca 1 dekar grunnlendt dyrka jord er kurant.

Saksnr.: 2010/24640
Dokumentnr.: 2
Løpenr.: 152163/2010
Klassering: 033
Saksbehandler: Åsa Danielsen

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Primærnæringsutvalget	14.12.2010	10/53

Fortløpende saksoversikt for PNU saker

Rådmannens innstilling

Rådmannen anbefaler Primærnæringsutvalget (PNU) å fatte slikt vedtak:

1. Forslag til tabell benyttes til fortløpende føring av saker til behandling i PNU.
2. Oppdatert liste er et internt arbeidsdokument som legges fram til orientering i hvert PNUMøte.
3. Ordningen innføres fra 2011.

Fredrikstad, 2.desember 2010

Sammendrag

Leder av utvalget fremmet forslag i møtet 26.oktober om at det fra 2011 skal føres en fortløpende saksoversikt. Dette sa flertallet seg enig i. På bakgrunn av det innkomne forslaget har Rådmannen utarbeidet et oppsett i tabellform til arbeidet.

Vedlegg

1. Forslag fra PNUleder om fortløpende saksoversikt for PNU saker datert 26.10.2010
2. Rådmannens forslag til tabell for fortløpende saksoversikt for PNU saker

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Ingen

Saksopplysninger

Leder Sigvald Oppebøen fremmet i forrige PNU møte den 26.oktober forslag om at det fra 2011 skal føres en fortløpende saksoversikt over PNU saker. Flertallet ønsket dette. Med bakgrunn i hans forslag har Rådmannen utarbeidet en tabell til formålet.

Økonomiske konsekvenser

Ingen, men vil kreve noen tidsressurser.

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant.

Vurdering

I møte 26.oktober sluttet flertallet i PNU seg til leder Sigvald Oppebøens forslag om at det fra neste år av føres en fortløpende saksliste som framlegges i hvert møte.

Rådmannen ser at det kan være et hjelpemiddel for utvalget for lettere å følge med i de behandlede og ventende saker, men oppdraget vil kreve noen tidsressurser fra annet arbeid.

Rådmannen har utarbeidet en tabell og forslår at denne benyttes til formålet og tilpasses etter erfaring.

Dokumentnr.: 5
Løpenr.: 151294/2010
Klassering: 035
Saksbehandler: Mariann Gagnås

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Primærnæringsutvalget	14.12.2010	10/54

Møteplan 1. halvår 2011 - Primærnæringsutvalget

Rådmannens innstilling

Rådmannen anbefaler primærnæringsutvalget å fatte slikt vedtak:

1. Følgende tirsdager fastsettes som møtedager i primærnæringsutvalget for første halvår 2011: 22. februar, 22. mars, 26. april, 24. mai, 21. juni
2. Møtene legges fortrinnsvis til dagtid, kl. 09:15, eller hvis befarings starter denne kl. 09:15.
3. Leder får fullmakt til å avgjøre hvilke saker som ønskes befart i forkant av møtet.
4. Møter kan avlyses av leder hvis det ikke foreligger saker.

Fredrikstad, 01.12.2010

Sammendrag

Saken gjelder fastsettelse av møteplan for første halvår 2011.

Vedlegg

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

ingen

Saksopplysninger

Ingen

Økonomiske konsekvenser

Ikke relevant

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant