Framtidig bruk av Rønvikjordene i Bodø

Rapport fra plangruppe nedsatt av Landbruks- og matdepartementet.

Innholdsfortegnelse

Sammendrag 4
1. Innledning 6
1.1. Bakgrunn for utredningen 6
1.2. Mandat 6
1.3. Plangruppens presisering av mandatet 7
1.4. Plangruppens sammensetning 8
1.5. Plangruppens arbeidsmetode 9
2. Gjennomførte utredninger 10
2.1. Vurderinger av bygningsmessig status og nødvendige tiltak 10
2.1.1. Bodin gård 10
2.1.2. Vågønes gård 15
2.2. Arealmessig status 19
2.2.1. Bruk og eierforhold 19
2.2.2. Tidligere kartlegging av jordsmonn 19
2.2.3. Beskrivelse av terreng og jord 19
3. Anvendelsesområder 21
3.1. Økologisk melkeproduksjon 21
3.1.1. Forutsetninger 21
3.1.2. Beregningsverktøy 21
3.1.3. Inntektsforutsetninger 22
3.1.4. Andre forutsetninger i beregningene 22
3.1.5. Lønnsomhet 23
3.2. Andre forslag til anvendelse av bygninger og areal 26
3.2.1. Fortsatt forskningsaktivitet 26
3.2.2. Andelsjordbruk 26
3.2.3. Hestesenter 27
3.2.4. Inkubator 29

3.2.5. Grønn omsorg 30

3.2.6. Andre forslag som har vært fremmet 33

4. Plangruppens forslag til framtidig utnytting 36
4.1. Tilgjengelige arealer og bygninger 36

4.2. Modeller forframtidige eier- og leieforhold 37

4.3. Driftsmodell for utvikling av øvrige bygninger og areal 38

4.4. Etablering av et fyrtårn for økologisk produksjon 39

4.5. Etablering av en inkubator på Vågønes 40

5. Alternativer for etablering av økologisk melkeproduksjon 43
5.1. Full utnytting melkekvote og areal, inkl. innleid areal 43

5.2 Hele gårdens arealressurs, inkl. innleid areal og areal til Graminor og Bioforsk sin virksomhet 45

5.3. 36 årskyr og Graminor/Bioforsk ute 47

5.4. 20 årskyr og annen økologisk produksjon på de best egnede arealene. 48

5.5. 36 årskyr, staten bygger og inngår forpaktingsavtale med driver 50

5.6. Salg av Vågønes gård 52

5.7. Oversikt over alternativer med tilhørende tilleggsaktiviteter 53

6. Plangruppens vurdering 55
6.1. Rammebetingelser 55

6.2. Driftsomfang 56

6.3. Fyrtårnfunksjoner 56

6.4. Alternativer for drift 57

6.5. Jordvern 58

6.6. Anlegg som ikke omfattes av framtidig gårdsdrift 59

7. Videre arbeid 60

Sammendrag

Landbruks- og Matdepartementet (LMD) nedsatte 1. november 2008 en plangruppe med representanter for LMD, Bioforsk, Fylkesmannen i Nordland, Nordland Fylkeskommune og Bodø kommune med landbruksdirektør Hanne Østerdal, Fylkesmannen i Nordland som leder. Mandatet har vært å utrede mulighetene for etablering av et økologisk melkeproduksjonsbruk og hvilke alternativer for annen landbruksproduksjon og aktiviteter som kan etableres i tillegg.

Plangruppen konkluderer med at den bruksstørrelsen som gir størst rom for å utvikle fyrtårnfunksjoner, og samtidig har rom for andre anvendelser og forskningsaktivitet, er 36 årskyr. Plangruppen vil tilrå at man planlegger for denne størrelsen. Denne bruksstørrelsen gir en fornuftig driftsøkonomi under forutsetning av at man kan overta besetning og maskiner som i dag brukes på Bodin gård.

Plangruppens flertall (Unntatt Martinsen og Lund) mener at jordvernet vil stå sterkest med en utbyggingsform der ny driftsbygning bygges av nåværende eiere, og at det inngås en forpakteravtale med driver. Dette alternativet reduserer også risikoen for en ny driver og gjør det lettere å etablere øvrige funksjoner.

Mindretallet (Lund og Martinsen) mener mulighetene for oppfølging av plan- og lovverket knyttet til jordvern ikke er avhengig av eierforhold.

Muligheten for å utvikle et fyrtårn for økologisk drift på Bodin gård/Vågønes vil i stor grad avhenge av at det fortsatt er FoU-aktiviteter knyttet til brukene. Plangruppen vil derfor tilrå at det i det videre arbeidet legges vekt på at slik aktivitet fortsetter. Dersom et slikt landbruksfaglig kunnskapssenter opprettholdes vil vi også tilrå at det arbeides for å etablere en mat- og naturbasert inkubator på Vågønes. Denne kan gå inn i det program for slike inkubatorer som SIVA etablerer i 2009.

Når det gjelder utvikling av de øvrige bygninger og arealer, vil plangruppen peke på et mulig alternativ med etablering av et eiendomskonsortium som står ansvarlig for den videre drift, blir lagt til grunn. Dette selskapet vil da kunne ha det formelle ansvaret for den framtidige utviklingen av byggene som ikke inngår i avtalen med driver av det økologiske bruket og utmarka, og sikrer en profesjonell eiendomsforvaltning. Nordland Fylkeskommunes eiendom ved Kultursenteret på den gamle Landbruksskolen kan også inngå i denne organisasjonen.

Rapporten er en del av beslutningsgrunnlaget for framtidig bruk av Rønvikjordene, et innspill til kommuneplanprosessen i Bodø kommune og fylkeskommunens behandling av framtidig bruk av Bodin gård.

Tabellen på neste side viser de alternativene for økologisk melkeproduksjon som plangruppen har vurdert.

Alternativ	**Arealbruk**	**Økonomi**	**Mulig tilleggsaktivitet**
51 melkekyr, full utnyttelse	1000 daa melkeproduksjon • 256 på Vågønes • 744 på Bodin	Negativ, må tilføres verdier i form av buskap og maskiner	• Fyrtårn for økologisk melkeproduksjon • Landbruksinkubator • Arbeidstreningssenter • Grønn omsorg knyttet til utmark
36 melkekyr, forskningsvirksomhet på Vågønes	1000 daa, hvorav • 700 melkeproduksjon på Bodin • 256 FoU aktivitet på Vågønes, noe Bodin	Negativ, må tilføres verdier i form av buskap og maskiner	• Fyrtårn for økologisk melkeproduksjon • FoU-senter for arktisk landbruk (Bioforsk) • Landbruksinkubator • Arbeidstreningssenter • Grønn omsorg knyttet til utmark
36 melkekyr, ingen FoU-virksomhet	700 daa melkeproduksjon • 256 på Vågønes • 444 på Bodin 250 daa annen produksjon, og 50 daa hestesenter	Negativ, må tilføres verdier i form av buskap og maskiner	• Fyrtårn for økologisk melkeproduksjon • Landbruksinkubator • Andelslandbruk (250 daa) • Gårdsbutikk Bodin • Gårdsrestaurant basert på økologiske produkter • Hestesenter (50 daa) • Arbeidstreningssenter, inkl. skoletilbud (Vågønes) • Grønn omsorg knyttet til dyr og utmark
20 melkekyr	387 daa melkeproduksjon • 256 på Vågønes • 121 på Bodin Øvrige arealer må vurderes etablert som et eget bruk.	Negativ, må tilføres verdier i form av buskap og maskiner	• Fyrtårn for økologisk melkeproduksjon • Landbruksinkubator • Andelslandbruk (250 daa) • Gårdsbutikk Bodin • Gårdsrestaurant basert på økologiske produkter • Hestesenter (50 daa) • Arbeidstreningssenter, inkl. skoletilbud (Vågønes) • Grønn omsorg knyttet til dyr og utmark
36 melkekyr, staten bygger og etablerer trad. forpakteravtale	700 daa melkeproduksjon • 256 på Vågønes • 444 på Bodin 250 daa annen produksjon, og 50 daa hestesenter	Positiv uten subsidiering, driftsøkonomi avhenger av forpaktnings-avtalen	• Fyrtårn for økologisk melkeproduksjon • Landbruksinkubator • Andelslandbruk (250 daa) • Gårdsbutikk Bodin • Gårdsrestaurant basert på økologiske produkter • Hestesenter (50 daa) • Arbeidstreningssenter, inkl. skoletilbud (Vågønes) • Grønn omsorg knyttet til dyr og utmark

1. Innledning

1.1. Bakgrunn for utredningen

Landbruks- og matdepartementet har tatt initiativ til opprettelse av en plangruppe for å klargjøre alternativer for fremtidig bruk av Rønvikjordene til fortsatt landbruksrelatert virksomhet. Herunder skal realismen og arealbehovet for evt økologisk matproduksjon på arealene vurderes. Bodø kommune fortsetter på sin side arbeidet med å sluttføre Kommuneplanprosessen, hvor spørsmålet om fremtidig bruk av Rønvikjordene ut fra et byutviklingsperspektiv vil bli håndtert og besluttet.

Bioforsk sin flytting fra Vågønes til Høgskolen i Bodø på Mørkved, og etablering av nye satsingsområder for Bioforsk Nord Bodø endrer forutsetningen for forskningsvirksomheten på Vågønes. I tillegg går samarbeidsavtalen mellom Bioforsk og Nordland Fylkeskommune ut i 2010.

I Landbruks- og Matdepartementets mandat for plangruppen understrekes følgende bakgrunn:

- I tråd med Miljøverndepartementets vedtak knyttet til kommuneplanen for Bodø fra 1999, mener Landbruks- og matdepartementet at det er en nasjonal oppgave å sikre fortsatt langsiktig, landbruksrelatert virksomhet på arealene til Bodin gård og Vågønes.
- Bioforsk har flyttet sine forskere fra Vågønes til Mørkved, men vil fortsatt ha behov for noe plass til redskap/maskiner og arbeidsrom/laboratorier, samt arealer til feltforsøk. Bioforsks reduserte behov medfører at det er nødvendig å finne alternativ bruk av resterende bygningsmasse og jordvei.
- Det forskningsmessige samarbeidet mellom Bioforsk og Nordland fylkeskommune på Bodin gård avsluttes, og fylkeskommunen har i den sammenheng slått fast at det ikke er en fylkeskommunal oppgave å drive ordinær gårdsdrift. Fylkeskommunen har derfor behov for å avklare fremtidig bruk av Bodin gård.
- Bodø kommune har utarbeidet forslag til en ny arealdel til kommuneplanen, hvor Rønvikjordene foreslås til fremtidig byutvikling. Det foreligger innsigelse fra Fylkesmannen i Nordland. Dersom ikke mekling fører frem, vil planen bli oversendt Miljøverndepartementet for avgjørelse.
- Vedtaket fra MD i 2002 om å endre Rønvikjordene fra byggeområde til LNF-område, oppfattes av kommune og fylke å gjelde til 2011, da kommuneplanen fra 1999 viste at kommunen har dekket sine arealbehov frem til da.

1.2. Mandat

Plangruppa skal utarbeide en plan som omfatter både Bodin gård og Vågønes og minimum omhandler følgende elementer:

- Bodin gård som et økologisk melkeproduksjonsbruk, evt. med videreforedling av produkter som er relatert til gården. Planen må redegjøre for potensial for at Bodø og Salten kan bli et mulig nasjonalt og regionalt senter og tyngdepunkt for økologisk matproduksjon, og hvorfor det er spesielt viktig å ha et slikt senter i Nord-Norge. Videre må det redegjøres for hva som må til for å nå et slikt mål, og Bodin gårds evt. rolle i dette.
- For Bodin gård skal det utarbeides minst to alternativer. To av disse skal ha følgende hovedrammer:

- Full utnyttelse av kvoten med all forproduksjon på egen eiendom.
- Bruke deler av arealene på Rønvikjordene (det areal som er nødvendig for at en økologisk driftsenhet kan drive lønnsomt med de rammebetingelser melkeproduksjonsbruk har i Nord- Norge).

Arbeidsgruppa står fritt til å definere evt. flere alternativer.

Alle alternativene skal redegjøre for investeringsbehov i bruket, driftstilskudd og arealkrav og i regionen som sådan (for eksempel foredlingsbedrifter). Dette må sees i et utviklingsperspektiv (etapper) jfr ambisjonen om et eventuelt nasjonalt og regionalt tyngdepunkt i Salten (”fyrtårn”) .

- Vågønes sitt potensiale for bynære landbruksrelaterte aktiviteter, herunder ulike servicetjenester for bybefolkningen samt miljørelatert virksomhet, basert på ledige bygninger og jordbruks- og friluftsarealer, samt Bioforsks forskningsfaglige kompetanse Slik virksomhet kan for eksempel være knyttet til:

  - Inkubatorpilot for bynært landbruk
    Med basis i erfaringene fra de aktivitetene som utvikles ved Vågønes, og i nært samarbeid med aktuelle forskningsmiljøer i Bodø, etablere et utviklingsmiljø for å bistå potensielle gründere med faglige råd, kunnskap og nettverk om utvikling og drift av aktiviteter på bynære landbrukseiendommer
  - Utvikling av økologisk produksjon av grønnsaker, potet og bær under nordlige klimaforhold
  - Skape arenaer for læring gjennom handling for videreforedling av vegetabiler
  - Gårdsbutikk og torg for et bynært landbruk
  - I samarbeid med eksisterende Bodin 4H-gård se på mulighetene til å styrke og utvikle tilbudet til barn og unge; 4H, ridning, hund, skolehager….
  - Grønn omsorg; barn, ungdom og voksne

Mulige fremtidig leie- og eierforhold for de to eiendommene må avklares med Nordland fylkeskommune og Staten ved Landbruks- og matdepartementet. Tidsrammene for mulig leieforhold må være en del av utredningen.

Planarbeidet må innbefatte vurderinger av investeringsbehov for bygningsmassen ved alternativ landbruksrelatert virksomhet på begge eiendommene. Det må også klarlegge utviklingskostnader og mulige finansieringsmodeller for aktiviteter knyttet til et aktivt, lønnsomt bynært landbruk.

Det må legges avgjørende vekt på å skissere praktisk gjennomførbare driftsmodeller, som kan danne grunnlag for videreutvikling sammen med potensielle, fremtidige interessenter.

Plangruppa forutsettes å ha en dialog med aktuelle interessegrupper, dels for å orientere om arbeidet med planen og dels for å innhente idéer og synspunkter.

1.3. Plangruppens presisering av mandatet

Plangruppen drøftet i sitt første møte mandatet og forståelsen av det. Gruppa anførte følgende tilleggspunkter:

- Muligheten for etablering av et økologisk melkeproduksjonsbruk med funksjoner som fyrtårn for økologisk landbruk i landsdelen blir med basis i de aktuelle ressurs- og tidsrammer prioritert
- Forslag til utnyttelse av eiendommene som innebærer at andre interessenter skal inn, behandles mer skissemessig. Senere utredninger må fastlegge driftsøkonomien i disse
- Viktig å legge inn som basis at den anbefalte modellen skal være kommersielt sunn, FoU skal kun legges inn som en mulig inntektskilde i arealbruken for den kommersielle driften.
- Begge eiendommer må ses under ett slik at en tenker helhet. Åpenhet for alternative løsninger med full eller delvis utnyttelse av arealet til økologisk melkeproduksjon.

1.4. Plangruppens sammensetning

I bestillingen fra Landbruks- og Matdepartementet het det:

> For å tilfredsstille berørte parters behov for klargjøring av alternativer for fremtidig bruk av Rønvikjordene til landbruksrelatert virksomhet, nedsettes en plangruppe med én representant fra hver av følgende:
>
> - Fylkesmannens landbruksavdeling i Nordland – leder
> - Bodø kommune
> - Nordland fylkeskommune
> - Bioforsk
> - Landbruks- og matdepartementet

Plangruppen ble nedsatt i starten av november 2008 og fikk følgende sammensetning:

Eiendomssjef Dag Berg-Leirvåg, Nordland Fylkeskommune

Daglig leder Håkon Renolen, Bodin Gård/Nordland Fylkeskommune

Landbruksdirektør Hanne Østerdal, Fylkesmannen i Nordland, plangruppens leder

Nærings- og regionsjef Einar Lund, Bioforsk

Seniorrådgiver Jan Henrik Martinsen, Landbruks- og Matdepartementet

Planlegger Annelise Bolland, Bodø kommune

Seksjonsleder Magne Totland, Landbruksavdelingen hos Fylkesmannen i Nordland har fungert som sekretariatsleder og landbruksdirektørens stedfortreder. Seniorrådgiver Terje Stabæk, Norconsult AS har vært engasjert som sekretær for arbeidet.

1.5. Plangruppens arbeidsmetode

Som støtte for arbeidet har plangruppen bestilt en rekke eksterne utredninger for å klargjøre ulike forhold knyttet til eiendommene og driften som økologisk melkeproduksjonsbruk. Følgende underliggende utredninger er gjennomført:

- Driftsplaner for økologisk melkeproduksjonsbruk i Bodø i 3 alternativer (20, 40 og 60 årskyr). Utført av Norsk Institutt for Landbruksøkonomisk Forskning.
- Kontrollrapport fra Debio for å klarlegge krav til ombygging av fjøset ved Bodin gård, samt omlegging av rutiner ved økologisk melkeproduksjon. Utført av Debio Nord.
- Bygningsmessige kostnader ved omlegging til økologisk melkeproduksjon ved Bodin gård. Utført av prof. Torgeir Lyngtveit, Ås.
- Takst for Vågønes gård som landbrukseiendom. Utført av takstmann MNTF Arne J. Pedersen AS
- Takst for Bodin gård som landbrukseiendom. Utført av takstmann MTNF Arne J. Pedersen AS.
- Vurdering av de kulturhistoriske og vernemessige aspektene ved Bodin gård og Vågønes gård. Utført av Kulturetaten i Nordland Fylkeskommune v/Bjarne Eriksen.

Plangruppen og sekretariatet har hatt en rekke møter med eksterne miljø som et ledd i informasjonsinnhenting og drøfting av mulighetene knyttet til eiendommene.

- Åpent møte 01. desember 2008 med grupper, foreninger og enkeltpersoner for å drøfte mulige anvendelsesområder for Rønvikjordene.
- Åpent møte 13. januar 2009 (pluss spesielle invitasjoner) med firma og enkeltpersoner for å drøfte mulige anvendelser av fristilte bygninger ved Bodin og Vågønes.
- Møte med klinikksjefene ved Nordlandssykehuset avd. for psykiatri 9. januar 2009 for å drøfte mulige modeller for grønne omsorgstiltak i rehabilitering
- Møte med Bodø kommune og Flyktningekontoret i Bodø 21. november 2008 for å drøfte mulig bruk av Vågønes som opplæringssenter for flyktninger

Det foreligger referater fra disse møtene som inngår i grunnlagsmaterialet for plangruppen.

I tillegg har 4H-gården i Bodø kommet med innspill om mulige anvendelsesområder for bygningene på Bodin, i tillegg til at Bioforsk Nord har lagt fram et forslag om etablering av en landbruksinkubator på Vågønes. Enkeltpersoner har også henvendt seg direkte til sekretariatet med forslag.

Graminor og Bioforsk har i brev til plangruppen redegjort for sine framtidige behov for arealer til forskningsformål. Ingen av institusjonene har kunnet gi svar på behov ut over 2009, Graminor med bakgrunn i en pågående strategiprosess, og Bioforsk med bakgrunn i at de er avhengig av finansierte prosjekter og kan dermed ikke binde seg til noen faste avtaler på det nåværende tidspunkt.

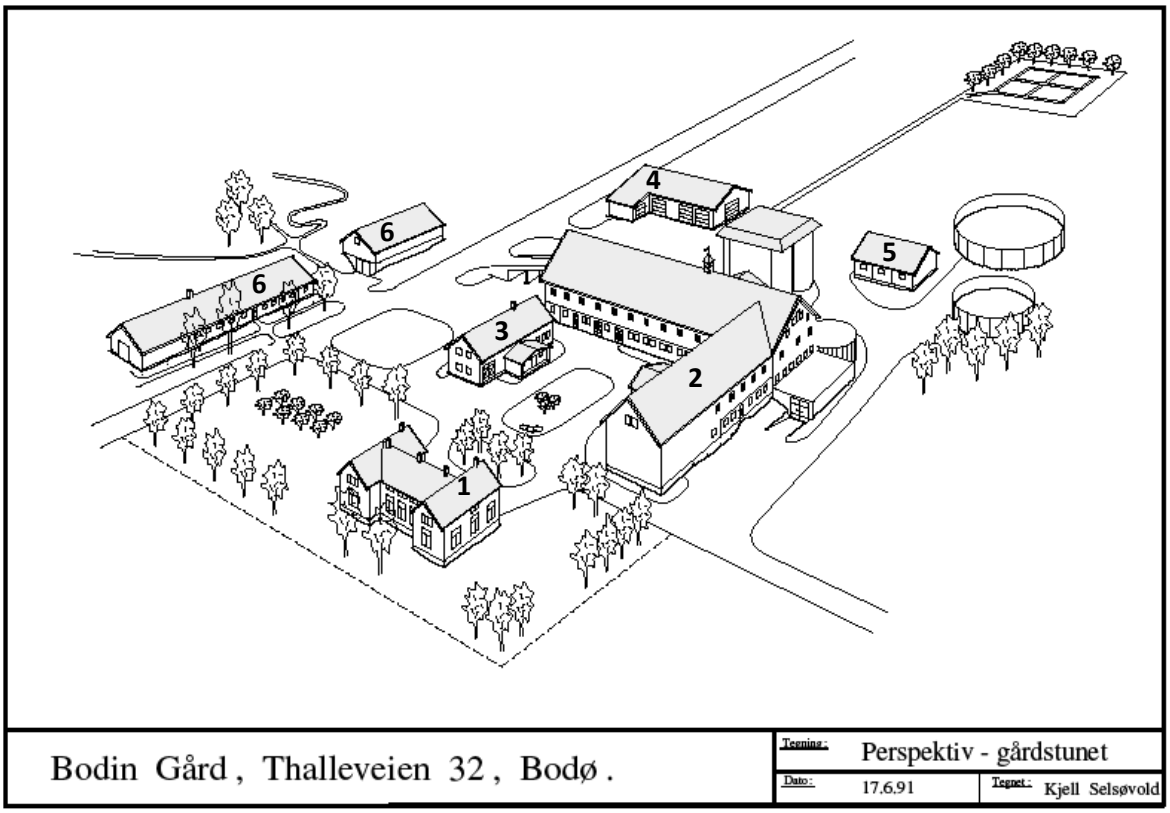
2. Gjennomførte utredninger

2.1. Vurderinger av bygningsmessig status og nødvendige tiltak

2.1.1. Bodin gård

Anlegget

Bildet nedenfor viser en oversikt over gården og de tilhørende bygningene.



Bygninger:

1. Hovedbygning
2. Driftsbygningen m/tårnsiloer
3. Rødbua
4. Verksted/redskapslager
5. Høytørke
6. 4-H gården og Kystlaget

Eiendommen som er rammet inn i gult er Vågønes Gård, de teiger som er rammet inn i grønt er leid areal, det øvrige tilhører Bodin Gård.

Tidligere utredninger.

Det har tidligere vært gjennomført en rekke utredninger knyttet til Bodin gård med tanke på innføring av økologisk melkeproduksjon, senest i 2002/2003. Planteforsk laget da en forprosjektrapport som het

- Økologisk melkeproduksjon i Nord-Norge, datert 10. Februar 2003

Knyttet til denne utredningen var det 2 delrapporter:

- Teknisk Plangruppe – økologisk forprosjekt. Datert 20.12.2001, og
- Rapport Omlegging av Bodin Gård til økologisk drift. Bakgrunn, foreslåtte tekniske løsninger, kostnader. Datert 05.12.2002

Det har i tillegg vært foretatt flere tekniske vurderinger av ombygging uten at dette arbeidet er ferdigstilt.

Målet med det ovennevnte prosjektet var å *"utrede grunnlaget for og nødvendig omfang av et hovedprosjekt for studie av mulighetene for økologisk melkeproduksjon i Nord-Norge".*

Styringsgruppen for prosjektet konkluderte med: *"Hele Bodin gård legges om til økologisk drift så snart som mulig. De økonomiske beregningene for driften viser at det vil gi tilnærmet samme lønnsomhet for eieren Nordland Fylkeskommuneselv om finansiering av forskningsprosjekter skulle svikte en periode".* Rapporten viser at driftsunderskuddet for eieren Nordland Fylkeskommune ved økologisk drift ville bli knapt 1,5 mill. kr med 53 melkekyr og påsett av alle kvigekalver. Nettoarealet på Bodin var beregnet til 926 da., og arealene på Vågønes var holdt utenom.

Kontrollrapport fra Debio

26.11.2008 ble det foretatt en tilleggsinspeksjon fra Debio der fokus var å se hvilke forhold ved dagens husdyrhold som ikke samsvarer med krav til økologisk produksjon, samt hvilke tiltak som var nødvendige som et minimum for å få husdyrholdet godkjent økologisk. Forutsetningen for vurderingen var 50-60 årskyr med påsett og salg av oksekalver i eksisterende bygning.

Inspeksjonen ble gjort ut fra gjeldende regelverk i dag, samt kjennskap til planlagte endringer i regelverket. Man inkluderte også endringer som var nødvendige dersom den framtidige driften skulle framstå som et mønsterbruk.

Det ble påpekt følgende behov for ombygging:

- Nødvendig å bygge om til lausdrift for alle dyr. Vil medføre delvis ombygging da en avdeling er basert på lausdrift og en er båsavdeling.
- Tette liggeplasser er nødvendig, samt at eksisterende liggeplasser er for små

- Arealkrav pr. dyr ble satt opp. Besetningsstørrelsen må justeres for å kunne tilfredsstille kravene
- Behov for bygging av luftegård utenom beitesesongen selv om dette ikke er påkrevd.
- Stor avstand til de mest aktuelle beitene medfører driftsulemper

Bygningsmessige kostnader ved omlegging

På grunnlag av rapporten som er utarbeidet av prof. Torgeir Lyngtveit ved Universitetet for Miljø- og Biovitenskap på Ås har plangruppen vurdert om det er mulig å bygge om eksisterende fjøs på Bodin gård. Rapporten er ikke basert på teknisk prosjektering, men på gitte forutsetninger etter befaring av anlegget og på beste skjønn ut fra tilsvarende prosjekter. Holte Prosjekt Kalkulasjonsnøkkelen er benyttet som grunnlag, samt prof. Lyngtveits egen erfaring fra byggeprosjekter. Det er benyttet entreprenørpriser for byggekostnadene. Når det gjelder dyr er det forutsatt at fremtidig drift skal basere seg på NRF-rasen. Besetningsstørrelsen ble satt til 55 årskyr.

Rapporten konkluderer med en forventet prosjektkostnad på kr 13 300 000 og en totalkostnad inkl. sikkerhetsmargin og avsetning på kr 13 900 000. Kostnad for et nytt hus med tilsvarende areal blir i rapporten oppgitt til kr 15 000 000. I tillegg vil det komme en ekstra kostnad på grunn av bygging av et sommerfjøs ved beitet oppe ved Vågønes. Antatt kostnad for en meget enkel løsning inkl. en brukt melkestall ble estimert til kr 2 000 000.

Lyngtveits konklusjon er:

> *Gammel driftsbygning på Bodin Gård kan bygges om til økologisk drift for 55 melkekyr.*
>
> *Da beitekravet kan være vanskelig å oppfylle i perioder med mye nedbør, trenger dyra et hus ved sommerbeitene i tillegg til den restaurerte driftsbygningen. Foreliggende estimat viser at ombygging og nybygging kommer forholdsvis likt ut. Videre vil risiko for uforutsette utgifter være større ved ombygging. Undertegnede anbefaler derfor at det prosjekteres ny driftsbygning i nærheten av beiteområdet.*

På bakgrunn av rapporten konkluderer plangruppen med at ombygging av eksisterende fjøs ved Bodin er uaktuelt, og at det i det videre arbeidet forutsettes av det må bygges ny driftsbygning.

Takst for Bodin Gård som landbrukseiendom

Det er tatt verditakst for Bodin Gård som landbrukseiendom, med angivelse av teknisk nyverdi, fradrag for alder og bruk, samt bygningenes kostnadsverdi som er satt lik en såkalt leieverdi. Taksten er gjennomført av takstmann MNTF Arne J. Pedersen AS.

Det er kostnads- og bruksverdien som er gjengitt i tabellen nedenfor.

Samlet oversikt takst Bodin Gård:

1.	Hovedbygningen	kr	1 700 000.-
2.	Driftsbygningen	kr	3 500 000.-
3.	Verksted – redskapslager	kr	450 000.-
4.	Høytørke	kr	100 000.-
5.	Tårnsiloer	kr	0.-
6.	Rødbua	kr	400 000.-
7.	Innmarka	kr	1 990 000.-
8.	Skogen	kr	1 480 000.-
9.	Utmarksnæring.	kr	23 000.-
10.	Utleie til forsvaret	kr	40 000.-
11.	Utleie til snølager	kr	60 000.-
Sum, kostnads- og bruksverdi		**kr**	**9 743 000.-**

Leieinntekter på kr 200 000 leilighet og hybler er ikke medtatt i oppsettet.

4H-gården er ikke medtatt i taksten på grunn av en lang og vederlagsfri leieavtale.

Kulturhistoriske verdier

Kulturavdelingen ved Nordland Fylkeskommune har vurdert vernestatusen for Bodin gård. Gårdsanlegget var opprinnelig bygget opp som en del av Rønvik Sindsygeasyl som ble åpnet i 1902. Hovedbygningen, driftsbygningen, redskapsskur, grisehus og potetkjeller er alle oppført i perioden 1895-1898. 5 av de eldre bygningene er innført i SEFRAK-registeret.[1]

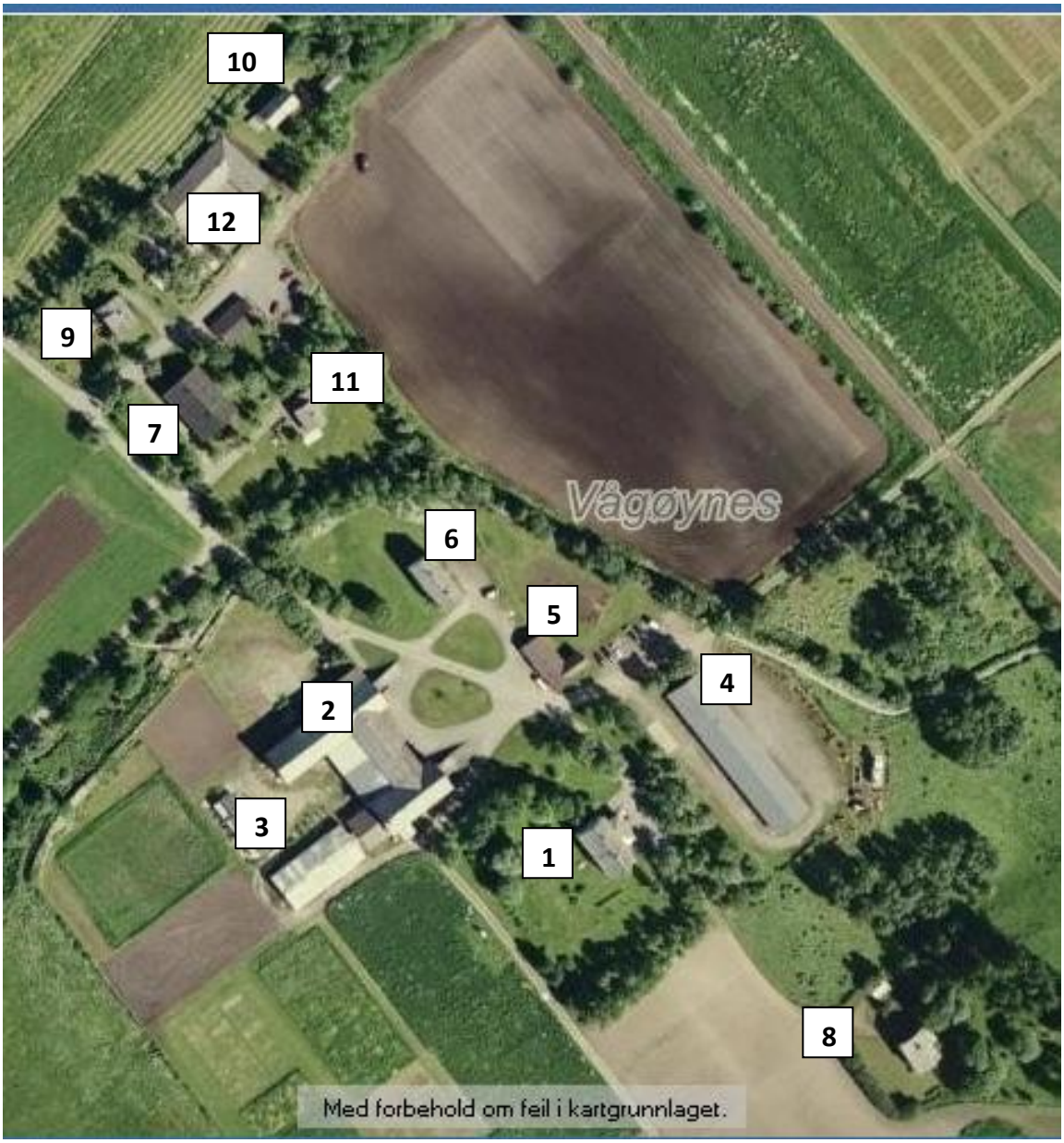
Kulturavdelingens konklusjon er følgende: *"Bodin gård har etter vår vurdering høy verneverdi både regionalt og nasjonalt og må vurderes helhetlig som en viktig del av behandlingen av sinnslidende pasienter ved Rønvik Sykehus".*

[1] **SEFRAK**. Sekretariatet for registrering av faste kulturminner i Norge. Hos Riksantikvaren

2.1.2. Vågønes gård

Anlegget

Nedenstående bilde viser en oversikt over de ulike bygningene knyttet til gården.



Bygningene:

1. Kontorbygget
2. Driftsbygningen
3. Veksthus
4. Redskapshus – grønnsakshus
5. Gammelgarasjen
6. Hybelhuset
7. 2-mannsboligen
8. Enebolig – rødt hus
9. Enebolig B505
10. Enebolig B507
11. Gammelhuset
12. Barnehagen (ikke del av anlegget)

Tidligere utredninger

Landsverneplanen for Bioforsk

Det er gjennomført en vurdering av Vågønes i tilknytning til Landsverneplanen for Bioforsk som utarbeides for LMD. Denne er for tiden under behandling i LMD og skal avklares med Riksantikvaren. Konklusjonene er tatt inn sammen med kulturavdelingens vurderinger sist i kapitlet på side 17.

Takst av 28.5.2003

Planteforsk gjennomførte i 2003 en taksering av eiendommen som landbrukseiendom med angivelse av bruksverdi og teknisk nyverdi på alle bygningene, samt innmark og utmark. Taksten ble gjennomført av takstmann MNTF Arne Pedersen.

Taksten konkluderte med:

- Teknisk nyverdi på bygningene kr 25 750 000
- Gårdens bruksverdi kr 10 475 000

Når det gjaldt evne til avkastning var vurderingen: *"Ut fra driftsregnskap for år 2003 har gården ingen økonomiske evne til å betale for eiendomsverdier – kun evne til knapt å bære driften".*

Retaksering av Vågønes

Takstmann MNTF Arne Pedersen AS har på oppdrag fra plangruppen gjennomført en retaksering av Vågønes, samt vurdert kostnadene ved gjennomføring av nødvendig oppussing til dagens standard.

Taksten konkluderte med følgende:

Takstobjekt	Årlig markedsleie	Bruksverdi=leieverdi
• Kontorbygget	kr 200 000	kr 1 800 000
• Driftsbygningen		kr 2 000 000
• Veksthuset	kr 80 000	kr 400 000
• Redskapshuset	kr 145 000	kr 900 000
• Gammelgarasjen	kr 20 000	kr 50 000
• Hybelhuset	kr 280 000	kr 1 900 000
• 2-mannsboligen	kr 260 000	kr 2 000 000
• Enebolig (B-504 rødt hus)	kr 84 000	kr 600 000
• Enebolig (B-505, hvitt hus)	kr 70 000	kr 400 000

• Enebolig (B-507, hvitt hus)	kr 65 000	kr 350 000
• Gammelhuset	kr 63 000	kr 300 000
• Innmarka		kr 460 000
• Utmarka		kr 385 000
SUM	**kr 1 267 000**	**kr 11 545 000**

Dagens verdi som landbrukseiendom ble satt til kr 11 545 000.

Påkostingsbehovet for de ulike bygningene for at skal kunne anvendes i den form de gjør i dag, ble av takstmannen estimert til følgende minimumskostnader (under forutsetning at dagens bruk ble videreført):

- Kontorbygget kr 600 000 (drenering, el, ventilasjon, gen. oppussing)
- Driftsbygningen kr 500 000 (ombygging 2. etasje pga museplager)
- Veksthuset kr 0
- Redskapshuset kr 0
- Gammelgarasjen kr 0 (bør ikke påkostes noe pga. alder)
- Hybelhuset kr 350 000 (utv. maling, el, innv. Oppussing)
- 2-mannsboligen kr 550 000 (nytt yttertak, utb. vannskader, gen. oppussing)
- Enebolig (B-504 rødt hus) kr 500 000 (vinduer, maling utv., el, innv. oppussing)
- Enebolig (B-505, hvitt hus) kr 200 000 (el, innv. oppussing)
- Enebolig (B-507, hvitt hus) kr 200 000 (maling, el, innv. oppussing)
- Gammelhuset kr 0

Det er et samlet minimum påkostingsbehov på kr 2 900 000.

Kulturhistoriske verdier

Vurderingen er gjennomført av kulturavdelingen i Nordland Fylkeskommune.

Vågønes er oppført i 1920 som Statens Forsøksstasjon og var den første i Nord-Norge med formål å fremme jordbruket og matproduksjonen i regionen. Den ligger på et kulturhistorisk område med hustufter, gravhauger, bautasteiner og rester etter en gammel hulveg fra eldre jernalder, samt 4 gravhauger fra vikingetida.

5 av bygningene, hovedbygningen, driftsbygningen, 2 arbeiderboliger og assistentbolig, er innført i SEFRAK-registeret.

Rapporten konkluderer med:

> *"Bygningsmessige hovedstrukturer, uendret kulturlandskap og områdets store kulturhistoriske tidsdybde gjør Vågønes til et interessant kulturminne med høy bevaringsverdi."*

Utredningen knyttet til Landsverneplanen for Bioforsk konkluderer med følgende:

> **Vernevurderingar**
>
> Dei sentrale bygningane og bygningsmiljøet på Vågønes er tilrådde verna i verneklasse 2. Området har store verdiar som jordbrukslandskap og med tidstypiske bygningar frå ulike delar av forsøksverksemda. Verneklasse 2 signaliserer at verneverdiane bør takast vare på gjennom regulering til spesialområde bevaring.
>
> **Jernaldergard**
>
> *Vågønes ligg på historisk grunn, med kulturminne frå førkristen tid. Bak forsøksleiarbustaden er den ein haug med tre bautasteinar frå eldre jernalder. I området elles er det fleire gravhaugar, og det går ein holveg (gamal hesteveg) gjennom området. På innmarka er det opp gjennom åra funne fleire gjenstandar frå eldre tider, mellom anna flintbitar, pilspiss, potteskar og vevlodd av kleberstein.*

2.2. Arealmessig status.

2.2.1. Bruk og eierforhold

Alle arealer både på Vågønes gård og Bodin gård er i dag i drift. På Bodin er det i all hovedsak grasproduksjon til fôr, mens på Vågønes foregår det ut 2009 forsøk i regi av Graminor og Bioforsk. Produksjonen fra disse arealene går inn som fôr i melkeproduksjonen på Bodin. Arealene på Vågønes drives ikke etter økologiske prinsipper.

Bodin gård sine arealer drives i dag alle etter økologiske prinsipper, bortsett fra 5 skifter (jordstykker) på i alt ca. 200 daa som ble tilbakeført til konvensjonell drift i 2007 pga. pågående forsøk ved Bioforsk. Forsøket avsluttes vinteren 2009, og jorda kan derfor omlegges til økologisk drevet etter at karenstiden er utløpt.

Melkeproduksjonen på Bodin gård er ikke er økologisk, noe som bl.a. kommer av fôrtilgangen fra Vågønes. Gården leier i tillegg til egne arealer følgende teiger:

- Bodøgård 28 daa
- Rishaugstripa 15 daa
- Prestegården 62 daa

2.2.2. Tidligere kartlegging av jordsmonn

Jorda ved Vågønes er kartlagt og detaljert beskrevet i to undersøkelser: Semb et al. 1956 samt Haraldsen og Grønlund 1989.

I 1985-86 ble det gjennomført en kartlegging av jorda ved Bodin gård i regi av Det norske jord- og myrselskap (Hovde 1987).

2.2.3. Beskrivelse av terreng og jord

All jorda på Bodin gård er av sedimentær opprinnelse, avsatt i hav eller på en strandflate med skiftende vannløp og vannstand. Populært sagt kan en si at gårdens arealer i en periode var en svært stor ”langfjære”. Høydeforskjellene er små, men likevel så store at ikke alt har vært påvirket av havets krefter samtidig. De høyereliggende arealene ovenfor jernbanelinja domineres av sandjord som ble tørrlagt før arealene lenger ned.

Jorda er altså i hovedsak strandavsetninger der sand og silt dominerer. Det er i dag svært lite stein og blokk å finne, men noe dukker fortsatt opp ved jordarbeiding. Mye av det groveste materialet er også fjernet gjennom årenes løp.

Havets påvirkning førte i sin tid til at det ble dannet rygger med grovere materiale mens de fineste fraksjonene ble vasket ned i lavereliggende partier. I disse ”søkkene” oppsto det så vanndammer som med tida utviklet seg til myrer. Med tida ble store deler av området dekket av myr med ulik tykkelse. Noen av myrene er i dag ned mot 2 meter dype, men som hovedregel er myrjorda vesentlig grunnere enn dette. Over 100 års jordbruk med påfølgende myrsvinn har gjort myrene grunnere.

Flere steder forekommer det også skjellsandjord, ofte i form av hauger og rygger omkranset av myrjord eller mer finstoffrik mineraljord.

Resultatet av disse prosessene er at jorda på Bodin gård er svært variabel. Ofte finner vi flere ulike jordtyper på samme skifte, for eksempel skjellsandjord og myrjord.

De ulike jordtypene har også svært ulike dreneringsforhold. Den høyestliggende sandjorda ovenfor jernbanen er i stor grad selvdrenerende og svært sterk mot kjøreskader. Det samme gjelder der skjellsand dominerer.

Skifter med dominerende myrjord er langt mer utsatt for kjøreskader, spesielt i år med mye nedbør. Sterkt omdannet og sammensunket myr over finstoffrik, nesten tett mineraljord gjør at tradisjonell drenering med lukkede drensgrøfter (nedgravde rør) fungerer svært dårlig på store deler av gården. Som en konsekvens av dette ble betydelige arealer profilert tidlig på 90-tallet. Metoden innebærer en teigvis forming av jorda for å få vannet til å renne av på overflata og ned i åpne kanaler mellom teigene (profilene). Erfaringene er (her som ellers der metoden er praktisert) svært gode, og det ble tidlig konkludert med at enda større arealer burde ha vært profilert.

Kjemiske analyser av jorda viser tilfredsstillende surhetsgrad (pH), meget godt fosforinnhold, men noe svakt kaliuminnhold.

I forhold til økologisk drift byr ikke jorda på Bodin gård på større utfordringer bortsett fra på følgende punkter:

- jorda nærmest eksisterende driftsbygning er ikke egnet til beiter (myrjord som kun i tørre somre tåler tråkk av fefot).
- på enkelte skifter er det svært mye flerårige ugrasarter som hundekjeks, høymolsyre, løvetann og engsoleie. Jorda inneholder en betydelig ”frøbank” av disse artene i tillegg til de vanligste ettårige ugrasartene som linbendel, vassarve, gjetertaske, tunrapp og knereveale.

Det er krevende, men langt fra umulig, å redusere denne ugrasfloraen ved økologisk drift der en ikke kan ty til kjemisk ugraskamp.

3. Anvendelsesområder

3.1. Økologisk melkeproduksjon

I mandatet er det presisert at plangruppen skal utrede Bodin gård som et økologisk melkeproduksjonsbruk. Norsk Institutt for Landbruksøkonomisk Forskning (NILF) ble engasjert for å gjennomføre en beregning av lønnsomhet og arealbehov for økologisk drift basert på ulike besetningsstørrelser. Faktaboksen under beskriver litt nærmere hva økologisk drift innebærer.

Faktaboks 1. Økologisk landbruk

I økologisk landbruk er målet en landbruksdrift der miljøhensyn og etikk vektlegges.

- ✓ Gårdsdriften baseres i størst mulig grad på lokale og fornybare ressurser.
- ✓ Det stilles strenge krav til dyrevelferd
- ✓ Det er ikke tillat å bruke kjemiske plantevernmidler og kunstgjødsel

Økologisk produksjon vil ofte føre til lavere avlinger. I tillegg er det ønskelig med dyrking av korn i tillegg til gras for å redusere behovet for kraftfôr. Dette fører til et behov for større areal pr dyreenhet enn ved konvensjonell drift.

Økologisk mat etterspørres av forbrukerne og det er regjeringens målsetting at 15% av norsk matproduksjon og –forbruk skal være økologisk i 2015.

Debio kontrollerer at økologisk landbruksproduksjon foregår i henhold til gjeldende regelverk.

Du finner mer informasjon om økologisk landbruk i Nordland på www.fmno.no

3.1.1. Forutsetninger

I disse beregningene er det tatt følgende utgangspunkt:

- 3 modeller med bruksstørrelser med 20, 40 og 60 melkekyr
- Bygging av ny driftsbygning
- Kostnader ved ombygging av eksisterende driftsbygning som hver bruksstørrelse kan bære

Beregningene er foretatt med basis i produksjon i Bodø (klimasone).

3.1.2. Beregningsverktøy

NILF har anvendt planleggingsverktøyet NORKAP. Dette er et dataprogram for kombinert driftsplanlegging i jordbruk, hagebruk, skogbruk og tilleggsnæringer. Programmet er utviklet av NILF. NORKAP er et dataprogram for planlegging på enkeltbruk. Ved hjelp av programmet kan en

budsjettere resultat, likviditet og soliditet i jordbruk, hagebruk, skogbruk og tilleggsnæringer for seks år framover.

Beregningsverktøyet tar utgangspunkt i driftsgranskingene for jordbruket. Det betyr at modell-forutsetningene er basert på erfaringer og regnskapstall fra alle bruk i Norge. I dette tilfelle er det bruk i Nordland som er utgangpunktet, og spesielt økologisk drevne bruk.

Det er viktig å understreke at driftsgranskingene er det mest vanlige analysegrunnlaget knyttet til denne type vurderinger.

3.1.3. Inntektsforutsetninger

Et gårdsbruk er i dag normalt organisert som et enkeltmannsforetak. Dette gjør at det er en sterk sammenheng mellom driftsøkonomien i jordbruket og privatøkonomien. Det er derfor også lagt inn data om inntekter fra annen næringsvirksomhet. For et gjennomsnitt av bruk fra driftsgranskingene, vil det være med forskjellige registreringer for inntekter utenom jordbruket. Det kan være inntekter fra skogbruk, tilleggsnæringer knyttet til gården, annen næringsvirksomhet, lønnsinntekt utenom bruket, barnetrygd, pensjoner og sykepenger.

De økologiske melkeproduksjonsbrukene i driftsgranskingene har inntekter utenom jordbruket på til sammen omtrent kr 350 000 og det er ikke noen stor forskjell på dette området mellom store og små bruk. I beregningene er det lagt inn lønnsinntekter på kr 350 000 for alle bruksstørrelser og et privatforbruk uten skatt på kr 320 000 (tall fra driftsgranskingene for Nordland). De store brukene har selvfølgelig større arbeidskraftbehov enn mindre bruk. Det økte arbeidsbehovet er forutsatt dekket med mer leid hjelp på de store brukene. Beregningene er utført som et modellbruk i landbruket som forutsetter at en brukerfamilie har to barn.

3.1.4. Andre forutsetninger i beregningene

Rentenivået er satt til 7 % på lånekapitalen. Produksjonstilskudd som gjelder i dag, samt drifts- og distriktstilskudd for Bodø er lagt inn i beregningene.

Dekningsbidragskalkylene som er anvendt, er hentet fra driftsgranskingene for økologiske melkeproduksjonsbruk. Dekningsbidraget pr. årsku er satt til kr 19 000, mot konvensjonelle bruk som oppnår kr 12 000.

Investeringsforutsetningene og innsatsfaktorer er satt som følger:

Tabell 1. Investeringsbehov/innsatsfaktorer for ulike modellstørrelser. Kronebeløp er eks. mva.

Investeringselement	**20 årskyr**	**40 årskyr**	**60 årskyr**
Ny driftsbygning	Kr 5 500 000	Kr 8 300 000	Kr 10 700 000
Melkekvote	Kr 381 000	Kr 763 000	Kr 1 144 000
Buskap	Kr 400 000	Kr 800 000	Kr 1 200 000
Maskiner og redskaper (brukt og nytt)	Kr 480 000	Kr 680 000	Kr 1 000 000
Anslått timeinnsats fra bruker (driftsgranskingene)	3 600 timer	4 700 timer	5 350 timer
Arealbruk	387 daa, herav 46 daa til korn	774 daa, herav 92 daa til korn	1 061 daa, herav 138 daa korn

Det er forutsatt i modellberegningene at utbygging skjer i privat regi, dvs. at man får utnyttet gjeldende investerings- og rentestøtte fra Innovasjon Norge. Hvis man velger en annen utbyggingsform, vil det gi en økning i kostnadene for bruket på grunn av økte kapitalkostnader.

Effektene av det timetallet som går ut over det en driverfamilie på 2 voksne personer kan levere, er ikke tatt hensyn til i beregningene utover noe kjøp av sesongarbeidskraft. For det største bruket utgjør sesongarbeidskraft i beregningene kr 200 000. Det vil si i overkant av et halvt årsverk når man inkluderer sosiale kostnader.

3.1.5. Lønnsomhet

Den prinsipielle oppbyggingen av lønnsomhetsberegningene er gjengitt i tabellen på neste side.

Tabell 2. Elementer i beregningsmodellen.

PRODUKSJONSINNTEKTER (melk, storfe/slakt, produksjonstillegg + annet)

- **Variable kostnader** (såvarer, planter, gjødsel, innkjøpt for, diverse andre kjøp)
- **Faste kostnader** (leid arbeid, drivstoff, maskinleie, jordleie, vedlikehold, annet)

RESULTAT FØR AVSKRIVNINGER

- **Avskrivninger** (maskiner og redskap, driftsbygninger

DRIFTSOVERSKUDD JORDBRUK

+ **Lønnsinntekter** (fra annen virksomhet utenom jordbruket)

+ **Renteinntekter** (fra egne innskudd)

- **Renteutgifter** (på lån til jordbruksanlegg og annet)

NETTOINNTEKT

- **Privatforbruk** (iht. til opplysninger i driftsgranskingene)
- **Skatter**

+ **Barnetrygd** (med 2 barn som er snitt i driftsgranskingene)

ENDRING I EGENKAPITAL (sparing)

Endring i egenkapitalen gir uttrykk for om bonden tærer på egen oppspart kapital eller om det skjer en oppbygging av egenkapitalen som følge av driften av jordbruket (inkl. inntekter utenom jordbruket). Negative tall betyr at man tærer på kapitalen (kapitalslit) og positive tall betyr at bonden bygger opp kapital.

Tabellen nedenfor gjengir resultatene i form av hvordan endringen i egenkapital blir. Dette er et grunnleggende kriterium for lønnsomheten ved driften. Det må her legges til at når basisen er driftsgranskingene i jordbruket, betyr det at man her trekker inn eksterne inntekter som er med på å finansiere driften av bruket.

I tabellen er det forutsatt at driveren selv investerer i driftsbygning, buskap, melkekvote og maskiner/redskap. Han får da innvilget investeringsstøtte og rentestøtte fra Innovasjon Norge.

NILF har også tatt med i sine beregninger hvordan økonomien utvikler seg dersom driveren får leie gratis buskap, melkekvote, maskiner og redskap og jord.

Tabell 3. Kapitaloppbygging (sparing) ved ulike bruksstørrelser og forutsetninger

Modellalternativ	**20 årskyr**	**40 årskyr**	**60 årskyr**
Investering i ny driftsbygning og buskap, maskiner og melkekvote. Privat bygging	-Kr 59 000	-kr 164 500	-Kr188 900
Investering i offentlig regi, bygg, buskap, melkekvote og maskiner	-Kr 238 500	-Kr 401 200	-Kr 452 500
Ny driftsbygning, gratis leie av melkekvote	-Kr 27 200	-Kr 94 500	-Kr 83 900
Ny driftsbygning, gratis leie av melkekvote og redskaper (50% red. av maskininvestering)	Kr 13 400	-Kr 34 500	Kr6 100
Ny driftsbygning, gratis leie av melkekvote, redskaper og buskap	Kr 45 300	Kr 31 400	Kr 105 800
Som over, i tillegg gratis jordleie	Kr 64 700	Kr 70 100	Kr 163 800

Konklusjonen på beregningene er at modellen med at utbyggingen skjer i privat regi og der forpakteren belastes alle rentekostnadene fra og med år 1, ikke er økonomisk gunstig for forpakteren. Dette er i praksis etablering av et bruk fra grunnen av, og ikke en normal forpaktersituasjon. Vanligvis vil en starte med å bruke eksisterende bygninger og derigjennom skape grunnlag for senere investeringer. Dette gir en helt annen driftsøkonomi. For en størrelse med 40 dyr, vil dette kunne la seg gjøre med å bruke Bodin gård i en overgangsperiode dersom det blir gitt dispensasjon i byggeperioden.

Beregningene for de ulike modellbrukene viser at det må betydelige subsidier til gjennom vederlagsfri overtakelse av melkekvote, redskaper og buskap for å få lønnsomhet i bruket, for alle størrelsene. Når alle disse elementene er inne gir modellbrukene tilfredsstillende kapitaloppbygging. Dette har først og fremst sammenheng med de betydelige kapitalkostnadene som ligger i bygging av ny driftsbygning. Vi har også sett på effektene av at arealene kan brukes uten å betale jordleie.

Det er også gjort simuleringer med mindre rente på kapitalen, men etter diskusjon med Innovasjon Norge er vi kommet til at det i øyeblikket ikke er realistisk. Vi vil likevel nevne at med en 2 % nedgang i rentefoten, vil alle modellstørrelsene ha positiv sparing fra år 1.

3.2. Andre forslag til anvendelse av bygninger og areal

3.2.1. Fortsatt forskningsaktivitet

Jordbruksarealene ved Bodin gård og Vågønes har vært brukt til grovfôrforskning og sortsutvikling. På grunn av endringer i forskningsmetoder er det ikke lengre behov for å holde en stor husdyrbesetning for å gjennomføre forsøk innen grovfôrforskningen.

Grovfôrforskning som annen planteforskning foregår i stor grad i veksthus med utprøving i laboratorier. Det er likevel behov for frilandsforsøk som krever tilgang til jordbruksarealer, spesielt for flerårige vekster i eng for å teste ut overvintringsevne og utvikling i avlingsmengde over flere år.

Klimaendringene, økte priser på kraftfôr og kunstgjødsel samt økt miljøfokus har ført til økt etterspørsel etter planteforskning og sortsutvikling fra gårdbrukere i landsdelen. I Nord-Norge er det kun Bioforsk Nord på sine anlegg ved Holt i Tromsø og Vågønes i Bodø, som har kompetanse og infrastruktur for denne forskningen

Nordnorsk Landbruksråd og landbruksforvaltningen har i høringsbrev til Graminor og LMD anbefalt økt forskning på planteforskning og sortsutvikling i landsdelen. Et konkurransedyktig landbruk i Nord-Norge er avhengig av at det fortsatt skjer en forskning i landsdelen som også utnytter nye muligheter i produksjoner der Nord – Norge ikke har et sterkt fagmiljø i dag. Slike produksjoner kan være grønnsaker, potet og bær under nordlige klimaforhold. Særlig er dyrkingsteknikker og sortsutvalg i veksttunneler for ulike markeder aktuelle i forsøks- og utprøvingssammenheng.

Mange sterke forbrukstrender med fokus på helse, økologisk, lokalproduksjon, mangfold, gjør at grønnsakforbruket og etterspørselen etter lokal mat er økende. Nord norske produsenter greier bare i beskjeden grad å få del i denne verdiskapninga. En viktig grunn til det er at det er manglende produsentmiljø og kunnskapsmessig infrastruktur i landsdelen.

Fortsatt forskningsaktivitet og behov for forsøksareal og utprøvinger vil også medføre bruk av de etablerte kontorene og lager (frølager, redskap med mer.) Markedsleie for lokalene som brukes av Bioforsk i dag er av takstmann anslått til kr 190 000 pr. år.

3.2.2. Andelsjordbruk

Andelsjordbruk er ikke vanlig i Norge i dag. Det startet i Japan i 1965 der en forbrukerorganisasjon reagerte på utviklingen i det japanske landbruket som gikk i retning av økt forbruk av kjemiske sprøytemidler, mye industriforedlede varer og mindre ferske og lokalt produserte matvarer. Grupper av forbrukere inviterte bønder til en ny form for samarbeid som fikk navnet TEIKEI. Ordningen har spredd seg fra Japan via det sentrale Europa (særlig Sveits) og til USA og Canada hvor ca. 2000 gårder nå er organisert etter det de der kaller Commmunity Supported Agriculture (CSA).[2]

[2] Norges Vel: Forstudie om andelsjordbruk. CSA – Tilpasning til norske forhold (2003)

Andelsjordbruk er en form for direkte omsetning mellom gårdbruker og forbruker. Forbruker kan sammen med et antall andre forbrukere kjøpe seg inn i drifta. Denne deles opp i andeler etter hvor mange som vil kjøpe seg inn. For gårdbrukerens vedkommende kan det være hele eller deler av produksjonen som er knyttet til andelsjordbruket. Andelseierne får da sin andel av produksjonen på de arealene som andelsjordbruket består av. Avhengig av avtaler som gjøres, kan andelseierne få levert varene hjemme eller delta i innhøstingen selv. Verdien av dette arbeidet kan kalkuleres inn i den summen de skal betale for andelen.

Kostnadene for medlemmene blir bestemt for ett år av gangen på årsmøtet på vinteren, og det inngås en bindende avtale mellom bonden eller forpakteren og det enkelte medlem. Det beløp som man finner fram til er vanligvis bestemt ut fra gårdens driftsbudsjett som deles på antall medlemmer evt. etter husstandens størrelse. Kostnaden for den enkelte er ikke direkte knyttet til hvor mye matvarer som leveres til den enkelte husstand. Prinsippet er at man betaler for driften av gården og får tilgang til gårdens avkastning i form av naturalia med den risiko det er for avlingens størrelse.[3]

Den årlige betalingen pr person avhenger av antall medlemmer som er knyttet til gården. For en gård med 1,0 mill. kr i netto driftsbudsjett (etter fratrekk av produksjonstilskudd) og med 200 medlemmer, vil årlig kostnad være kr 5 000 pr. medlem. Dersom det baserer seg på husstandsmedlemskap, vil husstanden måtte vurdere hvor mye av forbruket til matvarer som kan dekkes gjennom medlemskapet i andelsjordbruket.

Produktene fra et andelsjordbruk kan være poteter, grønnsaker, bær, kjøtt, egg, urter eller blomster. Hva som skal produseres bestemmes av medlemmene i årsmøtet.

Øverland gård i Bærum som eies av Norges Vel, har etablert forsøk med andelsjordbruk, og det finnes gårder i Jølster i Sogn og Fjordane, på Ringerike i Buskerud, på Løten i Hedmark og på Hadeland i Oppland.

Andelsjordbruk forutsetter at landbruket drives av en profesjonell bonde, men at det som produseres blir bestemt i samråd med andelshaverne.

3.2.3. Hestesenter

Det er i Bodø i dag flere gårder som driver mindre staller, enten som ren utleie av stallplass eller som mer profesjonelt drevet stall med trening av hester. Disse ligger alle enten rundt Soløyvannet eller i Bertnes/Fenes/Vallemarkaområdet. Et hestesenter nært byen vil representere et stort aktivum for mange. Lokaliseringen vil øke potensielt antall brukere, og selv om det vil bli økt konkurranse, kan det snarere føre til flere brukere enn nedlegging av staller i ytterområdene.

[3] Norges Vel: Rapport fra studietur i 2005 til Tyskland og Nederland

Forsøksfjøset på Bodin har tidligere vært disponert til stall. En ombygging av fjøset vil ikke bety store bygningsmessige inngrep da denne delen av fjøset har tilstrekkelig høyde, og er bedre isolert enn det store fjøset. Det er ikke foretatt noen kalkulasjon av ombyggingskostnader for dette.

Et hestesenter vil kunne ha følgende innhold (hentet fra etablert tilbud ved Lillehammer Hestesenter):

- Rideskole,
- Handikapriding,
- Ridetilbud som del av rehabilitering i psykiatrien
- Oppstalling av privateide hester,
- Aktivitetskurs i skoleferiene,
- Barneridning,
- Turridning,
- Formidling av kanefart/ kjøreoppdrag,
- Bedriftssamlinger,

Ved bygging av en ridehall i tilknytning til stallen, for eksempel der de gamle siloene i dag står, kan man også drive utleie av ridehall og anlegg til ulike aktiviteter og arrangementer m.m.

Birkebeineren Hestesenter AS ved Lillehammer har vært etablert siden i 2000. Dette selskapet er ansvarlige for driften av senteret. Senteret har ca 40 stallplasser, og har oppvarmet ridehus, stallrom og garderober, kafé og oppholdsrom. Ute finnes det her paddocker til alle hester og utendørs ridebane. Rideskolen (på flere nivå) drives med grupper på 6 elever og prisen pr. time (45 minutter) er kr 160.[4]

Etablering av et senter med tilsvarende tilbud vil kreve noe plass rundt Bodin gård. På den annen side vil senteret gjennom bruk av de etablerte driftsveiene på eiendommen ha god tilgang til marka og gjennom det kunne gi god mulighet for både trening i hall og ridning i terrenget.

Driften av et slikt hestesenter må basere seg på inntekter fra alle typer aktiviteter. Nærheten til byen er viktig for å kunne opprettholde høy aktivitet. Utleie av stallbokser til personer som har sin egen hest er en viktig inntektskilde. For leie av en boks på Lillehammer Hestesenter betales det kr 1 100 pr. måned. Dette inkluderer boksleie og fôring, plass i luftgård og bruk av utendørsbanene. Hestesenteret kjøper inn fôr som den enkelte hesteeier kan kjøpe der. På Bodin som har store arealer til fôrlagring, kan dette være en god tilleggsinntekt.

Et hestesenter vil kreve tilgang til utearealer og legge beslag på noe areal i nærheten av Bodin gård. Samlet er dette anslått til ca. 50 daa.

[4] Se www.lirk.no

Et hestesenter representerer også en god link til rehabiliteringen ved avd. for psykiatri ved Nordlandssykehuset. Sykehuset har gitt uttrykk for at de kan tenke seg å kjøpe timer både for personer i rehabilitering og som aktivitetstilbud for andre pasienter. Slike avtaler må forhandles fram mellom sykehuset og driftsansvarlig for senteret, og kan ikke kvantifiseres på det nåværende tidspunkt.

De sosiale tilbudene som kafé kan med fordel samkjøres med andre forslag som har inkludert dette som tilbud.

3.2.4. Inkubator

SIVA sitt inkubatorprogram

Med basis i 3 pilotprosjekter (Verdal, Hamar og Rogaland) etablerer SIVA fra 2009 et nytt ***inkubatorprogram for mat- og naturbasert virksomhet***. Programmet er ikke spesifikt rettet mot landbruksnæringen, men mot gründere som har sin forankring mot utnytting av naturgrunnlaget og matproduksjon. Programmet tar sikte på å medvirke til at gründere som har sin forretningsidé knyttet til dette skal komme inn i et tradisjonelt inkubatormiljø der det gis tilbud om lokaler, veiledning i produkt- og forretningsutvikling og tilgang på annen fagkompetanse.

Erfaringene fra pilotene er at ca. 50 % av gründerne har sin forankring i landbruket (er bønder), mens de øvrige kommer fra ulike næringer. Målet med inkubatoren er ikke å trene personer som ønsker å etablere seg med egen gård og drive primærproduksjon, men de som ønsker å utvikle produkter og tjenester med basis i matproduksjon og utvikle disse som vekstbedrifter.

I denne sammenheng er inkubatorene mer tilpasset mikrobedrifter enn tradisjonelle forskningsrelaterte inkubator. Derfor er vekstambisjonene mer tilpasset mikrobedrifter under 5 ansatte. De konkrete målene er satt til at en i løpet av en 2-årsperiode skal bli minst 2 ansatte og/eller ha en omsetning på > 2mill. kr

Programmet forutsetter at landbruksinkubatoren knyttes til et eksisterende inkubatormiljø for å dra nytte av opparbeidet kompetanse innen disse. Programmet gir tilskudd på inntil kr 500 000 til kjøp av tjenester fra et slikt inkubatormiljø, og forutsetter at man regionalt/lokalt stiller med en tilsvarende finansiering. Hver inkubator vil da ha en grunnfinansiering på 1,0 mill. kr som anvendes til kjøp av tjenester, leie av lokaler og til kjøp av andre spesialtjenester. Dersom et annet miljø enn de etablerte inkubatorene skal stå ansvarlig, må det dokumenteres kompetanse innen drift av inkubatorer.

Det åpnes for søknader til programmet i løpet av 1. halvår 2009. Slik det nå ligger an, vil det bli rom til støtte til 5 inkubatorer i 2009. Det legges opp til en 4-årig avtale mellom det lokale miljø og SIVA, og avtalen kan sies opp med 6 mnd. varsel ved mislighold. Målet for hver inkubator er minimum 5 bedrifter i gjennomstrømming pr. år.

Programbeskrivelsen vil være ferdig i løpet av februar/mars 2009.

Landbruksinkubator på Vågønes/Bodin

Fra Bioforsk Nord sin side er det framsatt forslag om en inkubator basert på litt andre prinsipper enn det SIVA legger opp til. Forslaget er mer knyttet opp til den eksisterende tankegangen rundt tradisjonelle inkubatorer som baserer seg på forskningsbasert kunnskap og kommersialisering av denne, i tillegg til elementet med etablering av en opplæringsvirksomhet for flyktninger.

Med kunnskap om SIVA sitt nye inkubatorprogram for mat- og naturbasert virksomhet skulle det være mulig å integrere de to modellene. SIVA sin modell forutsetter ikke at det skal være knyttet ren landbruksvirksomhet til inkubatoren gjennom disponering av areal. Nærhet til landbruksmiljø er imidlertid en fordel. I sammenheng med en utvidet økologisk produksjon av vegetabilske produkter på eiendommene vil en inkubator være et viktig miljø for en økt videreforedling av økologiske produkter.

Inkubatortjenestene (støttetjenester knyttet til kommersialisering og bedriftsutvikling) kan kjøpes fra Kunnskapsparken i Bodø selv om inkubatoren innrettes på Vågønes eller Bodin gård. Bioforsk kan levere de mer faglig relevante tjenestene.

Kravene til inkubator vil være at det er tilgjengelig lokaler og nødvendig utstyr. I praksis snakker vi om 5-8 kontorer pluss møterom og nødvendig infrastruktur for uttesting mv. enten lokalt eller som avtale med eksternt miljø.

3.2.5. Grønn omsorg

I prosessen har det vært drøftet flere ulike alternativer for grønn omsorg knyttet til bruken av eiendommene. Dette har primært vært knyttet til rehabilitering og aktiviteter ved avd. for psykiatri ved Nordlandssykehuset, som aktivitetsorientert skoletilbud, jobbtreningssenter for personer med nedsatt arbeidsevne og som jobbtrening og opplæring for flyktninger.

Behov innen psykisk helsevern.

Det primære behovet vil ligge på personer under rehabilitering. Trenden i dag innen psykisk helsevern er at pasienter skal i så stor grad som mulig være inne i meningsfulle og arbeidsrettede aktiviteter i de siste fasene før man skrives ut fra sykehuset. Dette har primært å gjøre med at personer som etter langvarige sykehusopphold, skal gis mulighet til å trene seg opp til å mestre dagliglivets krav. Også for personer som har kortere opphold vil aktiviteter rettet mot kontakt med dyr være viktig.

Behovet vil strekke seg over alt fra rene aktivitetstilbud som til ren arbeidstrening, og er aktuelt både på dagtid og ettermiddager. I de rene aktivitetsorienterte tiltakene, kan også kveldstid være aktuelt.

I de mer arbeidstreningsorienterte tiltakene kan samarbeid med NAV være viktig.

Aktuelle tiltak kan være:

Arbeidstrening:

- Vedhogst og landskapspleie
- Forefallende vedlikeholdsarbeid der det ikke inngår bruk av tyngre maskiner
- Enklere arbeidsoppgaver knyttet til gårdsdriften

Aktiviteter:

- Kontakt med dyr (kalver, hester, smådyr)
- Ridning og stell av hester

I utgangspunktet er det ikke stor betalingsmulighet for tjenestene. For aktiviteter kan det inngås ulike abonnementsordninger, for eksempel ridetimer, besøksopplegg mv. Sykehuset er innstilt på å diskutere slik kompensasjon. For arbeidstreningsoppgavene er det mer spørsmål om at det faktisk utføres et arbeid som har verdi gjennom at vedlikehold blir utført og at ved som kan selges blir hugget og ordnet. Det er i dag ikke økonomi innen psykisk helsevern til å betale for at dette tilbudet skal kunne gis, dersom det ikke kan hentes fra andre budsjetter.

Aktivitetsorientert skoletilbud.

Alberthaugen skole drives i dag av Bodø kommune som et tilbud til ungdom som faller utenfor i den vanlige skolesituasjonen. Kapasiteten ved Alberthaugen er i dag sprengt og nedslitt og har behov for nye lokaler og aktivitetstilbud.

Et slikt tilbud må etableres i samarbeid med Bodø kommune som står ansvarlig for driften. Det vil da normalt betales leie for de lokaler som benyttes og Bodø kommune står ansvarlig for eventuelle ombygginger. Aktiviteter knyttet til dyrehold og jordbruk kan integreres i tilbudet.

Jobbtreningssenter

NAV driver i dag i samarbeid med Bodø kommune flere tilbud for personer med spesielle behov og arbeid med bistand. Dette er tiltak innenfor Bodø Industri og BOPRO. Ved Bodin og Vågønes er det flere typer arbeidsoppgaver som kan tilrettelegges for personer med nedsatt arbeidsevne. Det kan være:

- Vedlikeholdsarbeid
- Skogsarbeid/vedhogst
- Forefallende arbeid knyttet til gårdsdriften
- Enklere arbeidsoppgaver som ikke krever sertifikater og godkjenninger og som kan drives på oppdrag for andre som for eksempel snømåking, plenklipping, hagearbeid, opprydding mv.

Bodin gård har anlegg som kan egne seg både som kontorer, lagringsplass for utstyr og maskiner og nødvendig verksted.

Et tilbud må etableres i samarbeid med NAV.

Praksisrelatert opplæringssenter for flyktninger

Flyktninger som kommer til Norge blir tilbudt et introduksjonsprogram som blant annet omfatter norskopplæring. Tromsprodukter har i samarbeid med Flyktningetjenesten i Troms etablert et program de kaller FIA – Flerspråklige i arbeid.

FIA har som hovedmål å skaffe praksisplasser til flyktninger som deltar i det obligatoriske introduksjonsprogrammet i regi av Flyktningtjenesten fra Tromsø kommune. De har 35 plasser der deltakerne primært skal være ute i praksis 4-5 dager i uken. I tillegg gis det tilbud om norskopplæring individuelt eller i gruppe 1-3 dager i uken. Deltakerne kan være i FIA så lenge de deltar i introduksjonsprogrammet (inntil to år).

FIA samarbeider også med NAV arbeid, og kjører kurset "Jobbfokus for innvandrere", som er et kurs som kombinerer norskopplæring og arbeid/praksis. Dette er et kurs som har varighet på 24 uker. De første åtte ukene består i hovedsak av norskopplæring og samtaler, mens de16 siste ukene i hovedsak består av praksis.[5]

Kurset tar for seg arbeidslivsregler, arbeidsmotivasjon og legger vekt på at den enkelte flyktning integreres på en arbeidsplass.

[5] Se www.tromsprodukter.no

3.2.6. Andre forslag som har vært fremmet.

Gjennom møter og innspill har det vært fremmet ulike forslag til anvendelse av arealer og bygninger. Nedenfor er disse tatt inn knyttet til hver enkelt gård.

Bodin gård

Alle bygninger på Bodin gård utenom 4H-gården vil i praksis bli fristilt til alternativ bruk uten at dette har konsekvenser for driften av melkeproduksjonen. Det medfører at hovedhuset (bygget i sveitserstil) som i dag er innredet som bolig og kontorbygg, kan omdisponeres. Det er i prosessen framkommet følgende forslag til anvendelser for bygningene på Bodin gård.

Hovedhuset:

- Gårdsbarnehage, inkl. åpen barnehage med bruk av parken som ressurs.
- Bolig for personer knyttet til driften av anlegget
- Gårdsrestaurant og selskapslokaler (må ses i sammenheng med de tilsvarende lokalene på Kultursenteret (Landbruksskolen).
- Jobbsentral for yrkesvalghemmede og senter for grønne omsorgstiltak (kan alternativt innredes i Rødbua)
- Vevstue/arbeidsstue

Driftsbygningen:

- Stall (forsøksavdelingen) og hestesenter
- Utleie av fjøs til andre bønder som trenger mer fjøsplass
- Sauebesetning for 75 vinterforede søyer (I hovedfjøset). Bruk av utmarka som sommerbeite, krever innkjøp av vinterfôr.
- Gårdsmuseum på låven. Låven er en verneverdig bygning og vil være et naturlig senter for et gårdsmuseum i Salten. Samarbeid med Museet.
- Selskapslokale i rustikke omgivelser (oppe på låven i bjelkelagskonstruksjonen)

4H-gården forutsettes å fortsette sin virksomhet. Det er imidlertid vesentlig for driften av denne at det er dyr til stede og mulighet for omvisninger. Det kan også inngås avtale med bruket på Vågønes om besøksopplegg. Eksisterende hage/gartneri forutsettes at fortsatt kan nyttes til økologisk grønnsaksproduksjon.

Rødbua:

- Gårdskafe og gårdsutsalg for bynært landbruk. Den kan være et permanent supplement til Bondens Marked på torget i sommerhalvåret.

For de kommersielt orienterte aktivitetene må det utarbeides egne forretningsplaner når det etableres interessenter som skal drive tilbudene.

Utmarka:

Når det gjelder utmarka har vi i utredningen ikke forutsatt at denne er en del av det økologiske melkeproduksjonsbruket. Selv om beiting i utmark er positivt i flere henseende (landskapspleie, variasjon i beiteområder mv), vil det innebære betydelige kostnader i gjerdetiltak og mulige konflikter med grunneiere opp mot marka og med friluftsinteresser på grunn av Bodømarkas betydning som turområde for byens befolkning.

Det er naturlig at denne inngår som en ressurs knyttet til ulike former for grønn omsorg (vedhogst, landskapspleie, opplevelsesområde) og friluftsaktiviteter (villmarkscamp++).

Vågønes gård

Når det gjelder utmarksteigen til Vågønes, foreslås det at denne inngår i det samme driftsopplegg som for utmarka ved Bodin gård. De bygg som naturlig vil være tilknyttet den økologiske gårdsdriften, er redskapslager / grønnsakslager samt en bolig. De bygg som ligger naturlig rundt det eksisterende tunet på Vågønes bør holdes utenom driftsenheten slik at den som skal drive melkeproduksjonsbruket kan konsentrere seg om dette. De byggene det gjelder er veksthuset, gammelgarasjen, driftsbygningen, kontorbygget, samt boligene. Byggene må settes i stand i samsvar med forslag fra takstmann for å forsvare fortsatt bruk som i dag. Annen bruk vil med stor sannsynlig føre til økt investeringsbehov.

For øvrig er det kommet fram følgende forslag til anvendelse:

Boliger:

- Disse opprustes i tråd med forslag fra takstmann og leies ut på markedsvilkår

Kontorbygg:

- Som nytt oppvekstsenter og supplement til Alberthaugen skole (drives av Bodø kommune som alternativ for ungdom som faller utenom den tradisjonelle ungdomsskolen).
- Som del av en landbruksinkubator (det vises til egen beskrivelse av innretting og innhold i en landbruksinkubator)

Driftsbygning:

- Landbruksinkubator der Bioforsk har sine lokaler
- Fjøsdelen kan ses i sammenheng med forslaget om sauefjøs på Bodin.
- Forsøksrom knyttet til landbruksinkubatoren

Veksthus:

- Forsøkshus knyttet til landbruksinkubator

Øvrige arealer:

Området representerer landskapsmessig et viktig element i den historiske utviklingen av Bodø. Det har en sjelden tidsdybde med funn tilbake til jernalderen. At landbruksarealet inngår i en grønn lunge i byen vil være et ekstra miljøelement som må ses i sammenheng med de øvrige aktivitetene som kan planlegges for området. De forslag som er framkommet fra Team Bodø KF knyttet til anvendelse av DA-midler til å videreutvikle området i det såkalte Bauta-prosjektet, er meget positivt.

Det vil innebære noen restriksjoner på gårdsdriften ved at det må legges til rette for økt ferdsel rett ved driftsbygninger og beiteområder. Dette må det tas hensyn til ved planlegging av ny driftsbygning.

4. Plangruppens forslag til framtidig utnytting

4.1. Tilgjengelige arealer og bygninger

Den samlede utnyttbare arealressursen for Bodin gård og Vågønes til produksjon er på 1120 daa inkl. leid areal. Det leide arealet utgjør netto 110 daa, slik at nettoarealet på egen grunn er 1010 daa. I forbindelse med ny RV80 inn til byen, går det bort ytterligere 75 daa, dvs. at netto produktivt areal på Bodin gård og Vågønes er 935 daa.

Bodø kommune har foreslått ny kirkegård ved Bodin kirke, samt at man ønsker lokalisert ny brannstasjon til den såkalte Albertmyra som i dag ligger i innflygingsbanen til flyplassen[6]. Det er levert innsigelse fra Fylkesmannen på disse forslagene. Dersom denne disponeringen godkjennes, går det vekk ytterligere 45 daa. Under disse forutsetningene er nettoarealet 890 daa pluss 110 daa leid areal. De leide arealene ligger til dels i flystøysoner som medfører at de ikke er egnet som utbyggingsareal. Leieperioden for disse arealene går ut i 2009. Under forutsetning om at disse kontraktene fornyes kan disse arealene regnes inn i brukets produktive areal. Tilgjengelig produktivt areal settes derfor til 1000 daa. Gis det ikke fornyelse er det produktive arealet vi kalkulerer med 890 daa. I henhold til NILF sine forholdstall for antall daa pr. årsku i økologisk produksjon, tilsvarer dette en besetningsstørrelse på 46 dyr.

Beregningene fra prof. Lyngtveit viser at dagens driftsbygning på Bodin ikke kan bygges om regningssvarende i henhold til dagens og fremtidige krav til økologisk produksjon. Plangruppen tar derfor i alle alternativer som forutsetning at det bygges ny driftsbygning, og at denne plasseres på Vågønes med bakgrunn i behovet for nærhet til sommerbeite. Plasseringen vil være øst for redskapslageret.

I en overgangsfase kan eksisterende driftsbygning på Bodin gård brukes.

Ny driftsbygning plassert ved siden av den eksisterende på Bodin gård, vil medføre behov for et sommerfjøs med installasjon av melkeutstyr. Dette representerer en stor ekstra kostnad og urasjonell drift.

[6] Dette området er utenfor såkalt rød flystøysone. I rød flystøysone tillates ikke annet enn næringsbygg med spesiell lydisolering. Boliger og institusjoner er ikke tillatt bygd i rød sone. I gul sone tillates boligbygg med særlige støyisolerende tiltak. Forslaget om utbygging av Albertmyra vil ikke omfattes av restriksjonene i rød sone. Deler av arealene på Prestegårdsjordet og Bodøgård ligger innenfor rød sone.

4.2. Modeller forframtidige eier- og leieforhold

Plangruppen vurderer at det i praksis er det 3 aktuelle utbyggingsmodeller som kan være aktuelle:

1. Langsiktig leieavtale med driver som står for utbygging i egen regi
2. Utbygging i statlig regi på Vågønes, inngåelse av forpaktingsavtale for Vågønes og en jordleieavtale for Bodin gård
3. Etablering av en felles driftsenhet for Bodin gård/Vågønes og inngåelse av en forpaktingsavtale med driver

Vi tar utgangspunkt i at nytt driftsbygg blir satt opp på Vågønes for alle alternativer.

I utbyggingsmodell 1 forutsettes det at leietaker bygger ut driftsbygningen og leier nødvendige arealer på Vågønes og Bodin gård. Alle avtaler må ha en lengde på 30 år eller mer. I tillegg etableres det en leieavtale på fjøs/driftsbygning på Bodin gård under utbyggingsperiode for ny driftsbygning på Vågønes for å sikre inntekter mens utbyggingen foregår.

I utbyggingsmodell 2 forutsettes det en utbygging av driftsbygningen i statlig regi og at det etableres en tradisjonell forpakteravtale på Vågønes og en jordleieavtale for arealer på Bodin gård. Denne avtalen må ha en lengde på 30 år eller mer. I dette tilfelle kan Nordland Fylkeskommune drive Bodin gård fram til det tidspunkt ny driftsbygning er ferdig for deretter å leie ut melkekvote, buskap og maskiner. Overskytende melkekvote kan selges eller leies ut til andre.

I utbyggingsmodell 3 kan Staten og Fylkeskommunen gå sammen og etablere et felles selskap som står for drift av eiendommene videre. Dette kan skje i form av etablering av et eiendomskonsortium (aksjeselskap eller annet) som skal stå for den videre drift og utvikling av eiendommer og bygninger. Dette selskapet vil da ha det overordnede ansvaret for drift og økonomi, inkl. jordbruket. For jordbruket kan det inngås en tradisjonell avtale om forpakting, eller etablering av et separat aksjeselskap der en driver kan kjøpe seg inn. Staten og fylkeskommunen beholder da full styring med eiendommene videre.

I NILF sine analyser er det forutsatt utbygging i privat regi for å kunne dra nytte av etablerte tilskuddsordninger knyttet til landbrukssektoren. Da må ansvarlig utbygger være en privatperson eller et aksjeselskap med minimum 51 % privat kapital. Et offentlig eid selskap (for eksempel et AS med staten og fylkeskommunen som eiere) vil ikke bli godkjent som et privat selskap. Det er blitt mer akseptert i landbruket at driftsmodellen kan være et aksjeselskap. Vi forutsetter i den videre analysen at utbyggingen foretas av en person eller rettssubjekt som oppfattes som en privat enhet. Dette vil kreve at det inngås en leieavtale eller en aksjonæravtale som grunnlag for et evt. aksjeselskap.

På grunn av de store kapitalkostnadene som en privat driver må ta på seg ved utbygging i egen regi og med de økonomiske konsekvensene på grunn av det, kan et alternativ være at Staten bygger og

inngår vanlig forpaktingsavtale med driver. Vi har beregnet et alternativ der Staten og evt. fylkeskommunen bygger ut og eier driftsbygningen.

For å sikre en offentlig påvirkning for utvikling av et bruk med fyrtårnfunksjoner, kan det være fornuftig å etablere en felles driftsenhet for gårdene. Dette kan organiseres som for eksempel et felles aksjeselskap der formålsparagrafen inkluderer disse funksjonene. Hva som ligger i fyrtårnfunksjonene må defineres og en eventuell kompensasjon for driveren må reflekteres i avtalen enten som redusert leie eller som betaling for tjenester.

4.3. Driftsmodell for utvikling av øvrige bygninger og areal

En forutsetning for lønnsom og effektiv utvikling og drift av melkeproduksjonsbruket er at driveren kan konsentrere seg 100 % om dette, spesielt i oppbyggingsperioden. Det tilsier at selv om det inngås en langsiktig forpaktningsavtale for Vågønes og en ditto jordleieavtale for Bodin gård, bør driften av bygningene som ikke direkte relaterer seg til gårdsdriften, holdes utenom.

Det er samlet sett en stor eiendomsmasse som ikke inngår i melkeproduksjonen. Driftsbygning og kontorer på Vågønes er ca. 1350 m^2 utleieareal og boligene representerer ca. 1200 m^2. På Bodin gård er det (utenom 4H-gården) ca. 400 m^2 bolig/kontorer, 300 m^2 lager/verksted og en driftsbygning på 1500 m^2 i 2 etasjer. Samlet areal for begge gårdene er over 6000 m^2. Dette krever en profesjonell organisasjon for å ivareta og sørge for en utleie som dekker drifts- og vedlikeholdskostnadene for bygningsmassen, samt utvikle de øvrige tilbud som er knyttet til forslagene i rapporten.

Plangruppen vil foreslå at staten og fylkekommunen etablerer en separat organisasjon som ivaretar driften av disse bygningene. Det kan være i form av en stiftelse eller muligens et aksjeselskap dersom man ønsker å ha friheten til å oppløse organisasjonen på et gitt tidspunkt. Denne organisasjonen må få det formelle ansvaret for å utvikle byggene. Forvaltning og drift av utmarka kan også legges til dette selskapet.

For å sikre selskapet muligheter til å arbeide med interessenter og utvikle forretningsplaner for de ulike alternativer i samråd med disse, bør det etableres et 3-årig prosjekt med ansettelse av en egen prosjektleder/forretningsutvikler. Denne får ansvaret for utredninger, analyser, markedsføring og interessentsøk for konsepter og lokaler. Staten og fylkeskommunen må etablere en tilfredsstillende økonomi i dette selskapet slik at likviditeten ikke reduserer muligheten for å være aktiv i utviklingsfasen.

Finansieringen av et slikt prosjekt kan være en kombinasjon av prosjekttilskudd i perioden, samt at en andel av leieinntektene som skapes tilføres selskapet. Det foreslås også at fylkeskommunen legger forvaltningen av Kultursenteret ved den gamle Landbruksskolen inn i selskapet slik at de 3 gårdsanleggene kan utvikles med en felles profil.

Etter prosjektperioden kan eierne ta stilling til etablering av et permanent utviklingsselskap.

4.4. Etablering av et fyrtårn for økologisk produksjon

I faktaboksen på side 21 er det forklart hva slags prinsipper økologisk melkeproduksjon bygger på. Det innebærer at en størst mulig andel av fôret bør dyrkes på egen eiendom. Forskning og utvikling viser at det er en lavere produksjon av gras pr. daa enn ved konvensjonelt landbruk, bl.a. på grunn av andre gjødslingsmetoder og ingen bruk av kunstgjødsel. I tillegg skal det produseres korn på egnede arealer for å redusere behovet for innkjøpt økologisk kraftfôr. Det betyr at det går med et større areal pr. produsert tonn melk. I en slik sammenheng er det viktig at det blir utviklet dyrkingsmetoder og vekster som øker avkastningen pr. daa. Et fyrtårn for økologisk produksjon kan ved siden av forskningsinstitusjonene være en viktig funksjon for spredning av kompetanse om dyrkingsmetoder og valg av vekster. I Salten har det arbeid som har vært utført på Bodin gård og de erfaringene en har gjort her, hatt stor betydning for de øvrige økologiske brukene i regionen.

Nasjonalt er det en målsetting at økologisk produsert mat skal utgjøre minst 15 % av den samlede matproduksjonen i landet. Dette gjelder også for melk. Nord-Norge ligger langt bak denne målsettingen, og det er derfor viktig å øke kunnskapen om økologisk produksjon i regionen. Et slikt kunnskapssenter er viktig i denne sammenhengen.

Hva legger vi i et fyrtårn?

Mønsterbruk blir ofte brukt som betegnelse på et veldrevet bruk uten at det er nærmere definert hva som ligger i veldrevet. Tidligere var ofte landbruks- og hagebruksskolene mønsterbruk og var foregangsvirksomheter både i forhold til faglige nyvinninger og politiske strømninger. I denne sammenheng vil vi kalle det for et fyrtårn for økologisk produksjon for å skille det fra den det tradisjonelle mønsterbruket.

Skal en fylle begrepet med innhold er det flere krav som må oppfylles:

1. Det skal holdes et svært høgt faglig nivå på *alle ledd* i produksjonskjeden
2. Det skal være framtidsrettet og en foregangsbedrift med tanke på nye løsninger (kontinuerlig på jakt etter forbedringer)
3. Det skal være vertskap for FoU på flere områder
4. Det er åpent for innsyn og benyttes som eksempelbruk i undervisning i økologiske produksjonsmetoder.

Et fyrtårn innen økologisk melkeproduksjon må derfor holde faglig toppnivå innen jordkultur, plantekultur, fôrkonservering og fôring, dyrevelferd, avl og produksjonsnivå, gjødsellagring og -handtering, kunne regelverket, følge regelverket og vise hvordan det kan fungere, invitere aktuelle og potensielle økobønder til kunnskapsutveksling, være åpen for informasjon til forbrukere, vise at det er lønnsomt og miljømessig positivt å drive økologisk landbruk, og være vertskap for FoU aktiviteter innen flere områder. I et fyrtårn bør også valg og bruk av teknisk utstyr og bygningsmateriale ha en miljømessig profil og nøkternhet.

Fyrtårnet skal være veiviser for landbruket inn i framtida, og det bør derfor være koblet opp mot FoU institusjoner og/eller foredlingsbedrifter som analyserer aktivitetene og prøver ut nye løsninger.

I kostnadsoverslaget for ny driftsbygning er det i alle alternativer rom for å etablere fasiliteter for at bruket skal være et demonstrasjonsanlegg for økologisk melkeproduksjon i regionen (visning av anlegg for grupper, undervisningsfasiliteter, smittebarrierer mv). Kostnadsrammen for dette er med basis i tall fra et planlagt demonstrasjonsbruk på Tingvoll, antatt å ligge på ca. kr 250 000. Dette anlegget vil bli bygget ut og drevet av en stiftelse i tilknytning til Bioforsk på Tingvoll. Demonstrasjonsbruk vil innbære at grupper av personer skal kunne ha tilgang til å se de ulike delene av driftsbygget og arbeidsprosessene i anlegget uten at dette skal forstyrre arbeidet og dyra (fysisk separasjon). I tilfeller med profesjonelle brukere inne som skal lære mer om økologisk produksjon, kan man gå ned i fjøset for nærmere praktisk demonstrasjon.

Ut fra erfaringene fra Tingvoll vil en driver ikke kunne påregne større inntekter knyttet til demonstrasjonsaktiviteter enn vanlig timehonorar for deltakelse. TINE har signalisert at de vil stille ressurser til rådighet for kompetanseutvikling, og vil naturlig gå inn i en ”kompetansepool” rundt bruket.

Et så vidt stort melkeproduksjonsbruk vil åpenbart ha en rekke positive effekter for andre økologiske drivere i regionen. Det gjelder kompetanse-/erfaringsutveksling, forsøksvirksomhet og samarbeid om mulige lokale foredlingstiltak. Tilstedeværelse av forskningsaktiviteter knyttet til dette er viktige kilder til ny kunnskap.

4.5. Etablering av en inkubator på Vågønes

Forslag til organisering og innhold

Etablering av en mat- og naturinkubator på Vågønes innebærer et tilrettelagt miljø hvor bedrifter under etablering gis faglig rådgivning, tilgang til kompetanse, nettverk og lokaler. En mat- og naturinkubator er mao et utviklingsmiljø hvor gode mat- og naturbaserte forretningsideer fra både grønn og blå sektor, dyrkes fram til kommersiell næringsvirksomhet, gjennom forretningsutvikling, kompetansenettverk, finansiering, administrative tjenester og en fysisik møteplass.

Med bakgrunn i den oversikt vi nå har med hensyn til tilgjengelig nettverkskompetanse i Bodø, lokaler og mulige strategier, foreslås det etablert en mat- og naturinkubator lokalisert til Vågønes. Her er det tilgjengelige lokaler knyttet til Bioforsk sine lokaler i driftsbygningen, alternativt kontorbygningen. I tillegg kan drivhus og mindre parseller tas i bruk til prøveproduksjoner.

Etablering av inkubator vil bidra til at Vågønes vil kunne bli et kompetansenter med vekt på å utvikle mindre produksjonsbedrifter innen blå – grønn sektor, dvs økologisk og lokal matproduksjon, mat fra kyst / hav samt bedrifter knytt til bynært landbruk når det gjelder ulike aktiviteter og bruk av naturen. Inkubatoretableringen vil passe godt inn i den faglige profilen til FoU aktiviteten ved Bioforsk Nord Bodø og til de øvrige kompetansemiljøene som er etablert i Bodø.

Inkubatoren skal sammen med de øvrige kompetansemiljøene i Bodø kunne tilby:

- Rådgivning om etablering av bedrift
- Hjelp til søknader, forhandlinger og avtaler
- Hjelp til å skaffe finansiering
- Faglig støtte til organisering og ledelse
- Tilgang til et stort og faglig nettverk som kan gi faglig veiledning tilpasset prosjektet
- Kvalitetssikring av prosjektet
- Kontor og fellestjenester i et inkluderende og utviklingsorientert miljø
- Hjelp til å knytte kontakt med de rette kompetansemiljøene

Målet må være å øke etableringstakten, overlevelseskraften og vekstraten til nye virksomheter innen Mat og landbruksnæringen. Etablering av en Mat – og naturinkubator i Bodø lokalisert til Vågønes vil bli den første inkubatoren i sitt slag som etableres i Nord- Norge og kan bli en viktig motor for utnytting av areal og bygningsmasse både på Bodin Gård og Vågønes.

Inkubatoren søkes finansiert gjennom SIVA sitt kommende program for mat- og naturinkubatorer og gjennom regional/lokal delfinansiering.

Forslag til budsjett:

• Tilskudd SIVA	kr	500 000
• Tilskudd DA Bodø	kr	250 000
• Tilskudd Nordland Fylkeskommune	kr	250 000
SUM Tilskudd	kr	1 000 000

Antatte kostnader:

• Leie lokaler, produksjonsutstyr mv.	kr	200 000
• Andre driftskostnader	kr	100 000
• Prosjektledelse	kr	200 000
• inkubatortjenester	kr	300 000
• Kjøp av andre tjenester	kr	200 000
SUM Kostnader	kr	1 000 000

Dersom lokalene på Vågønes skal benyttes, må det foretas en del investeringer knyttet til bygningene. I takstdokumentene er det antydet at uansett alternativ ligger det et investeringsbehov på minimum kr 500 000. Kostnadene ved en oppgradering må forventes å kunne bli høyere.

Det foreslås at inkubatoren organiseres som et samarbeid mellom følgende institusjoner:

Kunnskapsparken i Bodø AS

Bioforsk Nord

Høgskolen i Bodø

Fylkesmannen landbruksavdeling

Nordland Fylkeskommune (under strategi Innovasjon og entreprenørskap)

Bodø kommune (DA Bodø og prosjektet i2016)

Nordland Bondelag

Nordland Bonde- og småbrukarlag

Samvirkebedrifter

Norsk landbruksrådgivning

Andre samarbeidspartnere kan eksempelvis være OIKOS Nord

5. Alternativer for etablering av økologisk melkeproduksjon

5.1. Full utnytting melkekvote og areal, inkl. innleid areal

Arealer og bygg

Det tilgjengelige arealbehovet på sikt til økologisk melkeproduksjon er inntil 1000 daa. Av dette må 109 daa anvendes til kornproduksjon. I praksis vil det si at de best egnede arealene må anvendes til dette.

Eieren må stille tilfredsstillende familiebolig til disposisjon for driveren. I tillegg bygges det ny driftsbygning på Vågønes.

Melkeproduksjonen

Melkekvoten ved Bodin gård er i dag på 629 000 liter melk. Ved økologisk drift regnes en årlig omsettbar melkeproduksjon på 5 450 kg pr. årsku. Ifølge beregningene fra NILF trengs det 19,35 daa innmarksareal pr. årsku ved økologisk drift, inkl. areal til kornproduksjon.

Disse forutsetningene gir følgende:

- Maksimalt antall årskyr ved økologisk drift: 1000 daa/19,35 daa/årsku = ***51 årskyr***
- Dersom man ikke får leid eksisterende leieareal ut over 2009, representer dette en reduksjon på 5 kyr.
- Maksimal melkeproduksjon ved økologisk drift: 51 x 5 450 kg = ***278 000 kg*** når alle arealer er utnyttet.

Den resterende del av kvoten, 629 000 – 278 000 = 351 000 kg kan leies ut. Det er viktig at denne melkekvoten beholdes i regionen/landsdelen.

Det er altså ikke mulig å utnytte melkekvoten Bodin gård har i dag ved økologisk drift. Dersom denne skulle utnyttes, er det behov for et areal på 2 230 daa og 115 årskyr. Denne forutsetningen er ikke mulig å oppfylle, og vi ser dermed kun på alternativet med maks 51 årskyr.

NILF har gjennomført beregninger av lønnsomhet for besetninger på 40 og 60 årskyr. I samråd med NILF estimerer vi driftsresultatet for 51 årskyr-alternativet gjennom bruk av NILF sine beregninger og interpolasjon. Det tas de samme forutsetninger mht. til investeringer, bl.a. i melkerobot, kjøp av besetning og melkekvote, samt maskiner som i NILF sitt grunnalternativ. Når det gjelder lønnsuttak, forbruk og kapitalforutsetninger, vises det til NILF sitt beregningsgrunnlag.

Når det gjelder investeringene i ny driftsbygning, forutsettes det en utbyggingsmodell der ny driver bygger i egen regi, og at maksimale tilskuddsatser kan anvendes. Dette forutsetter at det inngås en leieavtale på minimum 30 år, dvs. at leieperioden er lenger enn byggenes avskrivingstid.

Vi får da følgende investeringsbehov:

- Ny driftsbygning kr 9 600 000 – tilskudd kr 1 200 000
- Melkerobot kr 1 350 000 (tilleggskostnad i forhold til melkestall)
- Besetning kr 1 020 000
- Melkekvote kr 955 000
- Maskiner og utstyr (brukt og nytt) kr 860 000

Dette gir et driftsoverskudd i jordbruket på kr 734 300. Kapitaloppbyggingen (sparingen) er likevel negativ med - kr 178 300 på grunn av de høye rentekostnadene.

En rentereduksjon fra 7 % til 5 % gir et overskudd i driften og kapitaloppbyggingen fra år 1 uten annen subsidiering. Kapitaloppbyggingen i år 1 blir ved et slikt rentenivå +kr 115 000. Det betyr at driften vil være robust for en 15 % økning i kapitalkostnadene.

Opprettholdes rente på 7 % må det en startsubsidiering til for å gi lønnsomhet. Forutsettes det også her at avtalen kan innebære at man overtar buskap, maskiner og melkekvote, gir dette følgende innsparinger:

- Buskap kr 94 000
- Maskiner kr 77 000
- Fri melkekvote kr 89 000

Bruket gir et nullpunkt første året med overtakelse av buskap og maskiner. Dette betyr at man allerede fra år 2 har en positiv kapitaloppbygging.

Dette vil representere et startbidrag fra fylkeskommunens side med en verdi på kr 1 880 000. Fylkeskommunen kan da selge dyr som ikke inngår i det framtidige bruket og leie ut overskytende melkekvote. Fylkeskommunen vil ikke ha kontantutlegg, men en redusert mulig salgsinntekt som følge av avvikling av Bodin gård.

Konklusjonen er at økonomisk sett er det ikke mulig å drive bruket uten at ny bruker gis adgang til å overta buskap, redskaper og maskinpark så godt som vederlagsfritt.

Andre aktiviteter

Det kan ikke forutsettes at ny driver skal ta ansvar for bygninger som ikke er direkte knyttet til driften av melkeproduksjonsbruket. Alle arealressurser er nå knyttet opp til den økologiske melkeproduksjonen, og det er dermed ikke rom for annen økologisk produksjon (grønnsaker, potet mv.) ut over vanlig hagebruk.

Det inkluderes at fyrtårn for økologisk melkeproduksjon kan drives fullt ut, primært på basis av husdyrholdet og driftsmetoder.

5.2 Hele gårdens arealressurs, inkl. innleid areal og areal til Graminor og Bioforsk sin virksomhet

Arealer og bygg

Totalarealet er inntil 1000 daa.

Siden vi ikke har konkrete opplysninger fra Graminor og Bioforsk om behov ut over 2009, må vi anvende 2009 som grunnlag for å anslå behovene. Tilgjengelig areal er som i forrige alternativ, minus oppgitt areal for 2009 fra Graminor og Bioforsk:

- Graminor 50 daa i en 4 års syklus, dvs. 200 daa.
- Bioforsk under forutsetning om tilførsel av oppdrag: 100 daa.

Netto tilgjengelig areal vil da være 700 daa. Av dette må 83 daa anvendes til kornproduksjon. Dette vil i praksis bety at alt tilgjengelig dyrkingsareal vil være i bruk.

Eieren må stille tilfredsstillende familiebolig til disposisjon for driveren. I tillegg bygges det ny driftsbygning på Vågønes.

Nødvendige kontorer og lager til forskningsaktivitetene leies av utviklingsselskapet på Vågønes.

Melkeproduksjonen

Et areal på 700 daa vil med samme forholdstall som tidligere (19,35 daa pr. årsku) tilsvare en besetning på 36 årskyr. Dersom forskningsarealet reduseres med 100 da. er besetningen ca. 40 årskyr og tilsvarer direkte det ene alternativet i NILF sine beregninger.

36 årskyr tilsvarer en årlig melkeproduksjon på 196 200 kg, dvs. at man utnytter kun 31 % av melkekvoten.

36 årskyr tilsvarer den bestanden det skal bygges for, på Tingvoll. Her er investeringskostnaden for ny driftsbygning inkl. fasiliteter for demonstrasjoner beregnet til 6,85 mill. kr. Ut fra de tall NILF opererer med for Bodø, vil vi anslå kostnadene for et 36 årskyr-alternativ til 7,8 mill. kr. Byggekostnadene er ikke direkte proporsjonale med antall dyr, men dette enhetstallet vil avta med økende besetningsstørrelse fordi enkelte bygningselementer er rene grunnlagsinvesteringer og ikke størrelsesrelatert. For dette alternativet kalkuleres det ikke med investering i melkerobot.

Investeringen blir da som følger:

- Driftsbygning kr 7 800 000 – tilskudd kr 1 200 000
- Melkekvote kr 686 700
- Buskap kr 720 000
- Maskiner og redskap kr 620 000

Årsaken til at det i alternativer under 40 kyr ikke investeres i melkerobot, men tradisjonell melkestall, er at tilleggsinvesteringen utgjør en årlig kostnad på ca. 220 000 kroner (avskrivninger pluss rente). Arbeidsbesparelsen med melkerobot vil ikke utligne denne årlige kostnaden. 220.000 kroner tilsvarer ca. 0,6 årsverk når sosiale kostnader inkluderes. Arbeidsbesparelsen vil utgjøre mindre enn 2 timer pr. dag, eller ca. 0,2 årsverk.

Dette produksjonsalternativet gir et driftsoverskudd på melkeproduksjonen på kr 544 000. Kapitaloppbyggingen (sparingen) er negativ med – kr 143 400.

Dersom renten også her settes til 5 %, gir det en positiv kapitaloppbygging.
Sparingen blir nå +kr 78 000 i år 1.

I dette alternativet vil det foreligge inntekter fra utleie av areal til Graminor og Bioforsk. Kalkuleres samme leie som det ellers betales for det øvrige arealet, 50 kr/da., er inntekten kr 15 000,-. Settes denne arealleien høyere, forbedrer det økonomien vesentlig. Alternativet gir samlet sett med 5 % rente en positiv driftsøkonomi og kapitaloppbygging fra år 1.

Opprettholdes rente på 7 % må det en startsubsidiering til for å gi lønnsomhet. Forutsettes det også her at avtalen kan innebære at man overtar buskap, maskiner og melkekvote, gir dette følgende innsparinger:

- Buskap kr 64 600
- Maskiner kr 56 000
- Fri melkekvote kr 62 600

Av tallene ser vi at også for dette alternativet er det nødvendig med en subsidiering tilsvarende fri buskap og maskiner når også inntekter fra jordutleie innkalkuleres. Positiv kapitaloppbygging vil oppnås fra år 2.

Startbidraget fra fylkeskommunens side utgjør i dette tilfellet kr 1 340 000.

Andre aktiviteter

Som for alternativ 5.1. er alle arealressurser knyttet opp til den økologiske melkeproduksjonen, og det er dermed ikke rom for annen økologisk produksjon (grønnsaker, potet mv.) ut over vanlig hagebruk. Alle de foreslåtte aktiviteter som ikke krever jordbruksarealer,kan også her gjennomføres bortsett fra at det blir større knapphet på lokaler ved Vågønes. Dette har sammenheng med at Graminor og Bioforsk vil ha behov for produksjonsrettede lokaler og kontorlokaler.

Alternativet er med på å styrke Vågønes som et økologisk landbruksfaglig senter og øker synligheten av Vågønes som et fyrtårn og senter i nordnorsk økologisk landbruksproduksjon. Med forskningsaktiviteter til stede, vil også landbruksinkubatoren ha et bedre fagmiljø rundt seg, og dermed bedre mulighetene for forsøksvirksomhet knyttet til denne.

5.3. 36 årskyr og Graminor/Bioforsk ute

Arealbehov

Alternativet krever 700 daa til den økologiske melkeproduksjonen. Av dette anvendes 83 daa til kornproduksjon. Det betyr at 300 daa er tilgjengelig til andre formål. Ser en på fordelingen av arealene og produktiviteten på disse, kan det være behov for å ha kornproduksjonen på andre teiger enn det som ligger nord og øst for RV80. Arealet rundt Bodin gård vil da kunne være aktuelt til annen økologisk produksjon.

Eieren må stille tilfredsstillende familiebolig til disposisjon for driveren. I tillegg bygges det ny driftsbygning på Vågønes.

Melkeproduksjonen

Økonomien i melkeproduksjonsbruket vil være som i alternativet foran. Bruket vil imidlertid være noe mer lettdrevet fordi større deler av arealet befinner seg nær gårdsanlegget. Dette gir en viss innflytelse på driftsutgiftene uten at vi har konkret regnet på det i dette tilfellet. Det ligger ikke inne inntekter fra arealutleie til FoU-virksomhet, og tilskuddselementet må dermed være noe høyere med renter på investeringer på 7 %. Positiv kapitaloppbygging også her med lavere rente.

Andre aktiviteter

De aktivitetene som er skissert i alternativ 5.1 kan gjennomføres også i dette alternativet.

Som fyrtårn der forskning utgjør en vesentlig innsatsfaktor, er det svekket i forhold til alternativ 5.2. Derimot innebærer arealressursen på 300 daa muligheter for å utvikle annen produksjon basert på

økologiske produkter og styrker dermed gården som et senter for økologisk produksjon på en bredere basis.

En må imidlertid ta stilling til hvilke arealer som egner seg til andre produksjoner og tilpasse grasproduksjon til de områdene som ikke krever høy produktivitet slik at disse kan anvendes til produkter som krever bedre vekstforhold.

De ledige arealene kan anvendes til for eksempel potet, gulrot, andre grønnsaker eller bær.

Produksjonen kan organiseres som andelsjordbruk, der det inngås avtaler med storhusholdninger og privatpersoner om fordeling av produksjonen til gitte priser. Det inngår også avtaler om bistand i vekst- og høstingssesongen. (Se beskrivelse av andelsjordbruk i kapittel 3)

Større tilgjengelighet av dyrkingsareal og produksjon av økologiske produkter vil også representere en fordel for den foreslåtte landbruksinkubatoren. Det utvider spekteret for råvaretilgang til nye produkter.

Alternativet muliggjør også at Bioforsk kan komme inn med spesifikke prosjekter som ikke krever langsiktige leieavtaler, men der prosjektene knyttes til løpende produksjon av nye nyttevekster, enten i samarbeid med driver eller i samarbeid med prosjektgrupper.

Alternativet øker relevansen for etablering av en gårdsbutikk der en nå kan tilby langt større bredde av produkter. Samtidig gir denne tilgangen også muligheter for restaurant/kafé og andre reiselivsrelaterte aktiviteter til å profilere seg som økologiske alternativer. Å ha økologiske ”rene” menyer er en økende trend i Europa, der både vegetariske og sammensatte retter er basert på økologisk produserte råvarer.

Driften av denne delen av gården vil primært være forpakterens ansvar.

5.4. 20 årskyr og annen økologisk produksjon på de best egnede arealene.

Arealer og bygg.

20-kyrsbruket har et arealbehov på knappe 390 daa. Av dette arealet vil 46 daa anvendes til kornproduksjon. Det betyr at 610 daa er tilgjenglig for andre formål. Dersom en kun tar hensyn til eget areal kan 20-kyrsbruket utnytte det arealet som ligger lengst mot nord-øst, dvs. det arealet som ligger øst for gårdsveien som går over i Thalleveien.

Eieren må stille tilfredsstillende familiebolig til disposisjon for driveren. I tillegg bygges det ny driftsbygning på Vågønes.

Melkeproduksjonen

Melkeproduksjonen vil i dette alternativet med samme areal- og produksjonsforutsetninger som tidligere, bli 109 000 kg, dvs. at kun 17,3 % av kvoten utnyttes.

Investeringene i dette alternativet vil være:

- Driftsbygning kr 5 500 000 (hvorav tilskudd utgjør kr 1 050 000)
- Melkekvote kr 381 500
- Buskap kr 400 000
- Maskiner kr 480 000

Det investeres ikke i melkerobot, kun i tradisjonell melkestall, som er inkludert i byggekostnaden. Som for de øvrige alternativene forutsettes det utbygging i privat regi, slik at tilskuddmuligheter kan utnyttes.

Alternativet gir et driftsoverskudd i jordbruket på kr 345 000, og en nettoinntekt på kr 328 000. Kapitaloppbyggingen er også her negativ, med – kr 59 000. Med 2 % reduksjon i rente, blir kapitaloppbyggingen positiv fra år 1 med +kr 68 000.

Mulige forbedringer knyttet til fri leie av buskap, maskiner og melkekvote gir følgende innsparinger:

- Buskap kr 32 000
- Maskiner kr 40 000
- Fri melkekvote kr 31 000

Også i dette alternativet må det inn subsidier dersom renten holdes til 7 %. Med fri buskap og maskiner blir det positiv sparing fra år 1.

Startbidraget fra Nordland fylkeskommune blir i dette alternativet satt til kr 880 000 i avviklingsåret for driften av Bodin gård.

Andre aktiviteter

I dette alternativet er det inntil 610 daa ledig til andre formål. Alle behov knyttet til melkeproduksjonsbruket kan dekkes på de østre delene av eiendommen rundt Vågønes. Det vil være betydelige arealer rundt Bodin gård som kan anvendes til ulike former for økologisk produksjon i tillegg til de mest produktive arealene.

Eventuelle forskningsaktiviteter kan enkelt la seg innpasse ved å reservere andre deler til slik virksomhet. Arealressursene som kan innpasses knyttet til landbruksinkubatoren vil være vesentlig større.

Alle de beskrevne aktivitetene foran kan etableres i dette alternativet også. Fyrtårnfunksjoner kan inngå, men det må reises et spørsmål om bruket blir for lite til å representere et tyngdepunkt i økologisk melkeproduksjon i Nordland.

Arealressursen som ikke anvendes til melkeproduksjon er i dette alternativet meget stor. I dette alternativet kan en etablere et sidestilt bruk som fokuserer på annen økologisk produksjon av plantevekster med basis på Bodin gård. Dette bruket kan ha hovedansvar for egen produksjon, andelsjordbruk og øvrig virksomhet ved gården. Eksisterende fjøs kan nyttes til annet husdyrhold, i tillegg til at den ene delen anvendes til stall. Det må da inngås egen forpaktningsavtale for Bodin gård.

Et slikt driftsalternativ gir også rom for forskningsaktiviteter. Vi har her ikke lagt inn økonomiske konsekvenser av jordleie til dette.

5.5. 36 årskyr, staten bygger og inngår forpaktingsavtale med driver

Et slikt alternativ kan være aktuelt dersom det viser seg vanskelig å etablere leieavtale der ny driver skal foreta utbygging med basis i kun leide arealer, eller at aksjeselskapsformen ikke er aktuell. NILF har gjennomført beregninger der utbygging foretas i offentlig regi uten tilskudd, og disse brukes som utgangspunkt for å beregne driftsøkonomien.

Arealforutsetninger og melkeproduksjon

Arealforutsetningene er de samme som for de øvrige 36 årskyr alternativene, 700 daa. Produksjonsforutsetningene er også de samme.

Driftsøkonomi

Investeringene i dette alternativet blir som følger:

- Ny driftsbygning kr 7 800 000
- Tilleggskostnad som følge av en offentlig utbygging: +30 % kr 2 340 000
- Melkekvote kr 686 700
- Buskap kr 720 000
- Maskiner og redskap kr 620 000

Det kalkuleres ikke med melkerobot.

Om en forpakter skal betale for buskap, melkekvote eller maskiner/redskap er et spørsmål som må avklares. Disse elementene kan også inngå i forpaktingsavtalen fordi bruket er i løpende drift ved omleggingen til økologisk produksjon. Vi vil foreslå at de inngår, da dette gir en økonomisk modell som er mer stringent og der eier- og driver-økonomien ikke blandes for mye. Avgiften kan fastsettes med basis i avskriving av verdiene over 10 år. Det betyr i så fall en årlig avgift på kr 200 000 for disse verdiene. Når realverdiene er nedskrevet, er det naturlig at forpakteren overtar eiendomsretten.

Når det gjelder avgiften som skal betales for bygningsverdiene (nybygget) er det naturlig at denne fastsettes med basis i samme prinsipp ut fra den regnskapsmessige avskrivningen av driftsbygg. Avskrivingstiden er satt til 30 år, og årskostnaden blir da kr 338 000.

Samlet avgift som skal betales må også inkludere jordleie og bolighus. For enkelhets skyld settes jordleien som i NILF sine beregninger til kr 50/da., og husleie til kr 3 000 pr. måned. Til sammen blir da avgiften kr 600 000 pr. år.

Når det gjelder den finansielle siden, kan en utbygging delfinansieres ved at de boligene som i dag ikke er knyttet til gårdsdriften, fradeles og selges. Området er i dag definert som et LNF-område, noe som medfører at utskilling av tomter fra bruket som endrer formålet med arealbruken, er lite aktuell. I dette tilfelle vil formålet fortsatt være det samme, og en utskilling kan være mulig siden det fortsatt skal anvendes til boliger. Ved en tomtepris på kr 1 000 000 pr. da. til boligformål, og en antatt tomtestørrelse på 0,6-0,7 da. pr. bolig, representerer boligene en potensiell inntekt på rundt 9,5 mill. kr når tomteverdien legges til den tekniske verdien av boligene som er angitt i taksten.

Dette gir følgende driftsøkonomi for driver med basis i NILF sin modell:

Resultat av jordbruket før avskrivinger	kr 931 000
- Avskrivinger innkjøpt redskap	kr 60 000
- Forpaktingsavgift	kr 600 000
Driftsoverskudd jordbruket	kr 271 000
Lønnsomhet:	
+ Driftsoverskudd	kr 271 000
+ Lønnsinntekter	kr 350 000
= Nettoinntekt	kr 621 000
Investering og finansiering:	
+ Nettoinntekt	kr 621 000
- Privatforbruk	kr 320 000
- Skatter	kr 88 000
+ Barnetrygd	kr 23 000
= Endring i egenkapital (sparing)	kr 236 000

En slik modell gir en positiv sparing for driver fra år 1. Dersom dette vurderes i forhold til forpaktingsavgiftens størrelse, kan en si at driftsmodellen tåler en avgift på vel kr 800 000 for å gi en positiv sparing for driver. Alternativet innebærer ikke behov for ekstra subsidier.

Andre aktiviteter

Andre aktiviteter kan gjennomføres som i de tidligere beskrevne alternativene med 36 årskyr.

5.6. Salg av Vågønes gård

Et alternativ kan være at Vågønes gård selges. Den må forutsettes solgt til landbrukstakst. I en salgskontrakt må det da spesifiseres gjenkjøpsrett for å unngå spekulasjon om bruksendring på et senere tidspunkt.

Arealer og bygg

Alle de spesifiserte alternativene er mulig innenfor et salgsalternativ. Det inngås da en vanlig jordleieavtale med Nordland Fylkeskommune om arealene på Bodin gård.

Det er ikke mulig å bruke driftsbygningen på Vågønes i en overgangsfase. Det må også inngås en leiekontrakt om å kunne bruke driftsbygningen på Bodin gård inntil et nytt fjøs er ferdig.

Driftsøkonomi

Landbrukstaksten er på 11,5 mill. kr. Når det gjelder driftsøkonomien i melkeproduksjonen, kommer denne ut på samme måte som for de 4 første alternativene.

En privatperson må ha en betydelig kapitalbase for å kunne finansiere et kjøp. Rentebelastningen på en kjøpesum på 11,5 mill. kr er på over kr 800 000 kroner pr. år med 7 % rente.

Ingen av alternativene gir lønnsomhet eller positiv sparing, uansett om alt av buskap, melkekvote og redskap kan overtas. Buskapen på Bodin er Nordland Fylkeskommunes eiendom og vil ikke være en del av salget av Vågønes, på samme måte som melkekvote og maskiner. I dette tilfelle blir fylkeskommunen den eneste part som vil bidra til en lønnsomhet i bruket.

Etter flertallet i plangruppens vurdering er et salg av Vågønes ikke forenlig med ønsket om å bygge opp en økologisk melkeproduksjon med en sunn forretningsmessig drift og ivareta de verdier som ligger på Vågønes. Det krever at kjøper har så stor kapitalbase at kjøpesummen ikke belaster driftsregnskapet. En mulig måte å finansiere et kjøp ville være å kunne fradele boligene på Vågønes

og selge dem som ikke ligger på gårdstunet. Samme betenkeligheter om det er mulig å skille ut boliger i et LNF-område vil gjelde som foran.

Mindretallet (Lund og Martinsen) vil peke på at staten, hvis den ønsker denne modellen, kan bidra til å bedre driftsøkonomien, både ved overtagelsespris og kjøp av tjenester knyttet til FoU og fyrtårnfunksjoner. Mindretallet vil også peke på at dette alternativet gir de samme muligheter, og utfordringer, knyttet til salg av boliger for delfinansiering av utbyggingen som i alternativ 5.5. I tillegg gir privat utbygging grunnlag for støtte til byggingen og en rimeligere utbygging enn om denne foregår i statlig regi.

5.7. Oversikt over alternativer med tilhørende tilleggsaktiviteter

For å få en enkel oversikt over de aktuelle alternativene med mulige tilleggsaktiviteter, har vi samlet disse i en tabell som er gjengitt på neste side. Når det gjelder såkalte ”ikke arealkrevende aktiviteter” knyttet til bygningene, kan de drives i alle alternativer. Etablering av et hestesenter vil kunne være i forskjellige størrelser avhengig av hvor mye areal man ønsker å bruke til treningsfelter og lufteinnhegning. Vi har antatt at dette vil kreve ca. 50 daa uten at dette er kvalitetssikret. Med full utnytting av arealet til fôrproduksjon, kan en slik etablering bli vanskelig.

4H-gården forutsettes opprettholdt i alle alternativer.

Tabell 5. Oversikt over de aktuelle driftsalternativene med tilhørende tilleggsaktiviteter

Alternativ	Arealbruk	Økonomi	Mulig tilleggsaktivitet
51 melkekyr, full utnyttelse	1000 daa melkeproduksjon • 256 på Vågønes • 744 på Bodin gård inkl. leid areal	Negativ, må tilføres verdier i form av buskap og maskiner	• Fyrtårn for økologisk melkeproduksjon • Landbruksinkubator • Arbeidstreningssenter • Grønn omsorg knyttet til utmark
36 melkekyr, forskningsvirksomhet på Vågønes	1000 daa, hvorav • 700 melkeproduksjon på Bodin gård inkl. leid areal • 256 FoU aktivitet på Vågønes, noe Bodin	Negativ, må tilføres verdier i form av buskap og maskiner	• Fyrtårn for økologisk melkeproduksjon • FoU-senter for arktisk landbruk (Bioforsk) • Landbruksinkubator • Arbeidstreningssenter • Grønn omsorg knyttet til utmark
36 melkekyr, ingen FoU-virksomhet	700 daa melkeproduksjon • 256 på Vågønes • 444 på Bodin gård 250 daa annen produksjon, og 50 daa hestesenter	Negativ, må tilføres verdier i form av buskap og maskiner	• Fyrtårn for økologisk melkeproduksjon • Landbruksinkubator • Andelslandbruk (250 daa) • Gårdsbutikk Bodin • Gårdsrestaurant basert på økologiske produkter • Hestesenter (50 daa) • Arbeidstreningssenter, inkl. skoletilbud (Vågønes) • Grønn omsorg knyttet til dyr og utmark
20 melkekyr	387 daa melkeproduksjon • 256 på Vågønes • 121 på Bodin gård Øvrige arealer må vurderes etablert som et eget bruk.	Negativ, må tilføres verdier i form av buskap og maskiner	• Fyrtårn for økologisk melkeproduksjon • Landbruksinkubator • Andelslandbruk (250 daa) • Gårdsbutikk Bodin • Gårdsrestaurant basert på økologiske produkter • Hestesenter (50 daa) • Arbeidstreningssenter, inkl. skoletilbud (Vågønes) • Grønn omsorg
36 melkekyr, staten bygger og etablerer trad. forpakteravtale	700 daa melkeproduksjon • 256 på Vågønes • 444 på Bodin gård 250 daa annen produksjon, og 50 daa hestesenter	Positiv, avhenger av forpaktnings-avtalen og evt. renteberegning av investering	• Fyrtårn for økologisk melkeproduksjon • Landbruksinkubator • Andelslandbruk (250 daa) • Gårdsbutikk Bodin • Gårdsrestaurant basert på økologiske produkter • Hestesenter (50 daa) • Arbeidstreningssenter, inkl. skoletilbud (Vågønes) • Grønn omsorg

6. Plangruppens vurdering

Mandatet for gruppen har vært å utrede mulighetene for etablering av et økologisk melkeproduksjonsbruk og hvilke alternativer for andre bynære landbruksrelaterte aktiviteter som kan etableres i tillegg. Tilrådningene til plangruppen forutsetter bruk av Rønvikjordene til fortsatt landbruksrelatert virksomhet. Denne arealbruken forutsetter at planstatusen for Rønvikjordene i kommuneplanens arealdel fortsatt blir til landbruksformål.

6.1. Rammebetingelser

En normal driftsovertakelse vil innebære at ny driver går inn i en løpende drift. Det betyr at omlegging av driften vil skje over tid, og at det før investeringer skjer er rom for å bygge opp egenkapital som kan delfinansiere en utbygging. I våre eksempler forutsettes det at det skjer en momentan investering og at man får full rentebelastning på investeringene fra år 1. Dette svekker driftsøkonomien betydelig og gir ikke en sunn driftsøkonomi når ny driver må bære alle investeringene.

Når bruket skal etableres er en avhengig av å kjøpe eller leie buskap. Denne vil normalt ikke være økologisk tilpasset. Ved overgang til økologisk drift har man 6 måneders karantene for levering av økologisk melk fra det tidspunkt omleggingen skjer, med mindre besetningen som overtas allerede har vært i økologisk drift i minst et halvt år. Pristillegget på kr 0,85 oppnås fra dag 1 når man går inn i karanteneperioden for å lette overgangen til økologisk drift.

Driveren vil også komme i den situasjon at tidsforskyvningen mellom kostnadsgenerering og inntektsgenerering blir forskjellig i forhold til løpende drift. Produksjons- og arealstøtte utbetales 2 ganger i året. Med et produksjonstillegg på ca. kr 800 000 pr. år for et 36 kyrs bruk, vil 6 måneders forsinkelse i utbetalingen utgjøre et nødvendig driftsfinansieringsbehov på minimum kr 425 000 det første året. Rentekostnaden for en slik likviditetsfinansiering vil det første året utgjøre ca. kr 30 000, noe som ytterligere forverrer driftsøkonomien og forsinker en normal sunn drift.

Det vil i oppbyggingsfasen også være minimale muligheter til å hente inntekter utenom jordbruket. Driverens fokus må være bruket og etableringen av det. Inntil utbygging er ferdig og driften kommet i normal gjenge, kan eksterne inntekter være vanskelig å hente. Dersom en privat driver skal stå for utbygging, vil vedkommende måtte leie driftsbygningen på Bodin for derigjennom å generere inntekter i oppbyggingsfasen.

Det representerer en stor økonomisk usikkerhet å investere i en driftsbygning hvor driftsgrunnlaget baseres på at all eller en stor del av jorda er leid. Bynære arealer med mange interessekonflikter gjør denne situasjonen spesielt usikker. Driver og eiere kan også komme i en økonomisk uoversiktlig situasjon der eierøkonomi og driftsøkonomi blandes.

Plangruppen har diskutert en rekke driftsmodeller for den økologiske melkeproduksjonen. For å sikre et langsiktig jordvern på arealene er det viktig at den løsningen som velges blir økonomisk robust og gir forutsigbarhet for en ny driver av landbrukseiendommen. Oppgaver knyttet til fyrtårnsfunksjonene må i tillegg bakes inn i en drifts-/forpaktingsavtale og være lønnsom for en ny driver.

Etablering av det nye melkeproduksjonsbruket krever at kvote som tilhører Bodin gård overføres til Vågønes, fra eiendom eid av fylkeskommunen til eiendom eid av staten.

Slik kvoteordningen fungerer i dag, tilligger melkekvoten eiendommen, og kan ikke flyttes til annen landbrukseiendom.

Bodin gård har benyttet både arealer eid av fylkeskommunen, og statens eiendom Vågønes som driftsgrunnlaget til sin melkeproduksjon. Det vil på denne bakgrunn være mulig å søke om dispensasjon for kunne overføre kvoten fra Bodin gård til Vågønes, da det over lengre tid har vært et driftssamarbeid mellom disse.

Plangruppen legger til grunn at kvotespørsmålet løses.

6.2. Driftsomfang

Et bruk med vel 50 kyr har en stor arbeidsbelastning, jfr. tabellen over innsatsfaktorer for de ulike alternativene, og vil kunne utelukke annen landbruksrelatert aktivitet på arealene. Driveren vil også få liten tid til å være med å utvikle fyrtårn-aktiviteter og demonstrasjoner. Samtidig mener plangruppen at et 20-kyrs alternativ blir for lite til å kunne bli et kraftfullt sentrum for økologisk melkeproduksjon i regionen. Arealbehovet er også lite i forhold til bruk av Rønvikjordene til framtidige landbruksvirksomhet og sikring av jordvernet. Et bruk med 36 kyr synes derfor å være en optimal størrelse for utnytting av arealressursene og samtidig ha arealer til FoU og annen landbruksrelatert virksomhet, også med tanke på å bygge ut fyrtårnfunksjoner i tilknytning til gårdsdriften.

6.3. Fyrtårnfunksjoner

Brukets oppbygging og inkludering av demonstrasjonsaktiviteter og kunnskapsbank for økologisk melkeproduksjon vil styrkes vesentlig gjennom fortsatt forsknings- og utprøvingsaktivitet på Vågønes. Å ha areal tilgjengelig for slike forsøk er derfor en viktig opsjon med tanke på å bygge et fyrtårn/kunnskapssenter. Tilstedeværelse av utviklingsaktiviteter vil manifestere bruket som et senter for økologisk produksjon og produksjonsutvikling i regionen. Det synes åpenbart at en statlig deltakelse knyttet til opprettholdelse av FoU-relatert virksomhet er avgjørende for mulighetene for å etablere et tyngdepunkt innen kunnskapsspredning om økologisk melkeproduksjon.

En annen grunn til å etablere et fyrtårn med 36 årskyr er å kunne utvikle gode rutiner for overføring av erfaringer mellom bruket på Tingvoll og Bodin gård/Vågønes. Dersom brukene samarbeider og driver sammenlikning av metoder og driftsopplegg, vil det gi større kunnskapsoppbygging enn ved drift hver for seg. Dette vil gi mulighet til å forsterke fyrtårnfunksjonene.

Dersom det skal være mulig å etablere et fyrtårn som et senter for økologisk produksjon, er det vesentlig at det er en bredde i utviklingsaktiviteter i kombinasjon med annen økologisk

matproduksjon. Et fyrtårn er ikke til bare for kunnskapsoverføring, men også for inspirasjon og samarbeid.

Etablering av en inkubator vil bidra til å bygge ut fyrtårnfunksjonen. Her vil det kunne være samvirke på produksjonssiden, med utprøving av produksjonsformer og med god råvaretilgang. Plangruppen foreslår at det iverksettes et forprosjekt for etablering av en mat- og naturbasert inkubator som beskrevet i kapittel 4.5. Det må etableres et forprosjekt for å utvikle en forretningsplan for inkubatoren. Prosjektansvarlige bør være Kunnskapsparken i Bodø i samarbeid med Bioforsk Nord Bodø.

Både Graminor og Bioforsk har gitt tilbakemelding om at de ut over 2009 ikke har klarlagt sitt behov for arealer til forskningsformål.

Bioforsk har som forutsetning at de får finansiert prosjekter som går over tid og som innebærer forsøk på friland før de kan binde seg til avtaler. Dersom de ikke får slike, er konsekvensen at de trekker seg ut av Vågønes. Bioforsk kan derimot tenke seg å inngå avtaler med driver for gjennomføring av forsøk knyttet til den løpende produksjonen. Dette medfører ikke ekstra arealbehov og vil kunne passes inn i dette alternativet, og være en viktig faktor i en fyrtårnfunksjon.

Graminor er inne i en strategifase og vil ikke være i stand til å ta beslutninger før tidligst sommeren 2009. Selskapet ønsker å drive sortsprøving i Nord-Norge, noe det er vesentlig å legge til rette for. Dersom de skal drive utprøving antas det at dette medfører et arealbehov på 100-200 da.

Fortsatt tilstedeværelse av Graminor og Bioforsk på Vågønes i en eller annen form er en viktig forutsetning for å bygge opp et fyrtårnprosjekt i Nord-Norge.

6.4. Alternativer for drift

Alle alternativene forutsetter at tilgang på jord er langsiktig sikret (minimum 25 år) ved kjøp og/eller leieavtaler. Analysene viser at det er betydelige problemer med å skaffe lønnsomhet i etableringen basert på en modell hvor en privat driver bygger for egen regning.

Plangruppen har diskutert en rekke alternativer for å skape økonomisk og driftsmessig robusthet i en fremtidig økologisk melkeproduksjon på Rønvikjordene.

Salg av Vågønes

En løsning er å selge Vågønes som landbrukseiendom med sikring i gjenkjøpsavtale. En slik løsning stiller betydelige krav til egenfinansieringsevnen til ny driver og at kjøpesum i praksis ikke belaster driftsregnskapet. En kjøper kan ikke forvente at det uten videre er mulig å skille ut boliger for salg grunnet LNF-status. Nordland Fylkeskommune har gitt tilbakemelding om at det ikke er aktuelt å selge Bodin gård til landbrukstakst. Dette innebærer at ny driver i stor grad må bygge ut til et økologisk melkeproduksjonsbruk med basis i leide arealer.

Ved salg må det sikres en klausul om at det kan leies arealer til FoU-virksomhet på Vågønes

Staten/fylkeskommunen bygger, eier og forpakter bort eiendommen
En løsning der staten eller staten og fylkeskommunen sammen gjennom et sameie/driftsselskap, bygger ny driftsbygning og det etableres en tradisjonell forpakteravtale, synes å være det mest robuste alternativet som gir best oversikt over de økonomiske transaksjonene og kan gi bruket den nødvendige driftsøkonomi uten direkte subsidiering fra eierne. Staten og evt. fylkeskommunen bestemmer da selv vilkårene i avtalen, og kan inngå en vanlig forpakteravtale med regulering av plikter og rettigheter og evt. kompensasjon for oppbygging og drift av fyrtårnaktiviteter.

En løsning der staten fortsetter sin eiendomsforpliktelse, kan gjøre det enklere å etablere fyrtårnfunksjoner.

Privat utbygging
Dersom det ikke er mulig for staten å bygge ny driftsbygning og utbygging må skje i privat regi, vil fremtidig drift og herunder jordvernet være avhengig av at ny driver får rammebetingelser som sikrer en robust driftsøkonomi og sikkerhet for tilgang på nødvendige arealer. Det må etableres en langsiktig leieavtale om nødvendige arealer fra LMD og fylkeskommunen. Plangruppen har diskutert en rekke tiltak som kan bedre driftsøkonomien, herunder overtakelse av redskaper og maskiner, buskap og gratis jordleie. I tillegg må økonomisk risiko ved bygging av ny driftsbygning reduseres for ny driver. Dette kan skje gjennom tilskudd ved utbygging, årlige tilskudd i tilknytting til fyrtårnfunksjonene og evt. avtale om statlig gjenkjøp av driftsbygningen dersom driften av en eller annen grunn skulle opphøre.

Øvrige bygninger og arealer
Når det gjelder utvikling av de øvrige bygninger og arealer, vil plangruppen peke på et mulig alternativ med etablering av et eiendomskonsortium som står ansvarlig for den videre drift. Dette selskapet vil da kunne ha det formelle ansvaret for den framtidige utviklingen av byggene som ikke inngår i forpakteravtalen og utmarka, og sikrer en profesjonell eiendomsforvaltning. Nordland Fylkeskommunes eiendom ved Kultursenteret på den gamle Landbruksskolen kan også inngå i denne organisasjonen.

6.5. Jordvern

Bodø kommune ønsker i ny arealplan å ta i bruk Rønvikjordene til en ny bydel. Rønvikjordene utgjør kun en liten andel av jordbruksarealene i kommunen. Bodø kommune mener at viktige samfunnshensyn som en mer kompakt by og miljøhensyn tilsier at jordene bør omdisponeres til byformål. Kommunen legger i denne sammenheng også vekt på signalene om at det kun er behov for å bruke deler av Rønvikjordene i FoU-sammenheng.

I tilknytning til Bodø kommunes forslag til arealdisponering i kommuneplanen er det åpenbart at jordvernet er under press. Dersom man gjennom ulike disponeringer svekker mulighetene for å drive bruket kommersielt, har en også svekket argumentene for å bevare jordvernet. En situasjon der ny

driver ikke er i stand til å fortsette jordbruksdriften som planlagt og det ikke finnes virkemidler for å sette inn ny driver, vil sette jordvernet under enda sterkere press.

Plangruppens flertall (unntatt Martinsen og Lund) sin vurdering er at jordvernet vil stå sterkere ved fortsatt offentlig eierskap og en forpaktingsavtale med ny driver.

Mindretallet (Lund og Martinsen) mener mulighetene for oppfølging av plan- og lovverket knyttet til jordvern ikke er avhengig av eierforhold.

Etablering av et slikt fyrtårn for økologisk melkeproduksjon i regionen og landsdelen vil styrke jordvernet, da det i seg selv styrker Bodin/Vågønes sin posisjon i nordnorsk landbruk

6.6. Anlegg som ikke omfattes av framtidig gårdsdrift

De store kulturhistoriske verdiene må videreføres og ivaretas i framtidig arealbruk i området. Det er i kommuneplanenes arealdel foreslått å ivareta og utvikle elveparken langs Bodøelva fra Bodøsjøen til marka som viktig grøntområde. Videre er det et mål å ivareta områdene rundt tunene på Bodin gård og Vågønes til grøntområder uansett om Rønvikjordenes framtidige bruk blir til landbruk eller til byutvikling.

En eventuell ny driftsbygning på Vågønes må tilpasses til kulturlandskapet og kulturverdiene i området. Videre må en slik utbygging tilpasses områdets verdier og bruk til fritidsformål og rekreasjon. Et nytt melkeproduksjonsbruk på Vågønes må tilpasses utvidelse og opprusting av elveparken og økt ferdsel i området.

7. Videre arbeid

Det er sentralt for den videre utvikling av plangruppens forslag at oppdragsgiverne fastlegger omfang og organisasjonsmodell for bruket (ene) og den framtidige utviklingen av det. Først når det er gjort, er det mulig å detaljere andre mulige bruksområder for areal og bygninger. Det gjelder følgende områder:

1. Helhetlig plan for området (arealer, bygninger og aktiviteter)
2. Utviklingsplan for anvendelse av bygninger
3. Driftskonsept for fyrtårn
4. Videre utvikling av inkubatoren

Helhetlig plan for området.

Når omfang av melkeproduksjonsbruket og den øvrige arealbruken er fastlagt bør det utvikles en helhetlig plan for de to gårdene og den videre bruk av bygningene. Ved å ta stilling til størrelse og omfang av et slikt bruk, ligger det underforstått at det også er avklart hvordan arealene i framtida skal utnyttes, i praksis hvordan jordvernet skal håndteres videre. Opprettholdes jordvernet må området utvikles i tråd med det, også randsonene. Plangruppen vil peke på den mulighet man har til å utvikle et fyrtårn for økologisk produksjon. Sammen med annen forskningsmessig aktivitet og den økologiske produksjonen på arealene, vil man styrke fyrtårnfunksjonen i regionen. Dette må ha et forhold til sine omgivelser. Eierne må da sammen med Bodø kommune lage en helhetlig plan for området som inkluderer flere av de disponeringsforslag som ligger i kommunens forslag til kommuneplan, særlig knyttet til tilretteleggingen for allmennheten (elvepark, historiske områder mv.).

Utviklingskonsept for anvendelsen av bygningene

Uansett omfang av et melkeproduksjonsbruk eller om arealbruken skal endres, ligger det to store gårdstun med store kulturhistoriske verdier knyttet til seg. I denne utredningen er det foreslått en rekke forskjellige aktiviteter knyttet til disse byggene og et forslag til hvordan den videre utvikling av bygningsmassen skal organiseres. Plangruppen vil understreke behovet for en profesjonell forvaltning av bygningene med sikte på å ivareta de vernemessige aspektene i tillegg til den utfordring som ligger i å fylle disse med aktivitet som skal kunne gi økonomisk rom for vedlikehold og utvikling. Eierne bør i denne sammenheng gjennomføre et særskilt prosjekt for å lage en forretningsplan for det foreslåtte utviklingsselskapet som legger rammene for aktiviteten, organisasjon og det finansielle grunnlaget for selskapet.

Driftskonsept for et fyrtårn

Det ligger i utredningen et forslag om utvikling av et fyrtårn for økologisk produksjon ved Bodin gård/Vågønes ved fortsatt landbruksdrift på Rønvikjordene. Etableringen bygger på en rekke faktorer som må på plass, som den fysiske tilrettleggingen i driftsbygningene, tilstedeværelse av forskningsaktiviteter, samarbeidsmodeller med forsøksringene, TINE, Nortura og økologiske interesseorganisasjoner m.fl. Det kan ikke tas for gitt at dette er tilleggsaktiviteter som skal legges til driveren av melkeproduksjonsbruket. Plangruppen forutsetter at det blir gjennomført et arbeid for å fastlegge innholdet i fyrtårnet mer konkret, hvordan aktivitetene skal organiseres og finansieres, og hva som forventes blir gjennomført av driver av melkeproduksjonsbruket. Dette må nedfelles i en avtale med driver inkl. hvilke økonomiske rammer som skal gjelde for drifting av tjenestene.

Videre utvikling av inkubatoren

Plangruppen ser forslaget om etablering av en mat- og naturbasert inkubator på Vågønes som en viktig del av et kunnskapssenter for økologisk produksjon og annen bedriftsutvikling innen blå – grønn sektor i regionen. Det må gjennomføres et forprosjekt som grunnlag for en søknad om finansiering til SIVA, Nordland Fylkeskommune og Bodø kommune. Forprosjektet må inneholde en forretningsplan som fastlegger organisasjonsform, samarbeidspartnere og faglig ansvarlig, strategisk plan inkl. satsingsområder, fysiske rammer og rombehov, økonomi og finansieringsplan. Plangruppen foreslår at denne oppgaven tillegges Kunnskapsparken i Bodø AS og Bioforsk Nord Bodø. På grunn av tidsfaktoren og søknadsfrister for SIVA sitt program, bør dette forprosjektet iverksettes umiddelbart. Vi vil også peke på mulig andre samarbeidspartnere som Kommunal- og Regionaldepartementet, Innovasjon Norge og Distriktssenteret – kompetansesenter for distriktsutvikling.