



Oslo kommune
Byrådsavdeling for næring og byutvikling

Landbruksdepartementet
Postboks 8007 Dep
0030 OSLO

2003 02/89 43

ASR/JSK/CAF 420

Dato: 03. 12. 2003

Deres ref:
03/02189

Vår ref (saksnr):
200303579-10

Saksbeh:
Karl M. Johnsen, 23 46 16 48

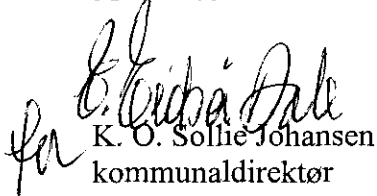
Arkivkode:
510

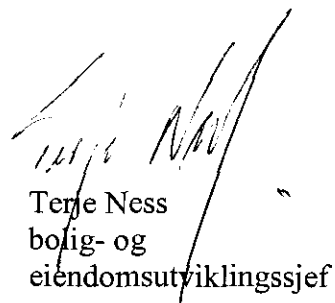
**HØRING - FORSLAG TIL JORDSKIFTEVIRKEMIDLER I BYER, TETTSTEDER
OG HYTTEOMRÅDER - "URBANT JORDSKIFTE"**

Det vises til departementets høringsbrev av 10.07.2003.

Vedlagt følger Oslo kommunes høringsuttalelse, jf. vedlagte kopi av bystyrets vedtak av 26.11.2003 sak 437.

Med hilsen


K. O. Sollie Johansen
kommunaldirektør


Terje Ness
bolig- og
eiendomsutviklingssjef

Vedlegg: Høringsuttalelse

Byrådsavdeling for næring og
byutvikling

Postadresse:

Rådhuset, 0037 Oslo

E-post: postmottak@byr.oslo.kommune.no

Telefon: 23 46 16 00

Telefaks:

[200301448]

Sak 437 Høringsuttalelse til forslag til jordskiftevirkemidler i byer, tettsteder og hytteområder - "Urbant jordskifte" - Byrådsak 323 av 28.10.2003

Sendt til byrådet.

Bystyret har behandlet saken i møte 26/11/2003 sak 437

Votering:

Byutviklingskomiteens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

Oslo kommune avgir følgende uttalelse til høringsutkast lagt frem av Landbruksdepartementet i brev av 10.07.2003 m/vedlegg med forslag til lovregler om bruk av jordskifte eller jordskifteliknende virkemidler i byer og tettsteder:

På bakgrunn av at nasjonal arealpolitikk vektlegger fortetting som byutviklingsstrategi og at antallet private planforslag er økende, er Oslo kommune enig i at det er behov for å prøve ut ytterligere virkemidler i forbindelse med privat planlegging og tilrettelegging for mer effektiv gjennomføring av planer.

En ser at private planforslag ofte følger grunneiers eiendomsgrenser, mens det, sett fra samfunnets side, er behov for å planlegge og bygge ut flere eiendommer under ett for å oppnå gode løsninger. Kommunene kan også ha liten styring med private planforslag da det politisk sett ofte ikke er ønskelig å nytte sterke nok virkemidler, og de økonomiske ressursene til daglig blir for knappe til å kunne gå inn med tilstrekkelige med offentlige midler til å få vesentlig innflytelse på planleggingen og gjennomføringen eller til å fremme tilstrekkelig med offentlige planer.

Til forslagene om virkemidler har kommunen følgende kommentarer:

Arealmekling:

Denne frivillige ordningen som tar sikte på å oppnå enighet om prinsipper, planarbeid og gjennomføring av vedtatt plan der planlegging ønskes på tvers av eiendomsgrenser, ser Oslo kommune som positiv, da den på et tidlig stadium kan bidra til helhetstenkning og fremme hensiktsmessige løsninger. Ordningen skal være frivillig, men det legges opp til at kommunen kan begjære arealmekling selv om den ikke er grunneier. Dette kan bidra til raskere igangsetting av prosjekter.

Kommunen mener ordningen således vil bidra til at grunneiere i større grad finner fram til samarbeidsløsninger til beste for deres eget prosjekt og samfunnet. Det vil også kunne være ressurs sparende for både jordskifterett, kommune og partene, og derved et nyttig virkemiddel for tilrettelegging for utvikling i indre by og transformasjonsområder.

Bruk av jordskifte i urbane strøk:

Oslo kommune ser det som ønskelig at bruk av jordskifte ikke medfører eller oppfattes som en for sterk inngripen i enkeltes eiendommer. Uten å gå nærmere inn på diskusjonen om i hvilke tilfeller det bør være enighet eller ikke, mener kommunen imidlertid at det mange ganger kan være nødvendig med "tvungent" jordskifte, dvs. at et flertall av grunneierne eller kommunen kan begjære slikt skifte, for å oppnå gode privatøkonomiske, samfunnsøkonomiske og miljømessige løsninger. Dette har større aktualitet i dagens situasjon da kommunen har mindre deltakelse og innflytelse ved planutarbeidelsen enn tidligere.

Vi viser imidlertid også til de reservasjoner som Plan- og bygningsetaten har pekt på i sin uttalelse, og ber om at departementet vurderer de nærmere i den videre utredning av ordningen.

Rettsmekling:

Oslo kommune ser positivt på å kunne bruke rettsmekling, slik flertallet i arbeidsgruppa går inn for, da det kan være både ressurs sparende og løse en del saker uten mer tidkrevende og kostbare prosesser.

Andre forhold:

I forbindelse med nødvendig oppbygging av kompetanse i de organer som eventuelt skal behandle slike saker, viser vi til at det ikke foreligger faste kriterier for en (samfunnsøkonomisk) verddivurdering av infrastruktur innen vei- og kollektivtransport. Det bes vurdert om utredning av slike kriterier kan være nyttig i denne sammenhengen.

Oslo kommune viser ellers til de vedlagte uttalelser fra etater i kommunen, jf. trykte vedlegg 3 – 6.

Oslo bystyres sekretariat, den 27. november 2003

for 
Berit Rannestad

[200301448]

Sak 387 Høringsuttalelse til forslag til jordskiftevirkemidler i byer, tettsteder og hytteområder - "Urbant jordskifte" - Byrådsak 323 av 28.10.2003

Sendt til bystyret.

Byutviklingskomiteen har behandlet saken i møte 12/11/2003 sak 387

Følgende representanter deltok under behandlingen av saken:

Ola Elvestuen (V), Rina Brunsell Harsvik (A), Ahmed Ali Wais (A), Brit Axelsen (A), Per Trygve Hoff (H), John Tore Norenberg (H), Torill Fiskerstrand (H), Akhtar Chaudhry (SV), Vedis Vik (SV), Berit Laila Baklund (F), Magne Gjelseth (F).

MERKNAD:

Komiteen mener at jordskiftevirkemidlet er et svært viktig virkemiddel til bruk for utvikling av større byutviklingsprosjekter i Oslo. Komiteen mener det er nødvendig at kommunen i større grad skal kunne benytte dette virkemidlet som tvungent jordskifte, særlig når det kan dokumenteres gode samfunnsmessige og miljømessige løsninger.

Votering:

Byrådets innstilling ble enstemmig tiltrådt.

Etter dette er byutviklingskomiteens innstilling:

Oslo kommune avgir følgende uttalelse til høringsutkast lagt frem av Landbruksdepartementet i brev av 10.07.2003 m/vedlegg med forslag til lovregler om bruk av jordskifte eller jordskifteliknende virkemidler i byer og tettsteder:

På bakgrunn av at nasjonal arealpolitikk vektlegger fortetting som byutviklingsstrategi og at antallet private planforslag er økende, er Oslo kommune enig i at det er behov for å prøve ut ytterligere virkemidler i forbindelse med privat planlegging og tilrettelegging for mer effektiv gjennomføring av planer.

En ser at private planforslag ofte følger grunneiers eiendomsgrenser, mens det, sett fra samfunnets side, er behov for å planlegge og bygge ut flere eiendommer under ett for å oppnå gode løsninger. Kommunene kan også ha liten styring med private planforslag da det politisk sett ofte ikke er ønskelig å nytte sterke nok virkemidler, og de økonomiske ressursene til daglig blir for knappe til å kunne gå inn med tilstrekkelige med offentlige midler til å få vesentlig innflytelse på planleggingen og gjennomføringen eller til å fremme tilstrekkelig med offentlige planer.

Til forslagene om virkemidler har kommunen følgende kommentarer:

Arealmekling:

Denne frivillige ordningen som tar sikte på å oppnå enighet om prinsipper, planarbeid og gjennomføring av vedtatt plan der planlegging ønskes på tvers av eiendomsgrenser, ser Oslo kommune som positiv, da den på et tidlig stadium kan bidra til helhetstenkning og fremme hensiktsmessige løsninger. Ordningen skal være frivillig, men det legges opp til at kommunen kan begjære arealmekling selv om den ikke er grunneier. Dette kan bidra til raskere igangsetting av prosjekter.

Kommunen mener ordningen således vil bidra til at grunneiere i større grad finner fram til samarbeidsløsninger til beste for deres eget prosjekt og samfunnet. Det vil også kunne være ressurs sparende for både jordskifterett, kommune og partene, og derved et nyttig virkemiddel for tilrettelegging for utvikling i indre by og transformasjonsområder.

Bruk av jordskifte i urbane strøk:

Oslo kommune ser det som ønskelig at bruk av jordskifte ikke medfører eller oppfattes som en for sterk inngripen i enkeltes eiendommer. Uten å gå nærmere inn på diskusjonen om i hvilke tilfeller det bør være enighet eller ikke, mener kommunen imidlertid at det mange ganger kan være nødvendig med "tvungent" jordskifte, dvs. at et flertall av grunneierne eller kommunen kan begjære slikt skifte, for å oppnå gode privatøkonomiske, samfunnsøkonomiske og miljømessige løsninger. Dette har større aktualitet i dagens situasjon da kommunen har mindre deltakelse og innflytelse ved planutarbeidelsen enn tidligere.

Vi viser imidlertid også til de reservasjoner som Plan- og bygningsetaten har pekt på i sin uttalelse, og ber om at departementet vurderer de nærmere i den videre utredning av ordningen.

Rettsmekling:

Oslo kommune ser positivt på å kunne bruke rettsmekling, slik flertallet i arbeidsgruppa går inn for, da det kan være både ressurs sparende og løse en del saker uten mer tidkrevende og kostbare prosesser.

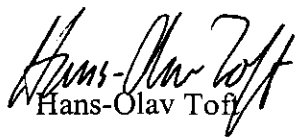
Andre forhold:

I forbindelse med nødvendig oppbygging av kompetanse i de organer som eventuelt skal

behandle slike saker, viser vi til at det ikke foreligger faste kriterier for en (samfunnsøkonomisk) verdivurdering av infrastruktur innen vei- og kollektivtransport. Det bes vurdert om utredning av slike kriterier kan være nyttig i denne sammenhengen.

Oslo kommune viser ellers til de vedlagte uttalelser fra etater i kommunen, jf. trykte vedlegg 3 – 6.

Oslo bystyres sekretariat, den 13. november 2003


Hans-Olav Toff



Oslo kommune
Samferdselsetaten

Byrådsavdeling for miljø og samferdsel
Rådhuset
0037 OSLO

OSLO KOMMUNE
SENTRALADM.

01. OKT 03

SAKSNR. 200303579-3

AVD. Mos	SAKSE. EK	ADMIN. SIO
MERKN.		

Dato: 25.09.2003

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
200303651-3

Saksbeh.:
Rudolph, 23493094

Arkivkode:
510

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

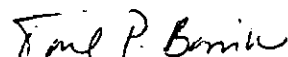
Vi viser til brev av 28.08.2003 fra byrådsavdeling for næring og byutvikling angående ovennevnte.

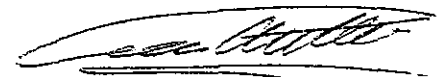
Landbruksdepartementet har lagt fram en rapport med forslag til lovregler om bruk av jordskifte eller jordskifteliknende virkemidler i byer og tettsteder. Virkemidlene som foreslås er knyttet til arealmekling, jordskifte i urbane strøk og rettsmekling i forkant av sak for jordskifteretten. Sentrale problemstillinger i rapporten er planlegging på tvers av eiendomsgrenser, økonomi og kostnadsfordeling.

Samferdselsetaten er Oslo kommunes fagorgan innen vei, veitrafikk og kollektivtrafikk. Etaten har ansvar for det kommunale veinettet. Det er Eiendoms- og byfornyelsesetaten som har ansvar som grunneier i Oslo kommune, og Plan- og bygningsetaten er planmyndighet. Forslag til jordskiftevirkemidler vil først og fremst berøre disse etatene.

Samferdselsetaten ser positivt på virkemidler som kan forenkle kommunens erverv av grunn og rettigheter. Forslaget innebærer at anlegg eller arealer som faller inn under Samferdselsetatens ansvarsområde kan bli berørt. Dersom dette skulle bli tilfellet vil det være nødvendig med et samarbeid mellom Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Plan- og bygningsetaten og Samferdselsetaten. Det må nevnes at det ikke foreligger faste kriterier for en (samfunnsøkonomisk) verddivurdering av infrastruktur innen vei- og kollektivtransport. Det vil være naturlig at dette inngår i oppbygging av kompetanse som skissert i avsnitt 7.2.

Med vennlig hilsen


Toril P. Borvik
seksjonsleder


Gesa Isabella Rudolph
overingeniør

Kopi til: Byrådsavdeling for næring og byutvikling



Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Byrådsavdeling for næring og byutvikling
Rådhuset

0037 OSLO

OSLO KOMMUNE
SENTRALADN. 4
02.01.03
SAKSNR. 200303579-5
AVD. NOB SAKSB. ARKIVNR. 510
MERKN.

Dato: 30.09.03

Deres ref.:
200303579-2

Vår ref. (saksnr.):
03/02347-002
(oppgis ved alle henv.)

Saksbeh.:
Kristine Andenæs, 23 48 32 02

Arkivkode:
510

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

Det vises til brev fra NOB 16.08.2003 vedrørende rapport om forslag til jordskiftevirkemidler i byer, tettsteder og hytteområder – "urbant jordskifte". Byrådsavdelingen ber Eiendoms- og byfornyelsesetaten om bidrag til en samlet høringsuttalelse fra Oslo kommune.

EBY er positivt til forslaget om arealmekling og mener det vil være sentralt at kommunen kan kreve arealmekling selv om de ikke er i posisjon som grunneier innenfor et utviklingsområde. Etaten mener arealmekling vil være et svært nyttig virkemiddel i forbindelse med tilrettelegging for utvikling i indre by og transformasjonsområder.

Slik vi ser det vil urbant jordskifte, slik det her legges opp til, ikke være aktuelt i Oslo.

Med hilsen
Prosjektavdelingen

Eskil Bråten
Direktør

Ove Ellingsen
Avdelingsdirektør

Kopi til:



(EIENDOM_A03016709.BRA)

Eiendoms- og
byfornyelsesetaten

Besøksadresse:
Herslebs gate 5

Postadresse:
Postboks 4753 Sofienberg
0506 OSLO

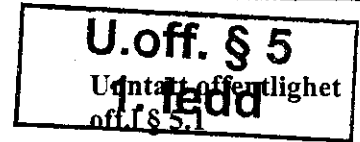
Telefon: 23 48 32 00 Org.nr.: 874 780 782
Telefaks: 23 48 32 99 Giro: 6004.06.34153
E-post: postmottak@eby.oslo.kommune.no
www.eby.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Øverste ledelse

Byrådsavdeling for næring og byutvikling
Rådhuset
0037 OSLO

OSLO KOMMUNE
SENTRALADM. 5
02.08.03
SAKSNR. 200303579-4
AVD. 1/05 SAKSE. 510
MERKN.



Dato: 30 SEP 2003

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200308952-2
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Jan - Ove Strømmen

Arkivkode:

HØRINGSUTTALELSE - JORDSKIFTEVIRKEMIDLER I BYER, TETTSTEDER OG HYTTEOMRÅDER - " URBANT JORDSKIFTE "

Det vises til brev av 12.08.2003 fra Byrådsavdeling for næring og byutvikling hvor det bes om en uttalelse til Landbruksdepartementets rapport vedrørende forslag til jordskiftevirkemidler i byer, tettsteder og hytteområder – " urbant jordskifte ".

På bakgrunn av at nasjonal arealpolitikk vektlegger fortetting som byutviklingsstrategi og antallet private planforslag er økende, er Plan- og bygningsetaten enig i at det er behov for ytterligere virkemidler i forbindelse med privat planlegging og gjennomføring av planer.

Ordningene som foreslås i rapporten; arealmekling og jordskifte i urbane strøk (med eventuell rettsmekling i forkant) er ment administrert av Jordskifteretten. Innenfor byggesonen i Oslo kommune benyttes Jordskifteretten relativt sjeldent. I praksis kommer jordskifteloven til anvendelse i følgende saker :

- Grensegangsaker; grunneier kan her bringe en eventuell tvist om grensefastsettelse inn for jordskifteretten. Jordskifteretten kan avgjøre tvisten samt koordinatfeste, kartfeste og avmerke grensen(e).
- Eiendomsdeling; ved deling av eiendommer skal partene normalt henvende seg til kommunen, men ved deling hvor verdsetting inngår kan jordskifteretten foreta delingen.

Arealmekling

Plan- og bygningsetaten stiller seg i utgangspunktet positiv til forslaget om arealmekling. Det legges da til grunn at ordningen tar sikte på å gi rask avklaring og er forholdsvis lite ressurskrevende. Ordningen fremstår også som anvendelig ettersom den er mulig å benytte både frem til behandling av detaljplan (Fase I) og/eller ved gjennomføringen (Fase II). Etaten tror ellers at den enkelte meklers kompetanse og evne til å foreslå gode løsninger vil være en viktig faktor, en registrerer i den forbindelse at erfaringene med rettsmekling for de ordinære domstolene har vært positive, noe som kan gi en viss pekepinn også for arealmeklingen.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, Åpen by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

At kommunen kan begjære mekling uavhengig av at denne er grunneier oppleves som positivt da en på den måten kan bidra til igangsetting av prosjekter.

Rapporten har foreslått at administrasjonen av denne type mekling legges til Jordskifteretten. Det savnes en gjennomgang av alternative måter å administrere denne ordningen på. Staten er skeptisk til forslaget om å legge meklingen til Jordskifteretten og selv om prinsipper for jordskifte kan være aktuelle, mener etaten at Jordskifteretten mangler kompetanse og erfaring med urbane problemstillinger, noe som er en absolutt forutsetning for et vellykket resultat. Videre mener etaten det er ønskelig og mer hensiktsmessig at et slikt organ har tilknytning til nærområdet, helst på kommunalt nivå.

Bruk av jordskifte i urbane strøk

Her foreslås det at vanlige virkemidler ved jordskifte også skal kunne anvendes i urbane strøk.

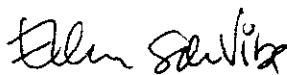
Plan- og bygningsetaten har noen reservasjoner i forhold til følgende :

- Jordskifteretten mangler kompetanse og erfaring med urbane problemstillinger.
- Mulig overlapping mellom Jordskifteretten og de ordinære domstoler.
- At forvaltning av arealer innenfor byggesonen vil måtte basere seg på jordskifteloven i tillegg til plan – og bygningsloven og delingsloven.
- Dagens jordskiftelov er lite samstemt med dagens delingslov og vil være i enda større konflikt med den kommende lov om eiendomsregistrering.
- Staten antar at ordningen vil føre til samordningsbehov som vil medføre økte kostnader for kommunene.

Ved evaluering av foreslåtte prøveperiode mener etaten at disse forhold bør vurderes spesielt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Øverste ledelse



Ellen S. de Vibe
Etatsdirektør



Tone Gjertsen
Kvalitetssjef

6

OSLO KOMMUNE

Landbrukskontoret - Regionkontor Landbruk

Saksbehandler: Jon Arne Kongtorp

Sak: Høring: Forslag til jordskiftevirkemidler i byer, tettsteder og hytteområder - "urbant jordskifte".

HØRING: FORSLAG TIL JORDSKIFTEVIRKEMIDLER I BYER, TETTSTEDER OG HYTTEOMRÅDER – "URBANT JORDSKIFTE"

Det vises til brev datert 28.08.03 fra byrådsavdeling for næring og byutvikling der det ønskes høringsuttalelse jf overskrift. Rapport utarbeidet av en arbeidsgruppe nedsatt av Landbruksdepartementet er brukt som grunnlag for høringsuttalelsen. (Se også oversendelsesskriv fra Landbruksdepartementet datert 10.07.03.)

Bakgrunn for høringen er ønske om tilpasning av jordskiftelovens virkemidler til bruk i byer og tettsteder som et supplerende virkemiddel ved fortetting. Arbeidsgruppa har også sett på regelverket der bl.a. problemstillinger knyttet til hyttebygging står sentralt.

Regionkontor Landbruk (RKL) har myndighetsforvaltningen av områder med LNF-status. Således har problemstillinger knyttet til fortetting innenfor byggesonen liten relevans i forhold til RKL sitt arbeid.

Hyttebygging eller annen arealbruk innenfor LNF er imidlertid bl.a. RKL sitt "bord".

Arbeidsgruppa har primært kommet med tre forslag til virkemidler:

-Arealmekling: Denne frivillige ordningen som tar sikte på å oppnå enighet om prinsipper, planarbeid og gjennomføring av vedtatt plan der planlegging ønskes på tvers av eiendomsgrenser, ser RKL som positiv da den på et tidlig stadium kan bidra til helhetstenkning og fremme hensiktsmessige løsninger. Som nevnt er ordningen frivillig, men det legges opp til at kommunen kan begjære arealmekling. Dette ser RKL positivt på, da det i større grad kan føre til at grunneiere finner fram til samarbeidsløsninger til beste for deres eget prosjekt og samfunnet. Det vil i tillegg til nevnte positive effekter, også kunne være ressurs sparende for både jordskifterett, kommune og partene.

-Bruk av jordskifte i urbane strøk: I arbeidsgruppas rapport diskuteres det hvorvidt det skal kreves enighet eller ikke ved bruk av jordskifte. Argumenter for enighet er bl.a. hensynet til å unngå ekspropriasjonsliknende inngrep. Argument mot å kreve enighet er at det vil begrense bruken av jordskifte. RKL ser det som ønskelig at bruk av jordskifte ikke medfører eller oppfattes som en for sterk inngripen i enkeltes eiendommer. Uten å gå nærmere inn på diskusjonen om i hvilke tilfeller det bør være enighet eller ikke, vil vi imidlertid hevde at det mange ganger kan være nødvendig med "tvungent" jordskifte for å oppnå gode privatøkonomiske, samfunnsøkonomiske og miljømessige løsninger. Dette har større aktualitet i dagens situasjon da kommunen har mindre deltakelse og innflytelse ved planutarbeidelsen enn tidligere.

-Rettsmekling: RKL ser positivt på å kunne bruke rettsmekling slik flertallet i arbeidsgruppa går inn for da det kan være både ressurs sparende og fungere som god saksforberedelse.

KONKLUSJON

RKL ser at private planforslag ofte følger en grunneiers eiendomsgrenser, mens det ofte er behov for å planlegge og å bygge ut flere eiendommer under ett for å oppnå gode løsninger. Kommunene kan også ha liten styring med private planforslag da de ikke har sterke nok virkemidler. I så måte ser RKL positivt på flertallets forslag i arbeidsgruppa.

Lillestrøm 08.10.2003

Knut Samseth
Landbrukssjef