

Møteinnkalling

Primærnæringsutvalget

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

Tidspunkt: 27.04.2010 kl. 11:30

NB! BEFARING

Det vil bli befarings av sak 10/13 og sak 10/15

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 19.04.2010

Sigvald Oppebøen (sign)
Leder

Primærnæringsutvalgets møte 27.04.2010

Sakliste

- PS 10/12 Referatsaker
- PS 10/13 Gnr 56 bnr 8, Dyrødveien 28, Onsøy
Fornytt behandling av søknad om fradeling av tun
Søker: Svein Thorvaldsen
- PS 10/14 Gnr 58 bnr 1, Vikaneveien 68 og 70, Onsøy
Omdisponering av fulldyrka jord til omlegging av vei
Søker: Steinar Håkensen
- PS 10/15 Gnr 701 Bnr 8, Næssgata 25, Rolvsøy
Klagebehandling avslag på søknad om konsesjon utenboplikt
Klager: Inger Hegna Gabrielsen
- PS 10/16 Oppfyllding av vilkår gitt i utvalgssak 07/16 og 24.
Opprydding rundt vanningsdam med beplantning iht landskapsplan
av 25.04.07.
Tiltakshaver Arne Huseby
- PS 10/17 Gnr 112 bnr 2, Onsøy
Fradeling av tilleggstomt til gnr 112 bnr 451, Flåtavikveien 69
Søker: Inger Norum Olsen

PS 10/12 Referatsaker

- RS 10/7 Kopi: Fylkesmannen tilkjenner delvis krav om saksomkostninger etter forvaltningslovens § 36 - Fredrikstad kommunes vedtak om omgjøring av tidligere vedtak om deling og konsesjon - gbnr 214/21
- RS 10/8 Orientering om tilbudsregelen i odelsloven § 20 ved deling og salg av deler av landbrukseiendom
- RS 10/9 Nytt regime for utnyttelse av mineralske ressurser (I samspill med Plan- og bygningsloven)
- RS 10/10 Fylkesmannens kontroll med det kommuneretta arbeidet - jordlov, skogbrukslov. Konsesjonslov
- RS 10/11 Kopi: Fylkesmannen innvilger søknad om odelsfrigjøring av eiendommen gbnr 214/21
- RS 10/12 Endring av rutiner for oversendelse av dispensasjonssaker for uttalelse (plan- og bygningsloven) til Fylkesmannen i Østfold

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2010/1806
Dokumentnr.: 10
Løpenr.: 45458/2010
Klassering: 56/8
Saksbehandler: Karin Løkken Torp

Møtebok

Behandlet av Primærnæringsutvalget	Møtedato 27.04.2010	Utvalgssaksnr. 10/13
---------------------------------------	------------------------	-------------------------

Gnr 56 bnr 8, Dyrødveien 28, Onsøy Fornyet behandling av søknad om fradeling av tun Søker: Svein Thorvaldsen

Rådmannens innstilling

Rådmannen anbefaler Primærnæringsutvalget å fatte slikt vedtak:

1. I medhold av jordlovens § 12 og delegerte fullmakter innvilges fradeling av 5,1 dekar fulldyrka jord, 3,4 dekar skog og ca 5,5 dekar annet areal inklusiv tun fra gnr 56 bnr 8 i Onsøy.
2. Det er et vilkår at resten av eiendommen selges som planlagt som tilleggseiendom til naboeiendom. Dette vil gi en driftsmessig god løsning. Ved avgjørelsen er det lagt vekt på at fradelingen er et ledd i bruksrasjonalisering som er av samfunnsmessig verdi.

Fredrikstad, 14.04.10

Sammendrag

Svein Thorvaldsen eier småbruket gnr 56 bnr 8 på Fjelle i Onsøy. Bruket er for lite til å få lønnsom drift ved å drive det som egen enhet. Thorvaldsen har søkt om å fradele tunet sammen med det dyrka arealet på 5,1 dekar samt 3,4 dekar produktiv skog for å selge resten av eiendommen som tilleggseiendom til nabobruk.

I sak 10/10 gjorde Primærnæringsutvalget følgende vedtak i saken:

1. *Saken utsettes*
2. *Omsøkt tun bes redusert til det nødvendige som boligtomt. Frigjort areal både skog og dyrket bes lagt til naboeiendom.*

Søker representert ved regnskapsfører Arne Bossum ønsker ikke å redusere arealet og har lagt fram redegjørelse for arealene som omfattes av fradelingen.

Bruksrasjonaliseringen gir en driftsmessig god løsning og Rådmannen vurderer at omsøkt størrelse og utforming av tomten er forsvarlig ut fra avkastning og anbefaler søknaden.

Vedlegg

1. Kopi av sak 10/10 behandlet i Primærnæringsutvalgsmøte 23.03.10 datert 25.03.10.
2. Ortofotokart M 1:1000
3. Klage/tilleggsopplysninger til Primærnæringsutvalgets sak 10/10. Fjelle gnr 56 bnr 7, datert 29.03.10

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Ingen

Saksopplysninger

Eiendommen gnr 56 bnr 8 ligger på Fjelle i Onsøy, i LNF-område i kommuneplanens arealdel.

Bruket er i følge gårdskart fra "Skog og landskap" på 158,4 dekar, derav 5,1 dekar fulldyrka og 25,8 dekar produktiv skog. Det øvrige er tun og uproduktiv utmark (fjell med spredte trær)

Arealet er samlet på en parsell, hvor det dyrka arealet og tunet stikker ut som en firkant i sørvest. Eieren er pensjonist og ønsker å fradele tunet for å selge resten av eiendommen som tillegg til naboeiendom. Arronderingsmessig ligger det dyrka arealet mellom tunet og en bekk som også danner eiendommens yttergrense. Det søkes om fradeling av 12 – 13 dekar, en "firkant" som nærmest er plassert inntil øvrig eiendom. Oppmåling av det omsøkte arealet viser ca 14 dekar, ut fra gårdkart fra "Skog og landskap" består arealet av 5,1 dekar fulldyrka, 3,4 dekar skog og det øvrige er tun med bygninger og uproduktiv utmark mot resten av eiendommen, som ønskes solgt til nabo. Det fulldyrka arealet ligger inntil ørretbekk og i praksis vil det arealet som kan drives rasjonelt ut fra et miljøhensyn bli mindre enn 5 dekar.

Det foreligger kjøpekontrakt og konsesjonssøknad fra nabo.

Eiendommen oppfyller ikke de krav som stilles til en odelseiendom (minimum 25 dekar fulldyrka/overflatedyrka jord eller 500 dekar skog)

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.

Deling som et ledd i bruksrasjonalisering vurderes fra myndighetenes side å være av samfunnsmessig stor vekt.

I dette tilfelle vurderes fradelingen å være et ledd i bruksrasjonalisering som gir en driftsmessig god løsning. Det søkes fradelt et forholdsvis stort areal, men de arronderingsmessige forhold tilsier at det vil være av forholdsvis liten verdi for nabo som skal kjøpe tilleggseiendommen, å få kjøpt 5 dekar fulldyrka jord som blir liggende som en egen parsell mellom bekk og fradelt tun, og som i praksis ikke bør utnyttes til kornproduksjon nærmest bekk.

Rådmannen anbefaler fradeling som omsøkt.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2010/2419
Dokumentnr.: 7
Løpenr.: 33514/2010
Klassering: 58/1
Saksbehandler: Karin Løkken Torp

Møtebok

Behandlet av Primærnæringsutvalget	Møtedato 27.04.2010	Utvalgssaksnr. 10/14
---------------------------------------	------------------------	-------------------------

Gnr 58 bnr 1, Vikaneveien 68 og 70, Onsøy Omdisponering av fulldyrka jord til omlegging av vei Søker: Steinar Håkensen

Rådmannens innstilling

Rådmannen anbefaler Primærnæringsutvalget å fatte slikt vedtak:

1. I medhold av jordlovens § 9 og delegerte fullmakter godkjennes omdisponering av ca 0,4 dekar fulldyrka jord til omlegging av vei som omsøkt på gnr 58 bnr 1 i Onsøy
2. Det er ved avgjørelsen lagt vekt på at det omsøkte arealet har lav produktivitet og at en omlegging av veien til ikke å gå gjennom tunet vil bedre trafikksikkerhet og miljøet i tunet.

Fredrikstad, 15.03.10

Sammendrag

Steinar Håkensen søker om omlegging av vei på hans eiendom gnr 58 bnr 1. Adkomstveien til fradelt kårbolig går nå gjennom tunet og det søkes å legge den utenom tunet. Tiltaket vil bedre trafikksikkerheten og miljøet i tunet og Rådmannen anbefaler søknaden.

Vedlegg

- 1 Utsnitt fra kommuneplanens arealdel M 1:30 000
- 2 Situasjonsskart M 1:2000
- 3 Ortofotokart M 1:1000
- 4 Dispensasjonssøknad datert 29.01.10

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Oversendelsesbrev fra virksomhet regulering og byggesak.

Saksopplysninger

Eiendommen Dahle gnr 58 bnr 1 ligger i LNF-område i kommuneplanens arealdel. Eier Steinar Håkensen fikk i 2007 tillatelse til fradeling av kårbolig fra eiendommen. Når Primærnæringsutvalget var på befaring i forbindelse med fradelingssaken, ble det tatt opp at

det burde vurderes muligheten å flytte ankomsten til kårboligen slik at den ble lagt utenom tunet. Håkensen søker nå om en slik omlegging av veien.

Veien søkes lagt øst for tunet, på grunnlendt fulldyrka jord, men som er så vidt lite produktiv at den i dag ikke høstes.

Den nye veien er ca 90 meter lang, og med en bredde på ca 4 meter må det omdisponeres ca 0,4 dekar fulldyrka jord.

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 omdisponering av ca 0,4 dekar grunnlendt dyrka jord er kurant.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2004/2435
Dokumentnr.: 15
Løpenr.: 44381/2010
Klassering: 701/8
Saksbehandler: Karin Løkken Torp

Møtebok

Behandlet av Primærnæringsutvalget	Møtedato 27.04.2010	Utvalgssaksnr. 10/15
---------------------------------------	------------------------	-------------------------

Gnr 701 Bnr 8, Næssgata 25, Rolvsøy Klagebehandling avslag på søknad om konsesjon uten boplikt Klager: Inger Hegna Gabrielsen

Rådmannens innstilling

Rådmannen anbefaler Primærnæringsutvalget å fatte slikt vedtak:

1. Primærnæringsutvalget kan ikke se at det framkommer nye momenter i klagen som har betydning for saken og klagen tas ikke til følge
2. I medhold av konsesjonslovens § 2, jfr § 9 opprettholdes vedtaket av 23.02.10 om å avslå konsesjon til Inger Hegna Gabrielsen på erverv av gnr 701 bnr 8 og gnr 702 bnr 16.

Fredrikstad, 12.04.10

Sammendrag

I sak 10/04 avslo Primærnæringsutvalget søknad fra Inger Hegna Gabrielsen om konsesjon på erverv av gnr 701 bnr 8 og gnr 702 bnr 16. Vedtaket var som følger:

1. *I medhold av konsesjonslovens § 2, jfr § 9 avslås konsesjon til Inger Hegna Gabrielsen på gnr 701 bnr 8 og gnr 702 bnr 16.*
2. *Det er ved avgjørelsen lagt vekt på at søker ikke vil bo på eiendommen og kommunen anser at en eier som selv bor på eiendommen sin har større anledning til å ivareta eiendommens ressurser i et langsiktig perspektiv.*

Det er innkommet rettidig klage på vedtaket fra Inger Hegna Gabrielsen.

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

Vedlegg

- 1 Klage datert 13.03.10
- 2 Utsnitt fra kommuneplanen M 1: 30 000
- 3 Gårdskart M 1:5000

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Sak 10/04 med vedlegg

Saksopplysninger

Inger Hegna Gabrielsen overtok eiendommen Nes gnr 708 bnr 1 etter sin far i januar 2003.

I juni 2004 fikk hun innvilget utsettelse på bo og driveplikt fram til 01.01.07.

I desember 2006 fikk hun ytterligere utsettelse på boplikten fram til 1. januar 2009.

I vedtaket fra 2006 het det:

"I medhold av odelsloven og delegerte fullmakter innvilges Inger Hegna Gabrielsen videre utsettelse på bo og driveplikt på Nes gnr 708 bnr 8 i Fredrikstad fram til 01.01.09.

Det er lagt vekt på søkeres tilknytning til bruket og hennes livssituasjon.

Det er et vilkår at dyrka arealer fortsatt leies ut i fritaksperioden til bruk i drift.

Ytterligere utsettelse kan ikke påregnes."

Høsten 2009 ble det oppdaget at verken bo eller driveplikt ble oppfylt på eiendommen.

Gabrielsen leide da ut jorda på 10 års leiekontrakt fra 15. desember 2009. Hun ønsket ikke å tilflytte eiendommen og søkte derfor om konsesjon uten boplikt.

I sak 10/04 av slo Primærnæringsutvalget søknad om konsesjon på erverv av eiendommen. Vedtaket var som følger:

- 1. I medhold av konsesjonslovens § 2, jfr § 9 avslås konsesjon til Inger Hegna Gabrielsen på gnr 701 bnr 8 og gnr 702 bnr 16.*
- 2. Det er ved avgjørelsen lagt vekt på at søker ikke vil bo på eiendommen og kommunen anser at en eier som selv bor på eiendommen sin har større anledning til å ivareta eiendommens ressurser i et langsiktig perspektiv.*

Inger Hegna har klaget på vedtaket i brev av 12. mars 2010.

I klagen framsettes at kommunen ikke viser til noen konkret paragraf for å nekte konsesjon. Men det vises i vedtaket til konsesjonslovens § 2, jfr § 9, hvor § 2 hjemler at kommunen har myndighet til å innvilge eller avslå konsesjon, mens § 9 angir de forhold som er av betydning for om konsesjon skal gis.

Av § 9 framgår at hvis ervervet gjelder en sak der odelsberettiget eller nær slekt søker konsesjon fordi de ikke skal oppfylle boplikt, skal følgende forhold vektlegges:

- Om erververs formål vil ivareta hensynet til bosetting i området (2.ledd pkt 2)
- Om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning (2.ledd pkt 3)
- Om ervervet ivaretar hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet (2.ledd pkt 5)

I tillegg til at det i vedtaket ble vist til § 2 og 9 i konsesjonsloven, ble det også presisert at det ved avgjørelsen ble lagt vekt på at kommunen anser at en eier som selv bor på eiendommen sin har større anledning til å ivareta eiendommens ressurser i et langsiktig perspektiv. Det er med andre ord lagt vekt på konsesjonslovens § 9, 2.ledd pkt 5.

Videre gir Gabrielsen en redegjørelse for de forhold som er utbedret på eiendommen etter at hun overtok ansvaret for eiendommen. Det blir også vist til at bosettingshensynet blir ivaretatt ved at huset bebos av yngre mennesker, og hun viser igjen til sin livssituasjon, med ansvar for å ta vare på sin gamle mor.

Økonomiske konsekvenser

Ikke relevant

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant

Vurdering

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 kan legges vekt på eierens 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.

Det må vurderes om personlig boplikt best ivaretar hensynet til bosetting, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet eller om disse hensyn kan bli ivaretatt ved upersonlig boplikt.

Det framkommer ikke momenter av betydning i klagen som ikke var kjent for Rådmannen før ordinær behandling av konsesjonssaken.

Ut fra hensynet til en helhetlig ressursforvaltning, bosetting og kulturlandskapet vurderer Rådmannen at i et langsiktig perspektiv vil en eier som selv bebor eiendommen ta bedre vare på eiendommens ressurser og kulturlandskapet.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2005/4509
Dokumentnr.: 68
Løpenr.: 46193/2010
Klassering: 100/1
Saksbehandler: Åsa Danielsen

Møtebok

Behandlet av Primærnæringsutvalget	Møtedato 27.04.2010	Utvalgssaksnr. 10/16
---------------------------------------	------------------------	-------------------------

Oppfylging av vilkår gitt i utvalgssak 07/16 og 24. Opprydding rundt vanningsdam med beplantning i henhold til landskapsplan av 25.04.07. Tiltakshaver Arne Huseby

Rådmannens innstilling

Rådmannen anbefaler primærnæringsutvalget å fatte slikt vedtak:

1. Utsettelse til 1.7.2010 av oppfylging av vilkår gitt i utvalgssak 07/24, ferdigstilling av vanningsdam med beplantning i henhold til landskapsplan av 25.04.07, godkjennes
2. Dersom ikke tiltaket er oppfylt innen 1.7.2010 vil kommunen varsle Fylkesmannen om brudd på gitte vilkår.

Fredrikstad, 15.april 2010

Sammendrag

Rehabilitering av grop etter masseuttak ved etablering av vanningsdam med beplantet voll etter landskapsplan, ble godkjent i utvalgssak 07/24. Vilkårsfrist var satt til utgangen av 2009. Primærnæringsutvalget ønsker at vilkåret følges opp. Tiltaket er ikke ferdigstillet, men skal ifølge entreprenør være avsluttet innen 1.7.2010. Dersom vilkår ikke oppfylles skal kommunen varsle Fylkesmannen som kan gi pålegg.

Vedlegg

1. Utvalgssak nr 07/24
2. Ortofoto i M 1:5000
3. Møteprotokoll fra møtet 23.03.2010 side 3 med interpellasjon på vegne av Sp fra Hans Ek
4. Brev til tiltakshaver Arne Huseby datert 14.4.2010

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

5. Huseby masseuttak, landskapsplan, datert 25.04.2007 fra Per André Hansen

Saksopplysninger

Fylkeslandbruksstyret gav i 1993 omdisponeringstillatelse etter jordloven av en masseuttaksgrop til vannbasseng på eiendommen Huseby, gbnr 100/1. Bassenget måtte være etablert innen 1995 ellers trådte tidligere krav om tilbakeføring til dyrkingsareal i kraft igjen.

Da ikke tiltaket var blitt gjennomført, ble det i utvalgssak 06/11 reist krav om at plan for tilbakeføring ble lagt fram for godkjenning.

Framlagt landskapsplan, datert 25.04.07, for rehabilitering av grop etter masseuttak ved etablering av vanningsdam med beplantning av voll ble godkjent i utvalgssak 07/24. Vilårsfrist for fullføring var satt til utgangen av 2009.

Primærnæringsutvalget reiste i møte 23.2.2010 spørsmål om vilkåret var oppfylt. Ved Rådmannens henvendelse til entreprenør Råde graveservice bekrefter leder Terje Andersen at tiltaket enda ikke er fullført, men at dette vil skje innen 1.7.2010.

Representanten Hans Ek fremmet på vegne av Sp følgende interpellasjon i møte 23.03:

1. Administrasjonen pålegges om å utrede avvikene.
2. Hvis avvikene viser seg å være reelle, pålegges administrasjonen om å pålegge tiltakshaverne å lukke avvikene snarest og innen 3 måneder.
3. Administrasjonen gir tilbakemelding til utvalget på neste møte

Primærnæringsutvalget ønsket at interpellasjonen ble tatt opp som sak på neste møte.

Økonomiske konsekvenser

Ikke relevant

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant

Vurdering

Det følger av jordloven § 19 at kommunen og fylkesmannen skal føre tilsyn med at bestemmelsene i §§ 8, 9, 10, 11 og 12 blir holdt. I dette må det også ligge en myndighet til å påse at vilkår som er satt i forbindelse med tillatelser etter jordloven blir fulgt. Kommunen vil dermed kunne kreve at forholdene bringes i orden i tråd med vilkåret innen en viss frist.

Dersom ikke pålagte vilkår oppfylles kan det gis tvangsgebyr. Etter jordloven § 20 er denne myndigheten lagt til departementet. I vedtak av 8. desember 2003 nr. 1479 om overføring av myndighet til kommunen, fylkesmannen m.v., har departementet delegert denne myndigheten til Fylkesmannen, jf. § 3 nr. 3). Det vil være opp til Fylkesmannen å avgjøre om det skal forhåndsvarsles om dette, for eksempel etter en anmodning fra kommunen, og om det eventuelt skal følges opp med vedtak om tvangsgebyr.

Saksbehandler har ved befaring konstatert at det fylles jord/leirmasser rundt kantene av bassenget og at det gjenstår noe arbeid før beplantning kan skje. Entreprenøren som arbeider med tiltaket erkjenner på vegne av tiltakshaver at de er forsinket, men at anlegget blir ferdigstilt innen 1. juli dette år. Dersom ikke dette skulle skje kan kommunen varsle Fylkesmannen om foreliggende brudd på vilkår.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2009/17329
Dokumentnr.: 5
Løpenr.: 45744/2010
Klassering: 112/2
Saksbehandler: Karin Løkken Torp

Møtebok

Behandlet av Primærnæringsutvalget	Møtedato 27.04.2010	Utvalgssaksnr. 10/17
---------------------------------------	------------------------	-------------------------

Gnr 112 bnr 2, Onsøy Fradeling av tilleggstomt til gnr 112 bnr 451, Flåtavikveien 69 Søker: Inger Norum Olsen

Rådmannens innstilling

Rådmannen anbefaler Primærnæringsutvalget å fatte slikt vedtak:

1. I medhold av jordlovens § 12 og delegerete fullmakter innvilges fradeling av ca 0,65 dekar utmark fra gnr 112 bnr 2 i Fredrikstad
2. Det er et vilkår at det fradelte arealet tillegges boligtomten gnr 112 bnr 451 og får samme matrikelnummer som denne.
3. Det er ved avgjørelsen lagt vekt på at fradelingene er driftsøkonomisk forsvarlig og at det ligger arronderingsmessig til rette for fradeling

Fredrikstad, 15.04.10

Sammendrag

Inger Norum Olsen søker om fradeling av ca 650 m² utmark fra sin eiendom gnr 112 bnr 2 i Engelsviken. Arealet skal tillegges boligtomten gnr 112 bnr 451. Ca 250 m² av dette, det som ligger nærmest inntil boligtomten, ligger innenfor byggeområde i kommuneplanens arealdel. Arealet er lite produktivt og framstår som en trekant avgrenset av boligtomt, bekk og vei. Rådmannen anbefaler fradeling som omsøkt.

Vedlegg

- 1 Utsnitt fra kommuneplanen M 1:30 000
- 2 Gårdskart fra "Skog og landskap" M 1:14 000
- 3 Utsnitt fra kommuneplanen M 1:1000
- 4 Situasjonkart M 1:1000
- 5 Ortofotokart M 1:1000
- 6 Søknad om dispensasjon, datert 01.12.09

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Oversendelsesbrev fra Regulering og byggesak, datert 02.03.10, med vedlegg.

Saksopplysninger

Inger Norum Olsen eier eiendommen gnr 112 bnr 2 i Engelsviken og søker om fradeling av 650 m² utmark som skal selges som tilleggstomt til boligeiendommen gnr 112 bnr 451.

Gnr 112 bnr 2 er spredt på flere ulike teiger med forholdsvis store avstander mellom. Den består i følge gårdkart fra "Skog og landskap av 70,5 dekar fulldyrka jord, 21,2 dekar innmarksbeite, 121,9 dekar produktiv skog, 96,1 dekar annet markslag og 8,8 dekar er ikke klassifisert.

Eiendommens fulldyrka arealer er bortleid.

Det omsøkte arealet ligger på en utmarksteig sør på eiendommen. Ca 250 m² ligger innenfor byggeområde i nord mens det øvrige ligger i LNF-område og består av lite produktiv utmark som til dels allerede er tatt i bruk som tilleggstomt til gnr 112 bnr 451.

Tilleggstomten framstår som en trekant avgrenset av boligtomten i nord, vei i vest og bekk som danner grensa i sørøst. Avstanden til brukets tun er nesten 1 km.

Boligtomten som arealet skal tillegges har fra før et areal på 1243 m.

Økonomiske konsekvenser

Ikke relevant

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant

Vurdering

Eiendom som er nytta eller kan nyttas 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 dreier det seg om fradeling av et areal som har lav produktivitet og som også arronderingsmessig ligger til rette for å fradele. Det er også lite sannsynlig at fradelingen kan medføre drifts- og miljømessige ulemper siden avsand til tun er stor og det omsøkte arealet ikke grenser til dyrka jord.

Rådmannen anbefaler fradeling som omsøkt.