

Gunvald Gussgard

***Veileder om jordskiftevirkemidler
i byer, tettsteder og hytteområder***

Innledning

- Særlig i byer og tettsteder – og ganske spesielt i tidligere utbygde områder der det er behov for fornyelse eller fortetting – blir det utarbeidet reguleringsplaner som ofte går på tvers av eksisterende eiendomsgrenser og bruksformål.

Hovedbestemmelsene om "urbant jordskifte"

- I jordskifteloven § 2, som angir hva jordskifte kan gå ut på, er inntatt følgende nye bestemmelser :
- *h) fordele arealverdier og fordele kostnader ved ulike sams tiltak innenfor byggeområde etter §§ 20-4 nr. 1 og 25 nr. 1 i plan- og bygningslova.*
- *i) omforme eigedomar og rettar på grunnlag av utenleige eigedomstilhøve som følge av godkjent reguleringsplan eller bebyggelsesplan etter plan- og bygningslova i område som gjeld:*
 1. eksisterende byggeområde
 2. nytt byggeområde.

3. Nærmere om bokstav h

- **Bokstav h har fått en uheldig ordlyd og bør leses som om den lød: "fordele arealverdier og fordele kostnader ved ulike sams tiltak i og for byggeområde etter §§ 20-4 nr 1 og 25 nr 1 i plan- og bygningslova".**

4. Hva er så "sams tiltak i og for" et byggeområde?

- Bestemmelsen får først og fremst anvendelse når regulerings- eller bebyggelsesplanen opererer med tomtegrenser som krysser eksisterende eiendomsgrenser, eller planen på annen måte ikke tar hensyn til bestående rettigheter. I slike tilfelle oppstår det som følge av planen utjenlige eiendomsforhold, og dette kan avbøtes ved jordskifte etter den nye bestemmelsen.
- Det er i veilederen vist eksempler på hvorledes bestemmelsen kan få anvendelse i henholdsvis eksisterende byggeområde og i nytt byggeområde.

5. Illustrasjon av jordskifte etter bokstav h ved reguleringsplan

- Figur 2 a:



Figur 2 b:



6. Nærmere om bokstav i

- 7. Hvem kan kreve jordskifte etter jordskifteloven § 2 bokstavene h og i?
- I jordskifteloven § 5 nytt annet – fjerde ledd heter det:
- "Sak etter § 2 første ledd bokstav h kan berre krevjast når alle eigarane som blir omfatta av jordskiftesaka, er samde om det. Når det er fastsett vilkår om fordeling i medhald av plan- og bygningslova § 26 første ledd femte punktum, kan sak etter § 2 første ledd bokstav h likevel krevjast når eigarane av minst 2/3 av eidedomane er samde om det og arealet deira utgjør minst 2/3 av arealet innanfor byggeområdet. Kravet kan då omfatte heile byggeområdet.
- Sak etter § 2 første ledd bokstav i nr. 1 kan berre krevjast når alle eigarane som omfattast av jordskiftesaka, er samde om det.

- Sak etter § 2 første ledd bokstav i nr. 2 kan berre krevjast når eigarane av minst 2/3 av eigedomane er samde om det og arealet deira utgjer minst 2/3 av arealet innanfor byggeområdet. Kravet kan då omfatte heile byggeområdet.”
- Plan- og bygningsloven § 26 første ledd femte punktum lyder slik:
- *”Det kan i bestemmelse til reguleringsplan eller bebyggelsesplan stilles krav om fordeling av arealverdier og kostnader ved ulike felles tiltak innenfor planområdet i henhold til jordskifteloven § 2 bokstav h, jf. § 5 annet ledd.”*

8. Uheldig ordlyd også i jordskiftelovens § 5 annet og fjerde ledd

- 9. Ferske lovendringer i jordskifteloven og i plan- og bygningsloven
- Jordskifteloven § 2 og § 5
- Nye arealkategorier i plan- og bygningsloven

10. Rollefordelingen mellom jordskifteretten og kommunen

- Jordskifterettens avgjørelser i sak etter jordskiftelovens § 2 bokstavene h og i griper ikke inn i kommunens kompetanse i henhold til plan- og bygningsloven. I veilederen anbefaler departementene at jordskifteretten bør informere kommunen om at det er fremmet sak etter jordskifteloven § 2 bokstavene h eller i, eventuelt med anmodning om reguleringsmessig uttalelse.

10. Rollefordelingen mellom jordskifteretten og kommunen

- Jordskifteretten må påse at dens avgjørelse ikke vil være i strid med vedtatt plan. Jordskifterettens avgjørelse er bindende for sakens parter, men berører ikke kommunens adgang til å påse at utbyggere oppfyller sine plikter med hensyn til opparbeidelse av atkomst, avløp, vann, utearealer, parkeringsplasser m.v.
