

# Urbant jordskifte - hva var intensjonen og hvordan praktiseres det?

Førsteamanuensis Øystein J. Bjerva, ILP

Norsk Planmøte 21.10.2014



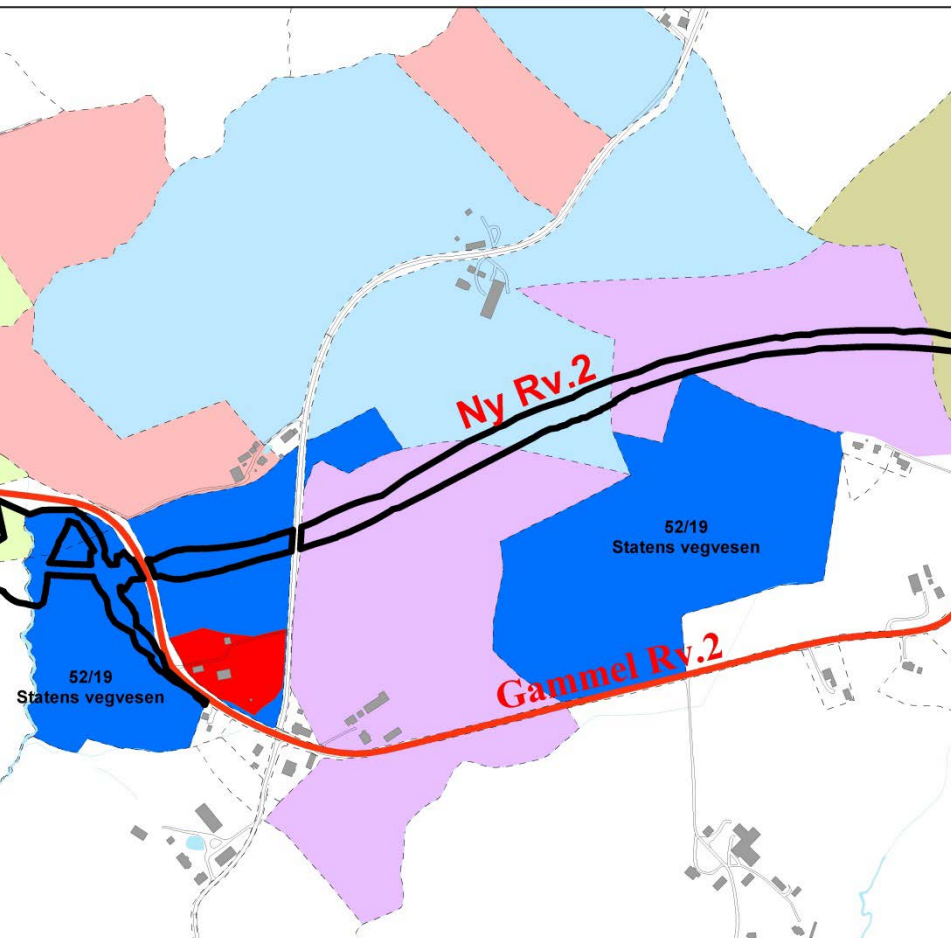
# Disposisjon

- Kort innledning
  - Jordskifterettens rolle og funksjon
  - Hva er jordskifte?
- «Urbant jordskifte»
  - Hva var intensjon?
  - Virkemidler og vilkår
- Praksis – tradisjonelt jordskifte i urban kontekst
- Refleksjoner

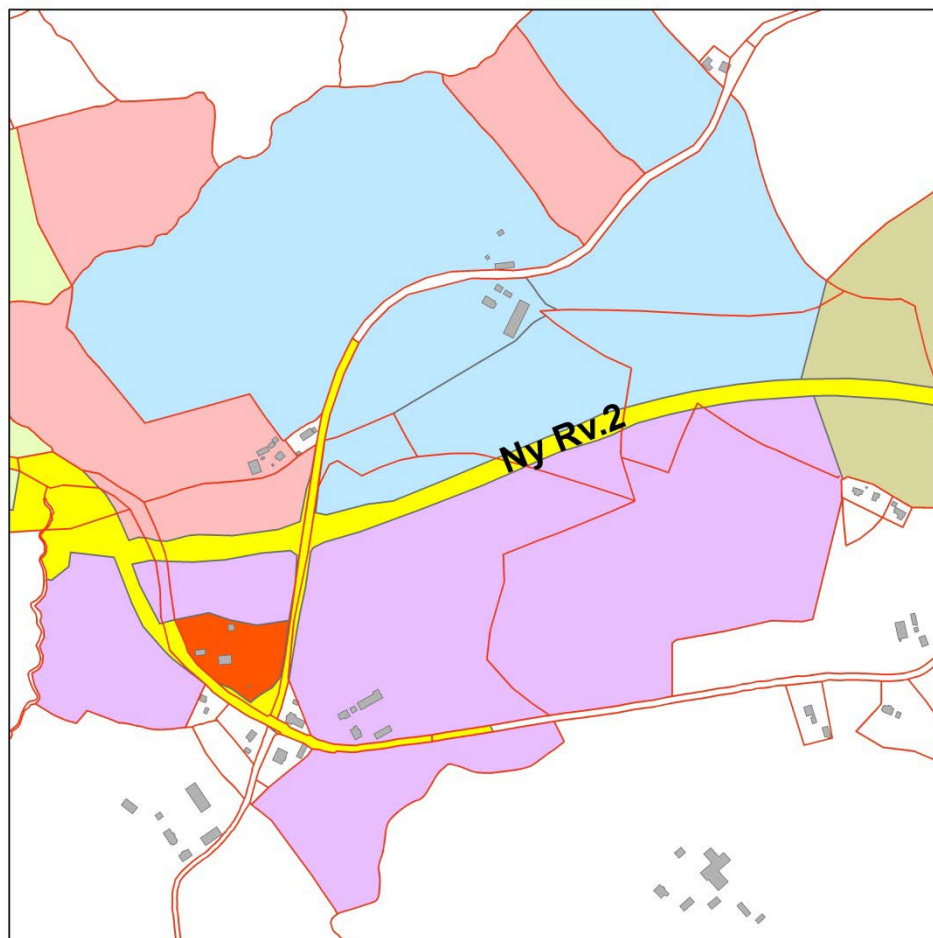
# Jordskifteretten

- Særdomstol
- Administrativt underlagt Domstoladministrasjonen
- Jordskifterettens kompetanse
  - Klarlegging av grenser og rettighetsforhold
  - Jordskifte
  - Fordeling av planskapt verdier
- Ny jordskiftelov vedtatt i juni 2013
  - Prop. 101 L (2012-2013)
  - Ikrafttreden 1.1.2016

# Før jordskifte



# Etter jordskifte

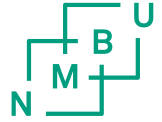


# Hvorfor jordskifte i byer og tettsteder?



- Behov for nye virkemidler i byer og tettsteder.
  - Hver grunneier/utbygger sin plan
  - Et ønske om at reguleringsplaner omfatter større områder og flere eiendommer.
  - Behov for virkemidler for gjennomføring av reguleringsplaner som omfatter flere eiendommer.
- Jordskifteretten hadde lang erfaring med «tilsvarende spørsmål» i rurale områder

# Ny jordskiftelov

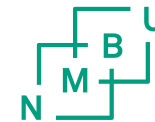


## § 3-30. Jordskifterettens kompetanse

Jordskifteretten kan fordele **planskapt netto verdiauke mellom eigedommar** som er omfatta av ein reguleringsplan. Fordelinga kan gjerast **dersom** planmyndigheita med heimel i plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 13 i reguleringsplanen har gitt føresegn om at planskapt verdiauke skal fordelast. Planmyndigheita må i reguleringsplanen ha fastsett den **geografiske avgrensinga** av området for fordeling

§ 3-9. Pålegg om felles tiltak og pålegg om felles investeringar

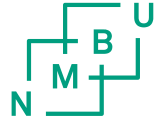
# Pbl. § 12-7. Bestemmelser i reguleringsplan



I reguleringsplan kan det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser til arealformål og hensynssoner om følgende forhold:

.....

13) krav om av planskapt netto verdiøkning ved ulike felles tiltak innenfor en nærmere bestemt del av planområdet i henhold til jordskifteloven § 3-30



# Verdsetting og fordeling

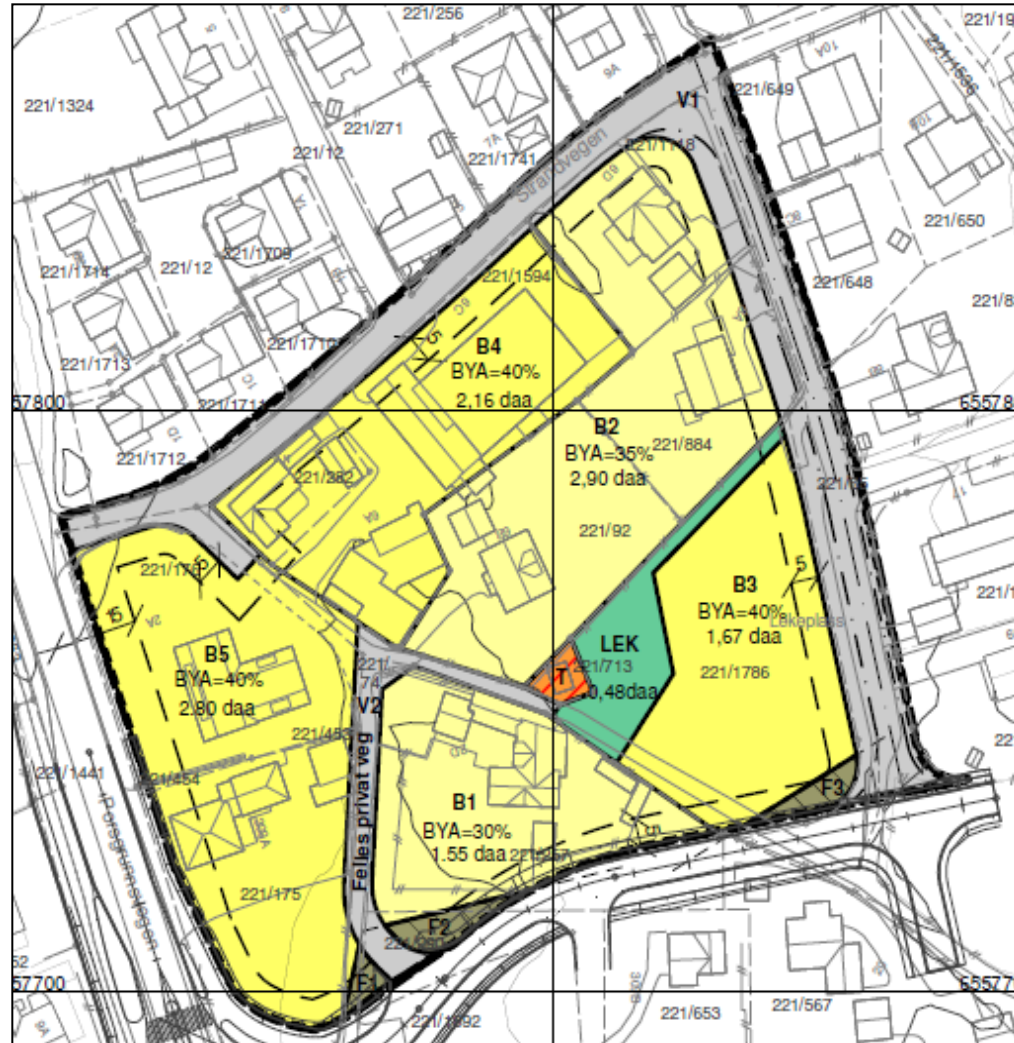
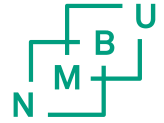
- Hver eiendom skal få en del av verdiøkningen
  - Verdien skal fastsettes etter eiendommens egenskaper til utbyggingsformål uavhengig av planen
  - Verdiøkningen skal (så langt som mulig) legges ut som hele utbyggingsretter på eller ved egen eiendom.
- 
- Verdsetting - § 3-31
  - Fordeling - § 3-32



# Illustrasjon på fordeling



# Eksempel på plan med bestemmelse om fordeling



# Saksframlegget

- **Det er skrevet følgende i saksframlegget for 1. gangs behandling under kapittelet om eiendomsforhold:**

”Det må etableres lekeplass innenfor området dersom nye boligenheter etableres. Denne er lagt på privat grunn, men er ment å betjene hele planområdet. De som skal bygge ny boligbebyggelse må ta initiativ til samarbeid om kostnadene til opparbeidelse av arealet og fordeling av verditapet til eieren som må avstå grunn til lekearealet. Fordeling av framtidige vedlikeholdsutgifter må også foretas. Fordelingen må gjennomføres ved jordskifte dersom enighet ikke oppnås.”



# Status

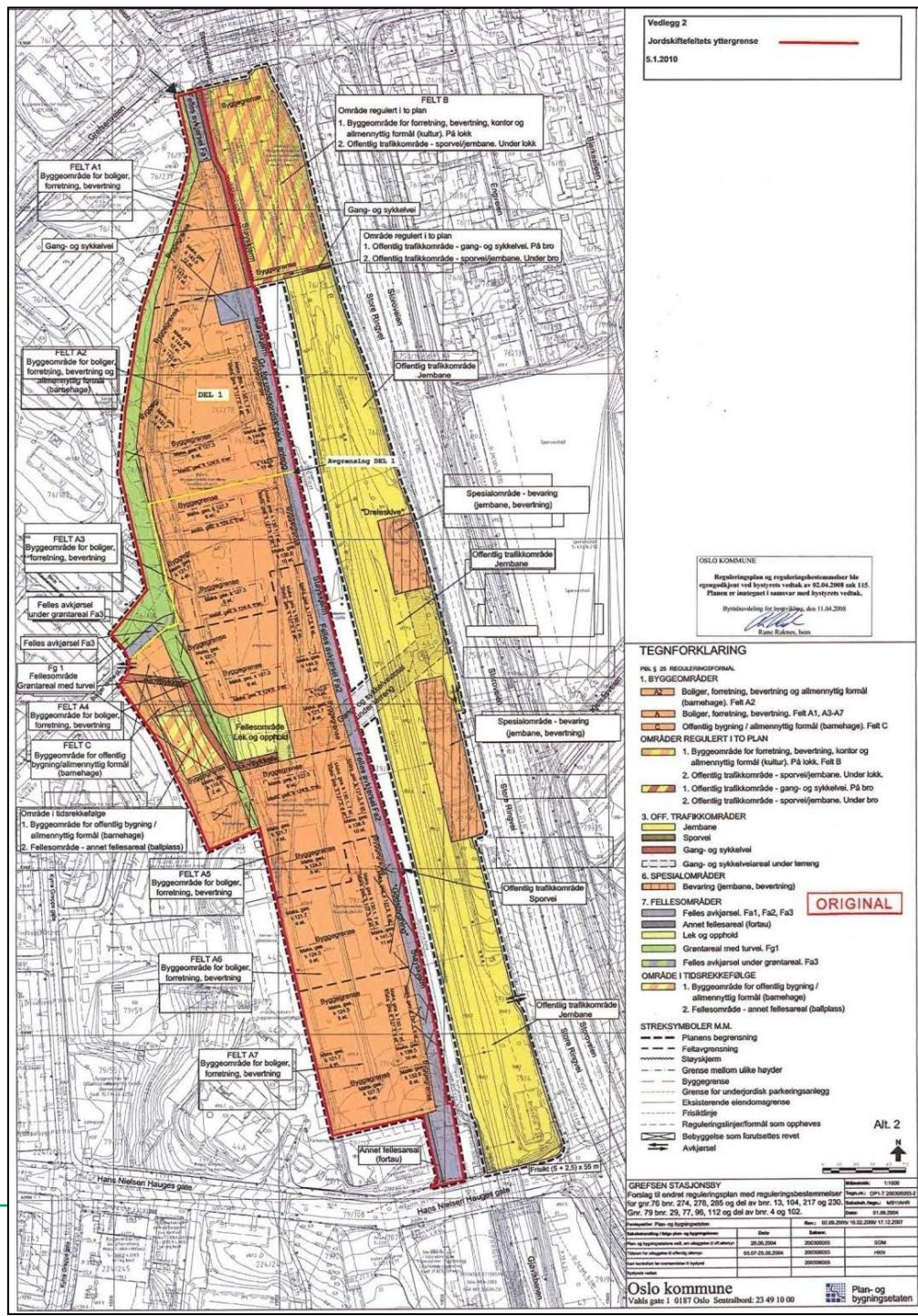
- Gode intensjoner
- Ingen saker behandlet av jordskifteretten om fordeling av arealverdier
- Noen saker ved bruk av jordskifte til å etablere ny eiendomsstruktur (for gjennomføring av reg. planer)
- Ny jordskiftelov
  - Fordeling av netto planskapt verdiøkning «videreføres»
  - Kommunen må avgrense området som skal være gjenstand for fordeling
  - Kravskompetanse forenklet og harmonisert

# Grefsen Stasjonsby



# Grefsen stasjonsby

# Jordskiftefeltets avgrensning

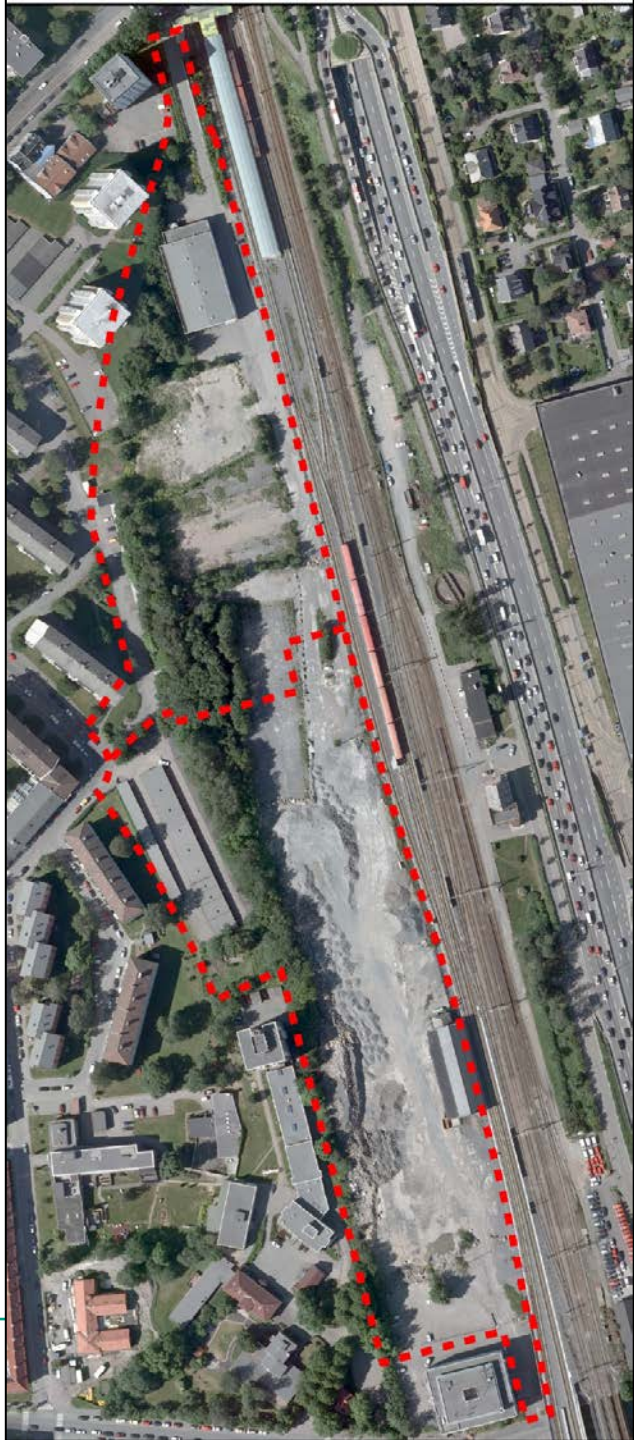
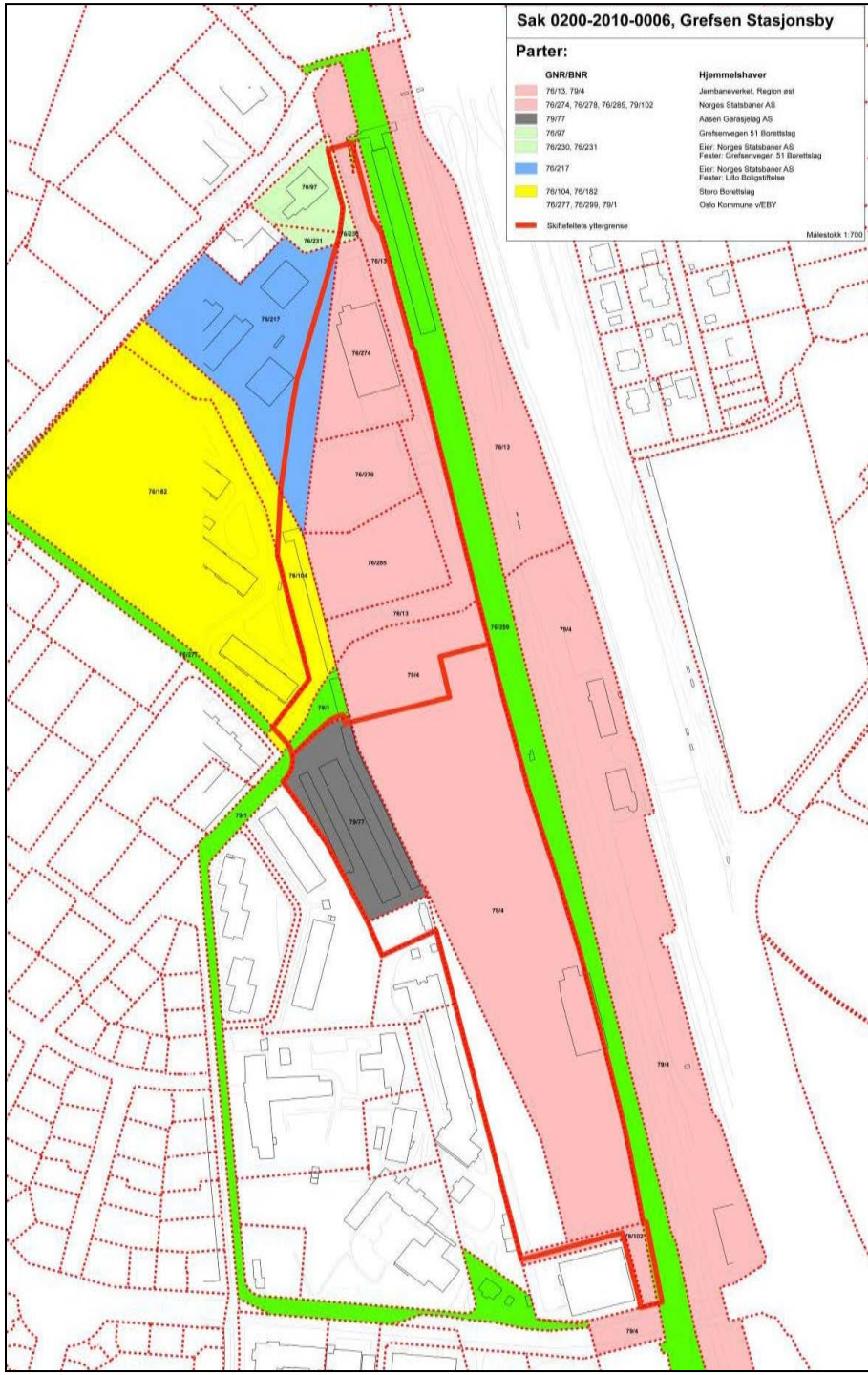


# Sak 0200-2010-0006, Grefsen Stasjonsby

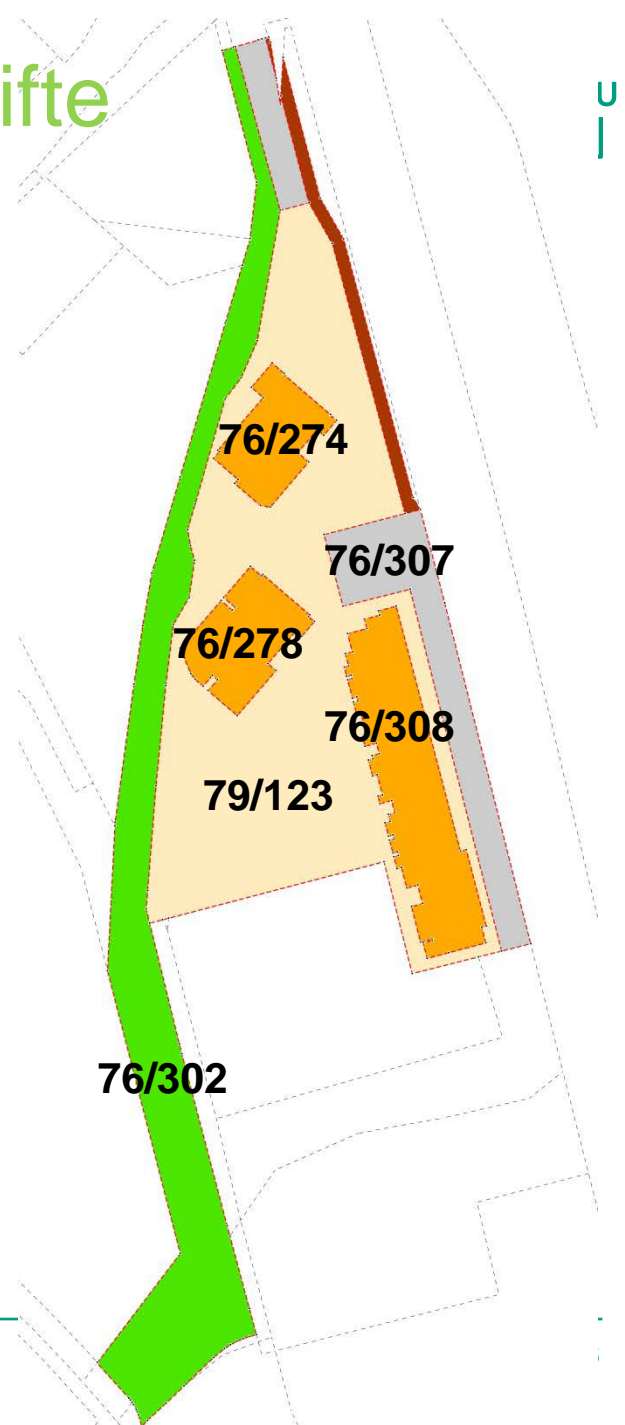
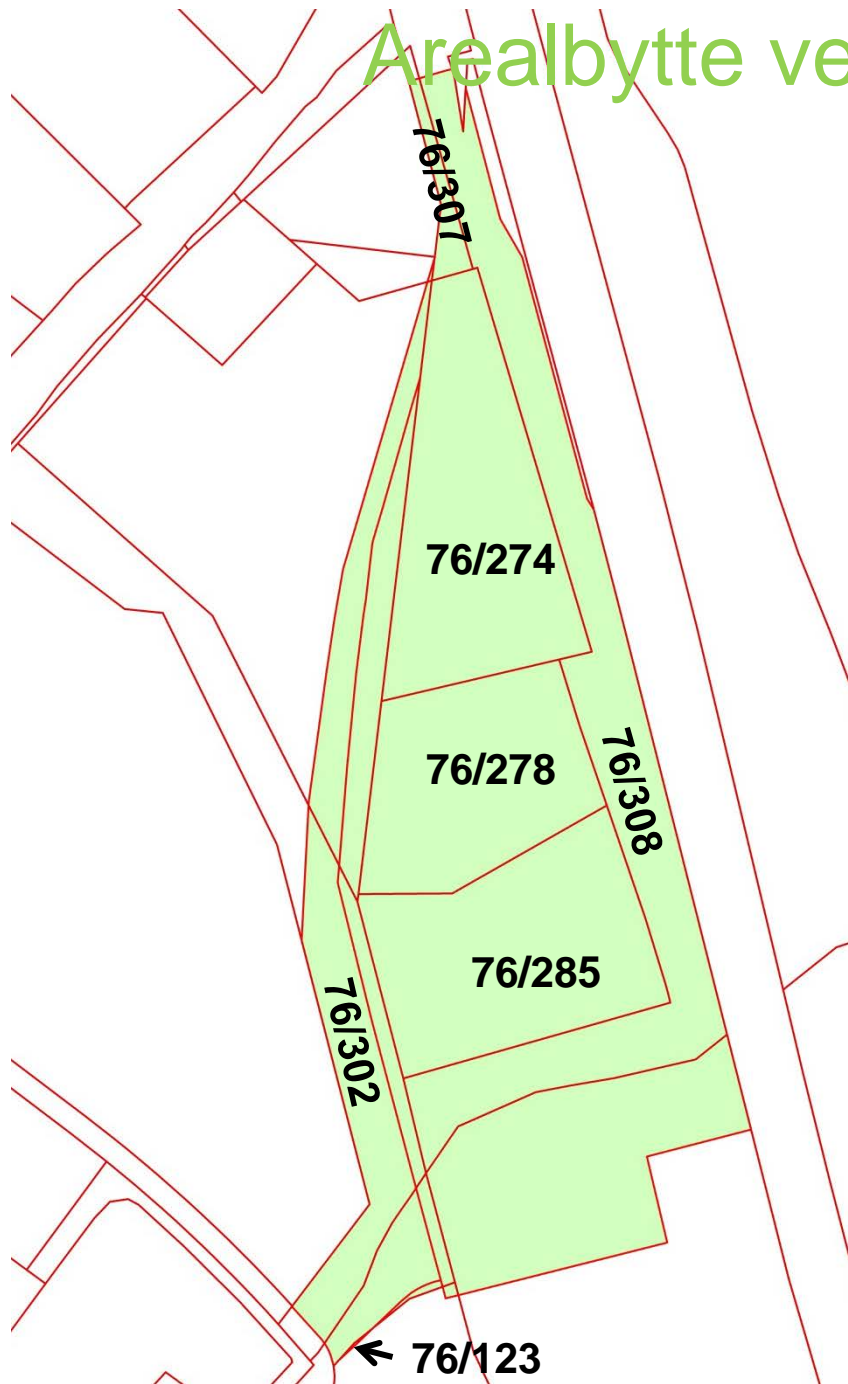
## Parter:

GNR/BNR	Hjemmelshaver
79113, 7914	Jernbaneverket, Region øst
790274, 790278, 790285, 791102	Norges Statsbaner AS
79077	Aasen Garasjeleg AS
79097	Grefsenvegen 51 Borettslag
790230, 790231	Eier: Norges Statsbaner AS Fester: Grefsenvegen 51 Borettslag
790217	Eier: Norges Statsbaner AS Fester: Lilo Boligstiftelse
790104, 790182	Bloro Borettslag
790277, 790299, 7901	Oslo Kommune v/EBY
 Skillefeltets yttergrense	

Målestokk 1:700



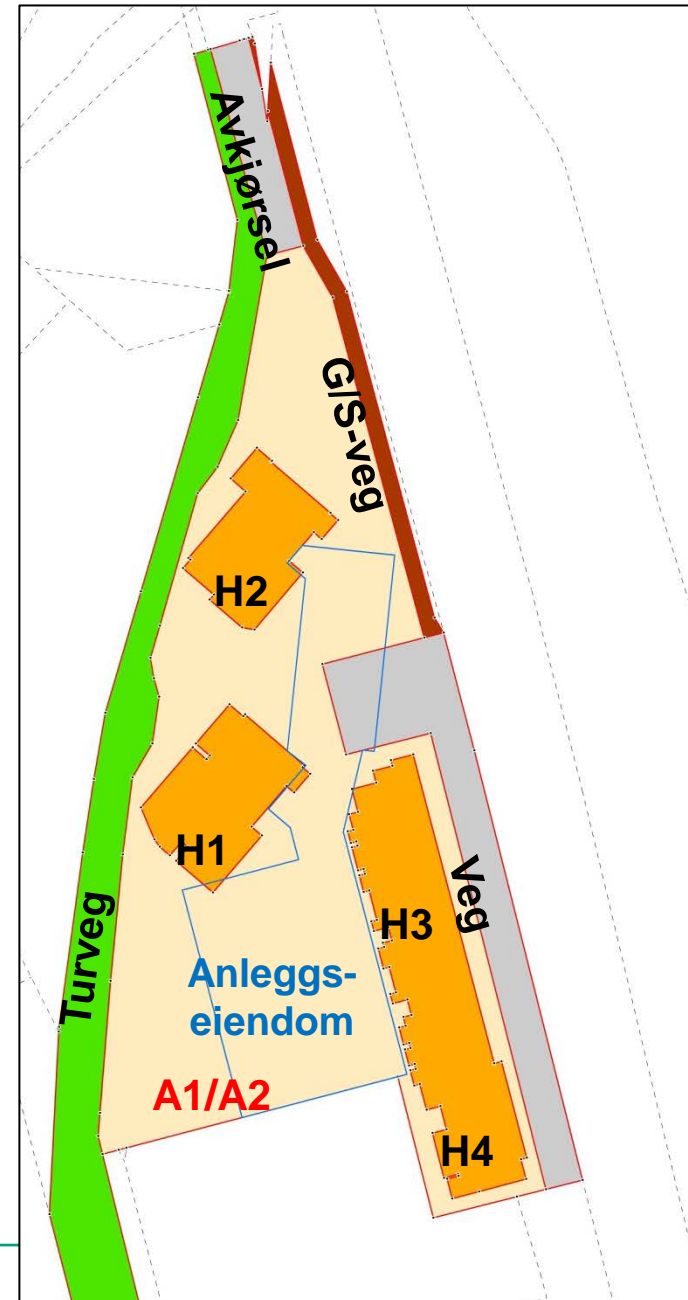
# Arealbytte ved jordskifte



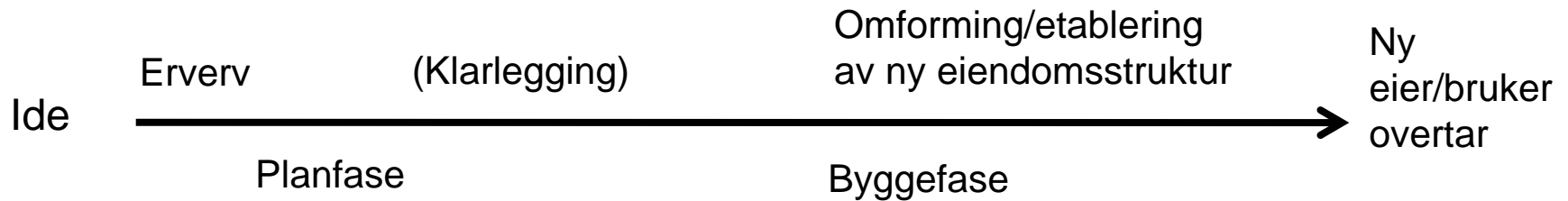
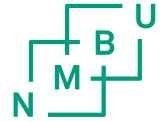


# Bruksordningsregler

- Adkomst
- Rett til parkeringsplass
- Kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer
- Kabler for strøm, telefoni og data
- Fjernvarme
- Vann og avløp



# Eiendomsdannelse ved gjennomføring av reguleringsplan



# Refleksjoner/ oppsummering

- Fordeling av planskapt arealverdier - et spørsmål om hvordan vi planlegger eller en utfordring for jordskifteretten?
- Tradisjonelle virkemidler i jordskifteloven anvendelige også i urbane områder
- Ingen erfaring med komplekse jordskiftesaker for realisering av plan hvor det mange parter med ulike interesser.

