

Eidsberg kommune
Kommunestyret

SÆRUTSKRIFT

Saksnummer		03/2189		Behandling		29	
Møtedato		02 DES 2003		HRSR		JSK	
Saksbehandler		OAF		Kl			

Saknr.	Politisk behandling	Møtedato
0110/03	Formannskapet	17.11.03
0088/03	Kommunestyret	27.11.03

Arkivkode:024 V64 &13 Arkivsaknr.:03/01756

L.nr.: 012270/03

Saksb.: HIB

SAK 0088/03

HØRING - FORSLAG TIL JORDSKIFTEVIRKEMIDLER I BYER, TETTSTEDER OG HYTTEOMRÅDER - URBANT JORDSKIFTE

Administrasjonssjefens forslag til vedtak:

Saken legges frem kommunestyret med slik

innstilling:

Eidsberg kommune er positiv til høringsutkastet som er lagt frem, med følgende kommentarer:

- Virkemidlene som foreslås i rapporten synes å være fornuftige, spesielt der hvor fortetting står sentralt, slik at man kan få bedre planmessige helhetsløsninger på tvers av eiendomsgrenser.
- Eiendomsgrensene har blitt mer styrende for planleggingen på bekostning av terreng og naturgitte forhold. Dette fører ofte til uheldig arealutnyttelse og unødig bruk av natur- og kulturmiljøer.
- Tiltakene som er skissert i høringsutkastet vil kunne gi bedre, mer ressurseffektiv og miljøvennlig utbyggingsmønster.

Kommunestyrets behandling:

Ingen forslag.

Kommunestyrets enstemmige vedtak i møte 28.11.03, sak 03/0088:

Formannskapets innstilling vedtas.

Formannskapets enstemmige innstilling i møte 17.11.28, sak 03/0110:

Administrasjonssjefens forslag vedas.

Rett utskrift bekreftes.

Sendes til:

1. Landbruksdepartementet

ADMINISTRASJONSAVDELINGEN, 28. november 2003.

Tone R. Ruine

SAKSOPPLYSNINGER:

Vedlegg: Forslag til jordskiftevirkemidler i byer, tettsteder og hytteområder – "urbant jordskifte" (uttrykt vedlegg)

De siste 10–15 årene har det vært fremmet et økende antall private planforslag. Tendensen er sterkest i de store kommunene. De private planene følger i stor grad grunneiers eiendom, mens det i byer og tettsteder ofte er behov for å planlegge og eventuelt bygge ut flere eiendommer under ett.

Den kommunale planmyndigheten har inntatt en mer kontrollerende rolle i forhold til private reguleringsforslag, framfor å delta i selve planutarbeidelsen. Utviklingen har ført til behov for koordinering av privat planlegging og gjennomføring. Det er i dag ikke tilstrekkelige virkemidler knyttet til felles privat planlegging og gjennomføring av detaljplaner.

Etablering av samarbeidsformer og tilrettelegging av eiendomsforhold er viktig i denne sammenhengen. Økonomien kan være en kritisk faktor ved gjennomføringen av private planer. Det offentlige viser i dag større tilbakeholdenhet i forhold til å dekke infrastrukturkostnader. Det er behov for fordeling av slike kostnader mellom private parter og eventuell felles utbyggingsavtale med kommunen.

I gjeldende plan- og bygningslov er ekspropriasjon forutsatt som et viktig virkemiddel mht. å løse problemer knyttet til eiendomsforhold i utbyggings-sammenheng. Ekspropriasjon er både konfliktfylt, tungvint og lite fleksibelt. Kommunene ønsker at det i størst mulig grad skal oppnås frivillige ordninger. En konsekvens er at det blir vanskeligere for kommunene å styre utbyggingen. Resultatet blir ofte en utbygging uten gode helhetlige løsninger, noe som er uheldig både ut fra et privatøkonomisk og et samfunnsøkonomisk perspektiv.

Behovet for nye virkemidler for å bedre arealutnyttelsen i utbyggingsområder, skyldes likevel ikke bare endringen i kommunenes engasjement utbyggings-politikken. Nasjonal arealpolitikk har i de siste 10 årene vektlagt fortetting som byutviklingsstrategi.

Mange byer og tettsteder har et potensiale for ytterligere utbygging innenfor eksisterende byggesoner. Det er imidlertid knyttet store utfordringer til fortetting, fornying og omforming. Større områder, ofte med flere eiere, må ses i sammenheng. Det er behov for planlegging på tvers av eiendomsgrenser og for virkemidler hvor private utbyggere kan pålegges å håndtere de utfordringer dette medfører mht.

eiendomsmessige forhold, krav til kvalitet og til infrastruktur, samt spørsmål om økonomi og kostnadsfordelinger.

Det er også behov for virkemidler i byer og tettsteder der det ikke er et ønske om videre utbygging.

Grunneiere kan trenge hjelp til å utarbeide regler for felles bruk av arealer som veier, parkeringsplasser o.l. I tillegg vil det kunne være behov for mindre fellestiltak, samt mindre endringer av eiendoms- og rettighetsforhold.

Virkemidlene som er foreslått er:

- Arealmekling
- Bruk av jordskifte i urbane strøk
- Rettsmekling i forkant av sak for jordskifteretten.

Arealmekling

Det foreslås en prøveordning med en ny type utenomrettslig mekling, kalt *arealmekling*. Arealmekling foreslås først og fremst som et verktøy for private, men kommunen kan initiere arealmekling også om den ikke er grunneier. Bortsett fra møteplikt er arealmekling basert på frivillighet.

Meklingsordningen er et forum for informasjon og diskusjon for å finne fram til hensiktsmessige løsninger. Grunneiere, rettighetshavere med alltidvarende bruksrett og kommunen kan be om arealmekling med sikte på utarbeidelse av felles detaljplan (fase I) og for gjennomføring av vedtatt detaljplan (fase II). Under meklingen kan det f.eks. avklares forhold rundt organisering av partene og videre arbeid– prinsipper for planen– fordeling av kostnader og inntekter mellom partene – avklaring og tilrettelegging av eiendomsforhold. Arealmeklingen tar sikte på enighet om prinsipper, planarbeid og gjennomføring av vedtatt plan. Administrering av meklingen foreslås lagt til jordskifterettene, men med adgang til å utpeke andre enn jordskiftedommere til å opptre som meklere. Arealmekling foreslås som et generelt tilbud der planlegging ønskes på tvers av eiendomsgrenser. Meklingsordningen kan være særlig anvendelig ved planlagte utbyggingstiltak. Ordningen vil sannsynligvis ha en begrenset virkning i områder med komplisert eierstruktur og store verdier. At kommunen får en hjemmel til å begjære arealmekling vil føre til at den i større grad vil kunne forutsette at grunneiere finner fram til samarbeidsløsninger.

Forslag til jordskiftevirkemidler i byer, tettsteder og hytteområder vil kreve felles planlegging for flere eiendommer i bestemte soner, jf. forslag til § 9–8 tredje ledd nr. 4 i ny plan- og bygningslov. Kommunen vil ikke ha krav på å få være til stede under meklingen, med mindre den selv er grunneier.

For å få en viss forutsigbarhet i kostnadene, foreslås en øvre grense for meklingen på eksempelvis 25 timer i henholdsvis fase I og II.

Jordskifte i urbane strøk

På bakgrunn av behovet for nye virkemidler i urbane områder, foreslås det i rapporten at det geografiske virkeområdet for jordskifteloven presiseres ved å ta inn en bestemmelse om at loven gjelder for hele landet, men foreslår ingen endringer i virkeområdet for de kombinerte sakene (utbyggingsjordskifter) etter jskl. § 6.

Rapporten legger vekt på at de virkemidlene som foreslås ikke skal føre til ytterligere

overlappende myndighet mellom jordskifteretten og de ordinære domstolene. I tillegg foreslås det i rapporten at endringer i virkeområdet for «sams tiltak» ikke skal innebære stor økonomisk risiko, jf. jskl. §§ 2 bokstav e, 34a og 34b.

Rettsmekling i forkant av sak for jordskifteretten

I rapporten foreslås det en prøveordning for å åpne for rettsmekling i jordskifteretten. Forslaget tar utgangspunkt i forsøksordningen ved de ordinære domstolene. Det skal kunne kalles inn til mekling i forkant av at en sak behandles for jordskifteretten. Forslaget omfatter både rettsfastsettende og rettsendrende saker. Rettsmekling bør ikke forbeholdes jordskifte ved utbygging. Rettsmekling kan også være hensiktsmessig i andre saker.

Rettsmekling vil kunne føre til raskere forberedelse og behandling av jordskiftesaker, og bidra til bedre kommunikasjon mellom partene. Dette vil være ressursbesparende både når det gjelder tidsbruk og kostnader. Resultater gjennom mekling vil i tillegg kunne legge til rette for et bedre framtidig samarbeid mellom partene enn en ordinær sak. I de tilfellene det ikke kommer til enighet, vil meklingen kunne ha opplyst saken og forenklet spørsmål, og på den måten fungert som god saksforberedelse.

ADMINISTRASJONSSJEFENS MERKNADER:

I dagens og fremtidens planhverdag synes virkemidlene som foreslås i rapporten å være fornuftige. Dette vil være gode virkemidler, spesielt der hvor fortetting står sentralt, slik at man kan få bedre planmessige helhetsløsninger på tvers av eiendomsgrenser.

Det er et klart behov for tiltak som bidrar til et bedre samarbeid mellom grunneiere. Eiendomsgrensene har blitt mer styrende for planleggingen på bekostning av terreng og naturgitte forhold. Dette fører ofte til uheldig arealutnyttelse og unødig bruk av natur- og kulturmiljøer.

Tiltakene som er skissert i høringsutkastet vil kunne gi bedre, mer ressurseffektiv og miljøvennlig utbyggingsmønster.

KONKLUSJON:

Eidsberg kommune er positiv til høringsutkastet som er lagt frem.