



Landbruks- og matdepartementet  
Avdeling for skog- og ressurspolitikk  
pb 8007 Dep  
0030 OSLO

Landbruks- og matdep.	
Saksnummer	2005/1130-79
Dato	28 OKT 2005 ASR/SJR
Saksbehandler	IAA YL
Kopier	

Deres ref.:  
200501130-/IAA

Vår ref.:  
2003/06004/25/ATR E: 044 L30 &00

Dato:  
26/10/2005

## Høringsuttalelse fra Sarpsborg kommune - Forslag til endringer i jordloven m.m.

Jeg viser til deres brev datert 30.06.05 med forslag til endringer i jordloven med mer.

Vedlagt følger uttalelsen fra Sarpsborg kommune, jf sak 82/05 i Sarpsborg bystyre.

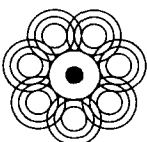
Jeg vil presisere at Sarpsborg kommune er den nest største jordbrukskommunen i Østfold og en kommune med et stort skogbruksareal.

Med hilsen

Anders Tronstad  
miljø- og landbruksrådgiver

Vedlegg:  
Saksutskrift fra sak 82/05 i Sarpsborg bystyre.

Saksbehandler: Anders Tronstad, Seksjon miljø, landbruk og friluftsliv



Postadresse: Postboks 237, 1702 Sarpsborg  
Fakturaadresse: Postboks 505, 1703 Sarpsborg  
Besøksadresse: Sarpsborg rådhus, Glengsgt. 38, 1707 Sarpsborg  
Tlf. sentralbord: 69 11 60 00 Telefaks: 69 15 00 13  
Tlf. servicetorg: 69 10 80 00  
E-post: postmottak@sarpsborg.com  
Internett: www.sarpsborg.com



## SAKSUTSKRIFT

Arkivsak 200306004  
Arkivnr.  
Saksbehandler Anders Tronstad

Saksgang	Møtedato	Sak nr.
Utvalg for vilt- og innlandsfiskeforvaltning	27.09.05	17/05
Utvalg for landbruksforvaltning	30.09.05	22/05
Hovedutvalg for kultur og oppvekst	12.10.05	65/05
Det faste utvalget for plansaker	11.10.05	43/05
Formannskapet	13.10.05	161/05
Bystyret	20.10.05	82/05

### Høring - Forslag til endringer i jordloven med mer

Saken er fremmet etter prinsippet om fullført saksbehandling.  
Følgende har vært medsaksbehandlere: Inger-May G. Aarø

#### Vedlegg:

1. Utdrag fra eksisterende og foreslått lovtekst vedrørende deling
2. Brev datert 30.06.05 fra Landbruks- og matdepartementet: Høringsbrevet
3. Høringsnotat datert 29.06.05 fra Landbruks- og matdepartementet – Endringer i jordlova m.v.

#### Sammendrag:

Landbruks- og matdepartementet (heretter kalt "LMD") foreslår en del endringer i jordloven i tillegg til å oppheve noen uaktuelle lover. Rådmannen har konsentrert utredningen om den endringen som antas å ha mest betydning for kommunen, det vil si forslaget om å fjerne noe av dagens delingsforbud etter jordloven. Delingsforbudet etter jordloven foreslås endret bl.a. slik at det ikke lenger skal gjelde skog- og utmarksparseller og bygninger som ikke ligger i eller nær tunområdet. Jordbruksareal skal fortsatt kunne nektes fradelt med et par unntak. Rådmannen er positiv til forenklinger i regelverket vedrørende fradeling så lenge de i hovedsak opprettholder dagens mulighet i jordloven til å forby fradelinger. Spesielt bør en se på muligheten til å regulere fradeling bare gjennom plan- og bygningsloven. Ved en slik samordning av lovverket vil en unngå behandlingen av delingssaker både etter jordloven og plan- og bygningsloven. Rådmannen er imidlertid kritisk til de foreslåtte endringene i delingsbestemmelsene i jordloven hvis ikke dagens mulighet til å forby fradelinger innarbeides i plan- og bygningsloven. Dette fordi totalvirkningen av et slikt forslag synes å være negativ. De negative virkningene antas å komme i forbindelse med oppsplitting av eiendom. Rådmannen mener at slik oppsplitting kan være uheldig både for landbruk, landskap, miljø og friluftsliv. Rådmannen mener imidlertid at forslaget er mangelfullt utredet og foreslår at et eventuelt nytt og bedre bearbeidet forslag sendes på høring.

#### Utredning:

LMD foreslår en del endringer i jordloven i tillegg til å oppheve noen uaktuelle lover. Dessuten foreslår LMD at kontrollen av om delingen rammes av delingsforbudet i jordloven flyttes fra tinglysningsmyndigheten til kommunen. Høringsfristen er 1. november i år.

Det foreslås mange endringer i jordloven som berører kommunen som forvaltningsorgan i liten grad. Dette gjelder forslagene om å:

- avvikle ordningen med frivillig statlig oppkjøp for å sikre tilleggsareal
- oppheve adgangen til å ekspropriere for å sikre tilleggsjord, hindre vanhevd av jord, fjerne ugunstige bruksretter og sikre "leilendinger/husmenn" eiendomsrett.

I den videre presentasjonen har rådmannen konsentrert seg om den endringen som antas å ha mest betydning for kommunen som forvaltningsorgan, det vil si forslaget om å fjerne noe av dagens delingsforbud etter jordloven. I utgangspunktet foreslår LMD ikke å endre noe på bestemmelsene om deling etter plan- og bygningsloven, men ber høringsinstansene om å vurdere det.

Når det gjelder deling etter jordloven foreslås dette (i grove trekk), jf vedlegg 1:

1. At det generelle forbudet mot å fradele areal, bygninger og bruksrettigheter fra landbrukseiendommer fjernes
2. At dyrka jorda og rettigheter til den skal kunne fradeles uten kommunens samtykke bare dersom:
  - det er gitt omdisponeringstillatelse etter jordloven
  - formålet med fradelingen er å overdra all jorda som tilleggsareal til én annen eiendom som brukes eller kan brukes til jordbruk eller hagebruk
3. At bygninger som ligger i eller nær tunområdet ikke kan fradeles uten kommunens samtykke
4. At departementet, etter søknad fra kommunen, kan innføre forskrift med bestemmelser som sikrer at dagens delingsforbud i grove trekk opprettholdes.

Forslaget innebærer bl.a. at alt skog- og utmarksareal og rettigheter til det kan fradeles i mindre parseller uten at det kreves offentlig tillatelse. Jakt- og fiskerettighetene på en eiendom kan imidlertid ikke deles fra eller leies bort for mer enn 10 år hvis ikke disse rettighetene følger bruksretten til eiendommen, jf bestemmelser i viltloven og laks- og innlandsfiskekloven.

Det forutsettes at all jorda kan deles fra uten offentlig godkjenning bare dersom den selges til én annen eiendom, og ikke flere, selv om forslaget til lovtekst er noe uklar på dette punktet. Forslaget innebærer imidlertid at kårboliger og driftsbygninger som ikke ligger i eller nær tunet, vil kunne selges fritt.

#### LMDs begrunnelse for forslagene (jf vedlegg 3 s 13 –17)

Hovedbegrunnelsen for LMDs forslag synes å være å stimulere til økt bosetting og næringsutvikling i distriktene bl.a. ved å medvirke til ønsket endring av bruksstrukturen. I tillegg ønsker LMD med endringene å forenkle regelverket og øke friheten for den enkelte grunneier. Endringene skal ifølge LMD, samtidig ta tilstrekkelig hensyn til kulturlandskapet og vernet av dyrka jord.

Hovedbegrunnelsen synes å komme fram i følgende avsnitt i høringsnotatet (jf vedlegg 3 s 14):  
*Departementet legg til grunn at ei oppheving av delingsforbudet kan leggje til rette for endringar i eigar- og bruksforhold som i større grad enn i dag vil vera i samsvar med gjeldande landbrukspolitik. Ei oppheving kan føre til at fleire får tilgang til å kjøpe tilleggsjord, noko som styrer utviklinga i retning av større landbrukseiningar. For bønder som vil satse på annan verksemd gir oppheving av delingsforbudet ein moglegheit til å realisera kapitalverdiar, noko som igjen kan gi grunnlag for auka satsing på næringsutvikling. For dei som ønskjer å busette seg i distrikta, kan oppheving leggja til rette for større tilgang på eigedom til slik bruk. Ei slik endring vil dessutan binde opp færre ressursar i offentleg behandling på kommunenivå av søknadar om dispensasjon.*

#### Dagens delingsbestemmelse i jordloven (§ 12)

Ifølge dagens bestemmelse i jordlovens § 12 er det fra landbrukseiendommer i utgangspunktet forbudt å fradele areal, bygninger eller bruksrettigheter til dette for lengre tid enn 10 år. Tillatelse kan likevel gis av kommunen dersom:

- i) samfunnsinteresser av stor vekt taler for det, eller
- ii) deling er forsvarlig ut fra hensynet til den avkastning eiendommen kan gi.

En har ikke krav på delingssamtykke selv om ett av vilkårene er oppfylt. Ved avgjørelsen skal en bl.a. ta hensyn til:

- iii) om fradelingen fører til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området,
- iv) virkningen på kulturlandskapet og
- v) arealplaner etter plan- og bygningsloven.

- ”Samfunnsinteresse av stor vekt”

Tiltak som har stor verdi for allmennheten eller en større gruppe personer kan representere en samfunnsinteresse av stor vekt. Interessen kan være av økonomisk eller ikke-økonomisk art. Fradeling som tar sikte på økt bosetting, sysselsetting og næringsutvikling på bygdene, kan tillates etter dette alternativet. Andre eksempler kan være utvidelse av skoletomt, etablering av idrettsanlegg, industriltak og tiltak for å ta vare på verneverdige bygninger. Også ved fradeling av tunet når det resterende selges som tilleggsareal til nabobruk, anser en vanligvis at det foreligger samfunnsinteresser av stor vekt som taler for fradelingen.

- ”Hensynet til den avkastning eiendommen kan gi”

Det sentrale er fradelingens konsekvenser for eiendommens drift i framtida. Kortsiktige gevinster, for eksempel ved salg av tomter, må en derfor i utgangspunktet se bort fra. Formålet med delingsforbudet er å sikre og holde ressursene på bruket samlet for nåværende og framtidige eiere. Dette gjelder for alle bruk også de store og gode driftsenhetene. Høyproduktivt areal, særlig av dyrka jord, vil i de fleste tilfeller ikke kunne fradeles uten å komme i strid med hensynet til den avkastning eiendommen kan gi. Små areal som er mindre produktive, blir tillatt fradelt for eksempel ved opprettelsen av boligtomter og tilleggsareal til disse. Delingsforbudet tar sikte på å hindre fradeling av bygninger som er nødvendig for driften av eiendommen. Våningshus og driftsbygninger anses vanligvis å være nødvendig for driften. Det samme gjelder kårboliger på større eiendommer.

Begrepet *eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk* i § 12 i jordloven, har av Sivilombudsmannen blitt tolket slik at det omfatter eiendommer med totalareal helt ned til 5 dekar, der 3 dekar er fulldyrka jord. Eiendommer som kommer inn under dette begrepet, betegnes i denne framstillingen som en ”landbrukseiendom”.

#### Dagens bestemmelser og praksis etter plan- og bygningsloven

Etter plan- og bygningsloven § 93 h) er deling av eiendom eller opprettelse av enhet som kan festes bort i mer enn 10 år, søknadspiktig. Ifølge § 63 i samme lov kan en ikke dele på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne loven, forskrift, vedtekt eller plan. Når særlige grunner foreligger kan kommunen likevel gi dispensasjon fra denne bestemmelsen i henhold til § 7.

Fradeling av parseller i LNF-områdene som defineres som landbrukseiendommer, kan imidlertid ikke nektes med hjemmel i plan- og bygningsloven eller kommuneplanens arealdel, men kun med hjemmel i jordloven. Fradeling av driftsbygninger til uendret bruk og kårboliger vil en også i liten grad kunne nekte etter nåværende bestemmelser.

Bygninger som er nødvendige for å utøve primærnæring (landbruk, fiske, m.m.), går inn under LNF-formålet i kommuneplanens arealdel. Eksempler på slike bygninger er våningshus / kårboliger på landbrukseiendommer, naust, rorbuer, gjeterhytter og driftsbygninger i landbruket som låve, redskapshus, fjøs, og lignende.

#### **Vurdering**

##### 1. Virkningen av forslagene

Forslaget om å oppheve diverse uaktuelle lover har ingen betydning for Sarpsborg kommune, jf vedlegg 2 s 2.

Forslagene om å endre bestemmelser i jordloven som ikke vedrører fradeling, synes å være av liten betydning for Sarpsborg kommune, spesielt ut fra det lille antallet saker som behandles etter disse bestemmelsene, jf vedlegg 3 s 30-38. Det virker hensiktsmessig at kommunen overtar fra tinglysningsmyndigheten kontrollen med om delingen rammes av delingsforbudet i jordloven.

Det er i den videre drøftingen tatt utgangspunkt i at dagens delingsforbud etter jordloven endres slik som LMD foreslår, uten at det innføres tilsvarende bestemmelser i plan- og bygningsloven eller gjennom kommunal forskrift til jordloven. Hvis dagens delingsforbud etter jordloven i praksis opprettholdes, vil en selvsagt ikke få de endringene som beskrevet nedenfor.

#### a) Oppsplitting av eiendom

Endringene som foreslås, er ganske radikale i forhold til dagens praksis og bestemmelser. Til nå har landbruksforvaltningen arbeidet mye med å hindre oppsplitting av landbrukseiendommer og for å få til større enheter. Selv om det står i høringsnotatet at LMD fortsatt ønsker en utvikling med større landbrukseiendommer, kan ikke rådmannen se at det blir virkningen av de foreslåtte endringene.

Forslaget vil åpne opp for en omfattende oppsplitting av skog- og utmarkseiendommer. Det er i tillegg sannsynlig at denne oppsplittingen vil skje, pga den store økonomiske gevinsten ved å selge slik eiendom. Trolig vil mange ønske å kjøpe slik eiendom omkring huset sitt, hytta si eller andre steder som en slags tomteutvidelse eller for å sikre seg jakt- og fiskerettigheter. Ved generasjonsskifte er sannsynligheten også stor for at eiendommen blir delt. Bl.a. nær tettbebyggelse, i strandsonen, i viktige jakt- eller fiskeområder og omkring hytteområder vil etterspørselen trolig bli stor.

Kjøperne av skog- og utmarksparsellene vil i mange tilfelle trolig være villige til å betale en høyere pris enn etter landbrukstakst. I stor grad vil partene også kunne avtale en høyere pris, siden det i praksis vil bli vanskelig å gjennomføre en effektiv prisregulering gjennom konsesjonsbehandlingen. Dette gjelder særlig ved kjøp av mindre skog- og utmarksparseller der "tilleggsbeløpene" ikke er så store, annet enn i forhold til den åpent avtalte kjøpesummen. Selv ved kjøp av større landbrukseiendommer har det offentlige problemer med å følge opp denne priskontrollen. Bebygd eiendom under 100 dekar, og med mindre enn 20 dekar jordbruksareal, kan for øvrig erverves konsesjonsfritt.

Det forutsettes at den foreslåtte bestemmelsen til § 12 3. ledd nr 2 er ment slik at all jorda må selges til én eiendom for at en skal unngå søknadsplikten. Hvis jorda på en stor jordbrukseiendom imidlertid skal kunne selges til flere små jordbrukseiendommer (med helt ned til 3 dekar dyrka jord fra før), uten tillatelse fra det offentlige, vil bestemmelsen kunne føre til en uhensiktsmessig oppsplitting av de store jordbrukseiendommene.

#### B) Mindre kontrollert utbygging i LNF-områdene

En virkning av at en uten tillatelse etter jordloven kan fradele kårboliger og driftsbygninger i landbruket, er at en vil åpne opp for en slags omgåelse av plan- og bygningslovens bygge- og delingssaksbestemmelser. Bl.a. "kårsboligordningen" vil kunne utnyttes på denne måten. Selger en et stort nok areal sammen med kårsboligen, har en opprettet en liten bebygd landbrukseiendom. Hvis ikke har en opprettet en ny boligtomt. I begge tilfelle omgår en på en måte et strengt delings- og byggeforbud i LNF-områdene. I det første tilfellet ved at det er vanskeligere å nekte fradeling av en kårsbolig etter plan- og bygningsloven i et LNF-område enn det er å nekte fradeling av en ubebygd boligtomt. I det andre tilfellet ved at det er enklere å få tillatelse til å sette opp en kårsbolig på en stor landbrukseiendom, enn det vil være å få sette opp en bolig/våningshus på en liten skogbrukseiendom.

Det er vanskelig å si noe om alle følgene av LMDs forslag, bl.a. fordi forholdet til plan- og bygningslovens bestemmelser er så mangelfullt utredet. Når det i tillegg synes å foreligge få avklaringer gjennom rettspraksis, uttalelser fra departement og lignende, blir virkningene vanskelige å bedømme. I avsnittet ovenfor gis det eksempler på sakstyper som er lite avklart, pga at jordlovens delingsbestemmelser i stor grad har stoppet den typen fradelinger. To sentrale spørsmål i denne typen saker er:

- Hvor mye skog- og utmarksareal skal til for at en eiendom skal kunne defineres som en landbrukseiendom og komme inn under LNF-formålet i kommuneplanens arealdel?
- Hvilken rett har en til å bebygge små landbrukseiendommer (med jord, skog, utmark, etc.) med bolighus og driftsbygninger i LNF-områdene?

Jo mindre en eiendom kan være og likevel bli definert som en "landbrukseiendom", jo flere eiendommer vil kunne fradeles uten offentlig kontroll gjennom arealplaner og bestemmelser i plan- og bygningsloven, og jo flere slike eiendommer vil kunne bli opprettet dersom jordlovens delingsforbud endres som foreslått. Rådmannen antar at en eiendom minst må ha 10 dekar skog for å kunne betraktes som en landbrukseiendom.

Jo større rett en har til å bebygge små landbrukseiendommer med bolighus og driftsbygninger, jo større blir utbyggingen av denne typen hus i LNF-områdene med LMDs forslag. Hvilke muligheter kommunen har til å styre dette etter plan- og bygningsloven er uklart.

Allmennhetens ferdselsrett etter friluftsløven kan bli begrenset ved oppstyking av eiendom. Bl.a. ved fradeling av parseller som ligger i nærheten av kjøpernes hytte- eller boligtomt, og ved fradeling av parseller som kan bebygges, vil dette kunne skje. I realiteten vil mange av disse parsellene bli store bolig- og hyttetomter med alt det medfører av ”privatisering”, som inngjerding, opparbeiding av plen, osv. Bl.a. i strandsoneområdene vil dette kunne skje.

### C) Arbeidsmengden

Antallet delingssaker etter jordloven vil reduseres i betydelig grad, først og fremst ved at de fleste tomtefradelingssaker ikke lenger må behandles etter jordloven. Gevinsten ved dette er imidlertid ikke stor for Sarpsborg kommune fordi de fleste av sakene avklares i stor grad først gjennom behandlingen etter plan- og bygningsloven, der også forholdet til noen av landbruksinteressene blir vurdert. Siden det ikke har vært mange andre typer søknader om fradeling (f.eks. om kårboliger, driftsbygninger, skog- eller utmarksparseller), vil heller ikke de foreslåtte endringene få stor virkning på arbeidsmengden med denne typen saker. Det blir imidlertid mer arbeid for kommunen på kort sikt hvis kommunen velger å lage en forskrift som omtrent gjeninnfører dagens delingsforbud i jordloven.

Kommunen vil få økt arbeidsmengde gjennom behandlingen etter plan- og bygningsloven i forbindelse med opprettelsen av mange små skog- og utmarkseiendommer. For det første må kommunen i mange flere saker avklare om eiendommene kan defineres som landbrukseiendommer, bl.a. for å avgjøre om de er i strid med LNF-formålet i kommuneplanens arealdel eller ikke. For det andre må kommunen sannsynligvis i mange flere saker avklare om landbrukseiendommer kan bebygges med våningshus, skogshusvære eller andre typer driftsbygninger.

Siden bl.a. salg av ubebygd eiendom i LNF-områdene er konsesjonspliktig, vil økt salg av slike eiendommer medføre økt arbeidsmengde for kommunen.

På noen forvaltningsområder vil arbeidet vanskeligjøres hvis skog- og utmarkseiendom splittes opp i mange små enheter, ikke minst ved at det blir flere grunneiere å forholde seg til. Bl.a. arbeidet med å organisere jakt- og fiskeressursene vil bli mer krevende, ved at eiendommene blir mindre enn i dag. Arbeidet med tilrettelegging for friluftsliv vil vanskeligjøres bl.a. ved anlegging og vedlikehold av stier, turveier o.l., og ved at skog- og utmarkseiendommer i større grad blir ”privatisert”. For skogbruksforvaltningen vil det for eksempel få negativ betydning ved bygging og vedlikehold av skogsveier og andre typer fellestiltak og ved skogbruksplanleggingen. Forvaltningen av landskapet, inkludert kulturlandskapet, vanskeligjøres dessuten ved at en får mer bygging og mindre kontroll med byggingen i LNF-områdene. Også gjennomføringen av arealplanleggingen etter plan- og bygningsloven blir vanskeligere dersom det er flere grunneiere å forholde seg til.

2. Hensiktsmessigheten av forslagene for landbruksnæringen, friluftslivet m.m. i Sarpsborg kommune  
Den antatte oppsplittingen av skogbruks- og utmarkseiendommer er uheldig for skogbruks- og utmarksnæringen ved at det blir mindre rasjonelle enheter i skogbruket og vanskeligere å få til samarbeide om utnyttelse av jakt- og fiske. På en annen side vil en kunne få inn flere eiere med nye ideer og større ressurser til å sette de ut i live. I tillegg vil det for grunneierne bli gode muligheter til å hente ut store økonomiske gevinster ved salg av parseller. I en periode vil grunneierne på den måten skaffe seg kapital som de kan investere i egen eller andres næringsvirksomhet.

Oppsplittingen av skogbruks- og utmarkseiendommer vil kunne føre til at det blir vanskeligere å utnytte andre næringsressurser enn skog, vilt og fisk. Eksempler på slike ressurser er: stein- og grusressurser, vannkraft, utmarksbeite og dyrkbar mark. På en annen side vil en slik oppsplitting i større grad få inn eiere med kapital, interesse og evner til å undersøke og utnytte f.eks. en stein- eller grusressurs. Dette synes å være det viktigste argumentet for LMDs forslag.

For friluftslivet er det uheldig at viktige friluftsområder blir mer ”privatisert” ved bygging, oppsetting av gjerder og lignende, og at det blir vanskeligere å legge til rette med for eksempel stier, og turveier. Miljø- og friluftinteressene vil også bli skadelidende ved at det blir vanskeligere å drive skogbruksplanlegging som ivaretar disse interessene, når det opprettes flere små eiendommer. Landskap vil kunne bli forringet ved omfattende og mindre kontrollerbar bygging på mindre landbrukseiendommer.

### 3. Hensiktsmessigheten av forslagene for Sarpsborg kommune

Rådmannen mener at det har liten hensikt å endre delingsbestemmelsene slik LMD foreslår, for å stimulere til bosetting og næringsutvikling på bygdene. Med dagens bestemmelser bør kommunene bedre kunne stimulere til dette.

Dagens jordlov skulle bl.a. ikke være til hinder for fradeling av store boligtomter i landbruksdistriktene (for å styrke bosettingen) eller for næringsutvikling og etablering av tilleggsvirksomhet på landbrukseiendommer. Kommunen skal her ha stor nok handlefrihet innenfor den nasjonale landbrukspolitikken til å kunne tillate slike fradelinger ut fra kriteriet om at det foreligger samfunnsinteresser av stor vekt. Også ved bruksrasjonaliseringer kan dette kriteriet brukes slik at det gir tilstrekkelig stimulans til de som ønsker å selge areal som tilleggsareal.

Rådmannen er positiv til forenklinger i regelverket vedrørende fradeling så lenge de opprettholder dagens mulighet i jordloven til å forby fradelinger. Spesielt bør en se på muligheten til å regulere mer av dette gjennom plan- og bygningsloven, slik at en i større grad unngår behandlingen av delingssaker både etter jordloven og plan- og bygningsloven. Ved fradeling av bolig- og hyttetomter og tilleggsareal til disse, gir en slik forenkling gevinst.

#### **Miljømessige konsekvenser (ved å endre delingsbestemmelsen i jordloven):**

Hvis en fjerner delingsforbudet etter jordloven, åpner det opp for mange til nå ukjente problemstillinger gjennom søknader og meldinger om bygg i LNF-områdene som kommunen og forvaltningen for øvrig må ta stilling til. Hvor stor den negative miljøvirkningen blir, avhenger delvis av i hvilket omfang disse byggene må tillates og hvilke krav en kan sette til plassering og utforming.

Oppsplittingen av landbrukseiendom vil uavhengig av praksisen i byggesaker være uheldig for miljøet, og da spesielt for friluftslivet. Spesielt i viktige friluftsområder, som de kystnære områdene og i ”bymarkene”, er dette uheldig.

#### **Økonomiske konsekvenser: (ved å endre delingsbestemmelsen i jordloven):**

På kort sikt vil kommunen få mer arbeide med enkeltsaker og planlegging. På lang sikt vil kommunen få mer arbeide med den generelle arealforvaltningen, bl.a. ved at det blir flere grunneiere og flere små landbrukseiendommer å forholde seg til.

#### **Rådmannens innstilling:**

Sarpsborg kommune avgir følgende uttalelse:

1. Sarpsborg kommune er positiv til forenklinger i regelverket vedrørende fradeling så lenge de i hovedsak opprettholder dagens mulighet i jordloven til å forby fradelinger. Spesielt bør en se på muligheten til å regulere fradeling bare gjennom plan- og bygningsloven. Ved en slik samordning av lovverket vil en unngå behandlingen av delingssaker både etter jordloven og plan- og bygningsloven.

Sarpsborg kommune er imidlertid kritisk til de foreslåtte endringene i delingsbestemmelsene i jordloven hvis ikke dagens mulighet til å forby fradelinger innarbeides i plan- og bygningsloven. Dette fordi totalvirkningen av et slikt forslag synes å være negativ. Kommunen mener dessuten at forslaget er mangelfullt utredet og foreslår at et eventuelt nytt og bedre bearbejdet forslag sendes ut på høring.

2. For øvrig har Sarpsborg kommune ingen merknader til høringsforslaget.

## **Behandling i utvalg for vilt- og innlandsfiskeforvaltning 27.09.05**

### **Votering:**

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

### **Utvalg for vilt- og innlandsfiskeforvaltnings vedtak:**

Sarpsborg kommune avgir følgende uttalelse:

1. Sarpsborg kommune er positiv til forenklinger i regelverket vedrørende fradeling så lenge de i hovedsak opprettholder dagens mulighet i jordloven til å forby fradelinger. Spesielt bør en se på muligheten til å regulere fradeling bare gjennom plan- og bygningsloven. Ved en slik samordning av lovverket vil en unngå behandlingen av delingssaker både etter jordloven og plan- og bygningsloven.

Sarpsborg kommune er imidlertid kritisk til de foreslåtte endringene i delingsbestemmelsene i jordloven hvis ikke dagens mulighet til å forby fradelinger innarbeides i plan- og bygningsloven. Dette fordi totalvirkningen av et slikt forslag synes å være negativ. Kommunen mener dessuten at forslaget er mangelfullt utredet og foreslår at et eventuelt nytt og bedre bearbeidet forslag sendes ut på høring.

2. For øvrig har Sarpsborg kommune ingen merknader til høringsforslaget.

## **Behandling i utvalg for landbruksforvaltning 30.09.05**

### **Votering:**

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

### **Utvalg for landbruksforvaltnings vedtak:**

Sarpsborg kommune avgir følgende uttalelse:

1. Sarpsborg kommune er positiv til forenklinger i regelverket vedrørende fradeling så lenge de i hovedsak opprettholder dagens mulighet i jordloven til å forby fradelinger. Spesielt bør en se på muligheten til å regulere fradeling bare gjennom plan- og bygningsloven. Ved en slik samordning av lovverket vil en unngå behandlingen av delingssaker både etter jordloven og plan- og bygningsloven.

Sarpsborg kommune er imidlertid kritisk til de foreslåtte endringene i delingsbestemmelsene i jordloven hvis ikke dagens mulighet til å forby fradelinger innarbeides i plan- og bygningsloven. Dette fordi totalvirkningen av et slikt forslag synes å være negativ. Kommunen mener dessuten at forslaget er mangelfullt utredet og foreslår at et eventuelt nytt og bedre bearbeidet forslag sendes ut på høring.

2. For øvrig har Sarpsborg kommune ingen merknader til høringsforslaget.

## **Behandling i hovedutvalg for kultur og oppvekst 12.10.05**

### **Votering:**

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

### **Hovedutvalg for kultur og oppveksts vedtak:**

Sarpsborg kommune avgir følgende uttalelse:

1. Sarpsborg kommune er positiv til forenklinger i regelverket vedrørende fradeling så lenge de i hovedsak opprettholder dagens mulighet i jordloven til å forby fradelinger. Spesielt bør en se på muligheten til å regulere fradeling bare gjennom plan- og bygningsloven. Ved en slik samordning av lovverket vil en unngå behandlingen av delingssaker både etter jordloven og plan- og bygningsloven.

Sarpsborg kommune er imidlertid kritisk til de foreslåtte endringene i delingsbestemmelsene i jordloven hvis ikke dagens mulighet til å forby fradelinger innarbeides i plan- og bygningsloven. Dette fordi



totalvirkningen av et slikt forslag synes å være negativ. Kommunen mener dessuten at forslaget er mangelfullt utredet og foreslår at et eventuelt nytt og bedre bearbeidet forslag sendes ut på høring.

2. For øvrig har Sarpsborg kommune ingen merknader til høringsforslaget.

#### **Behandling i det faste utvalget for plansaker 11.10.05**

##### **Votering:**

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

##### **Det faste utvalget for plansakers vedtak:**

Sarpsborg kommune avgir følgende uttalelse:

1. Sarpsborg kommune er positiv til forenklinger i regelverket vedrørende fradeling så lenge de i hovedsak opprettholder dagens mulighet i jordloven til å forby fradelinger. Spesielt bør en se på muligheten til å regulere fradeling bare gjennom plan- og bygningsloven. Ved en slik samordning av lovverket vil en unngå behandlingen av delingssaker både etter jordloven og plan- og bygningsloven.

Sarpsborg kommune er imidlertid kritisk til de foreslåtte endringene i delingsbestemmelsene i jordloven hvis ikke dagens mulighet til å forby fradelinger innarbeides i plan- og bygningsloven. Dette fordi totalvirkningen av et slikt forslag synes å være negativ. Kommunen mener dessuten at forslaget er mangelfullt utredet og foreslår at et eventuelt nytt og bedre bearbeidet forslag sendes ut på høring.

2. For øvrig har Sarpsborg kommune ingen merknader til høringsforslaget.

#### **Behandling i formannskapet 13.10.05**

##### **Votering:**

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

##### **Formannskapets innstilling:**

Sarpsborg kommune avgir følgende uttalelse:

1. Sarpsborg kommune er positiv til forenklinger i regelverket vedrørende fradeling så lenge de i hovedsak opprettholder dagens mulighet i jordloven til å forby fradelinger. Spesielt bør en se på muligheten til å regulere fradeling bare gjennom plan- og bygningsloven. Ved en slik samordning av lovverket vil en unngå behandlingen av delingssaker både etter jordloven og plan- og bygningsloven.

Sarpsborg kommune er imidlertid kritisk til de foreslåtte endringene i delingsbestemmelsene i jordloven hvis ikke dagens mulighet til å forby fradelinger innarbeides i plan- og bygningsloven. Dette fordi totalvirkningen av et slikt forslag synes å være negativ. Kommunen mener dessuten at forslaget er mangelfullt utredet og foreslår at et eventuelt nytt og bedre bearbeidet forslag sendes ut på høring.

2. For øvrig har Sarpsborg kommune ingen merknader til høringsforslaget.

#### **Behandling i bystyret 20.10.05**

##### **Votering:**

Formannskapets innstilling ble enstemmig vedtatt.

**Bystyrets vedtak:**

Sarpsborg kommune avgir følgende uttalelse:

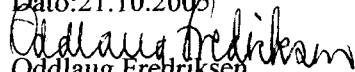
1. Sarpsborg kommune er positiv til forenklinger i regelverket vedrørende fradeling så lenge de i hovedsak opprettholder dagens mulighet i jordloven til å forby fradelinger. Spesielt bør en se på muligheten til å regulere fradeling bare gjennom plan- og bygningsloven. Ved en slik samordning av lovverket vil en unngå behandlingen av delingssaker både etter jordloven og plan- og bygningsloven.

Sarpsborg kommune er imidlertid kritisk til de foreslåtte endringene i delingsbestemmelsene i jordloven hvis ikke dagens mulighet til å forby fradelinger innarbeides i plan- og bygningsloven. Dette fordi totalvirkningen av et slikt forslag synes å være negativ. Kommunen mener dessuten at forslaget er mangelfullt utredet og foreslår at et eventuelt nytt og bedre bearbeidet forslag sendes ut på høring.

2. For øvrig har Sarpsborg kommune ingen merknader til høringsforslaget.

**Rett utskrift:**

Dato: 21.10.2005

  
Oddlaug Fredriksen  
formannskapssekretær

Saken sendes saksbehandler for ekspedering / oppfølging.