



Planskapt netto verdiøkning (urbant jordskifte)

Beskrivelse

Urbant jordskifte er en sak som avholdes for å fordele planskapt netto verdiøkning mellom eiendommen innenfor en reguleringsplan, jf. jordskifteloven § 3-30. At verdiøkningen er planskapt, betyr at verdiøkningen skyldes at den nye reguleringsplanen for et område medfører at området blir mer verdt enn tidligere. Planvedtak innebærer ofte at verdier skapes. Utgangspunktet er at de som får utlagt utbyggingsarealer på sin eiendom får verdiøkningen. En reguleringsplan for et område kan imidlertid også gi skjev fordeling av verdier. Noen kan få økte eiendomsverdier, mens andre kan få sine verdier redusert. Reguleringsformålene vil ikke nødvendigvis samsvare med eiendomsgrenser.

I reguleringsplaner kan det fastsettes bestemmelser om fordeling av planskapt verdiøkning mellom eiendommer. Hovedformålet med dette er at netto planskapt verdier skal fordeles rettferdig via tildeling av utbyggingsretter, det vil si at for eksempel trafikkareal skal gi tilsvarende verdi i tomteareal til utbyggingsformål. Planskapt netto verdiøkning eller urbant jordskifte, som det også kalles, viser med andre ord til en fordeling av utbyggingsverdier skapt gjennom planlegging.

Hva menes med planskapt netto verdiøkning? Av [prop. 101 L \(2012-2013\) s. 188](#) fremgår det som:

«... differansen mellom planskapt verdiauke og kostnader knytt til eventuelle tiltak i jordskifteområdet som følger av planen. Denne differansen må vera positiv, han må vera meir enn null. Summen av verdiauken for eigedommane samla er totalbeløpet som skal fordelast.»

Med netto menes verdiøkning etter fratrek for kostnader.

Bestemmelser om fordeling av planskapt verdier, med direkte kobling til plan- og bygningsloven, kom inn i jordskifteloven i 2006, den gang som bestemmelser om fordeling av verdier og kostnader ved gjennomføring av arealplaner. Endringen trådte i kraft 1.januar 2007. Hensikten var at bestemmelser som kunne hjelpe partene med å fordele slike verdier, kunne bidra til at slike planer i større grad ble realisert. Lovgiver valgte en løsning som koblet plan- og bygningsloven med jordskifteloven. Planmyndighetene kunne gjennom å gi bestemmelser i arealplan bestemme at grunneierne innenfor en reguleringsplan, eller et nærmere bestemt område innenfor en slik plan, skulle fordele verdier og kostnader ved realisering. Dette skulle skje gjennom sak for jordskifteretten.

Plan- og bygningsloven (2008) og jordskifteloven (2013) bygger videre på disse reglene. Fordeling av planskapt verdier har dermed to rettslige grunnlag.

Gjeldende lovverk

Plan- og bygningsloven (pbl.)

I henhold til [plan- og bygningsloven](#) kan det i en reguleringsplan gis bestemmelser om arealformål og hensynssoner om følgende forhold (pbl. § 12-7 nr. 13):

«krav om planskapt netto verdiøkning ved felles tiltak innenfor nærmere bestemt del av planområdet i henhold til jordskifteloven § 3-30.»

Kommunen kan dermed i en reguleringsplan stille krav om fordeling av planskapt netto verdiøkning ved ulike felles tiltak innenfor hele eller en nærmere bestemt del av planområdet. Bestemmelsen gir kommunen hjemmel til å fastsette at det skal skje en fordeling av verdiøkningen som følge av en reguleringsplan, samt en hjemmel for å avgrense i hvilke utstrekningen det skal gjelde for.

Planmyndighetene kan dermed med hjemmel i loven gi bestemmelser som en slik fordeling når en reguleringsplan behandles. Planmyndighetene må i reguleringsplanen fastsette den geografiske avgrensningen.

Plankartet, og eventuelt bestemmelsene, vil avgjøre avgrensningen av området og hvem som er part i saken, og som skal være med i jordskifterettens fordeling av verdiene. Det er viktig å merke seg at det er kun grunneiere som vil være med i fordelingen. De med andre rettigheter, som ikke er grunneiere, som for eksempel beiterettshavere, vil ikke være omfattet av jordskifte av planskapt verdier.

Jordskiftelova (jskl.)

Fordeling av planskapt nettoverdier er en egen sakstype i jordskifteloven.

Det følger av [jordskiftelova \(jskl.\) § 3-30](#) at jordskifteretten kan fordele planskapt netto verdiøkning mellom eiendommer dersom planmyndigheten med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 12-7 nr. 13 i reguleringsplanen har gitt bestemmelse om slik fordeling.

Reglene om fordeling kommer kun til anvendelse der planmyndighetene har tatt inn i en reguleringsplan at slik fordeling skal skje. I motsetning til andre saker etter jordskifteloven er altså jordskifteretten avhengig av at planmyndighetene inntar en reguleringsbestemmelse som gir jordskifte mulighet til å holde sak. Tidligere var det et krav at de berørte eierne måtte være enige om å kreve slikt jordskifte. Etter de nye reglene i jordskifteloven er det tilstrekkelig at fordeling av planskapt verdier fremmes av én grunneier.

Det er to kumulative vilkår som må være oppfylt for at jordskifte etter jordskiftelova §§ 3-30 og 3-32 kan gjennomføres:

- Kommunen som planmyndighet må ha fattet vedtak om, som en den av planbestemmelsene, at jordskiftelova §§ 3-30 og 3-32 skal benyttes før planen kan gjennomføres.
- Kommunen må ha bestemt hvilke områder som skal omfattes av kravet, det vil si hele eller deler av reguleringsområdet kan være omfattet av kravet om jordskifte.

Hvordan jordskifteretten skal verdsette for å komme frem til hver enkelt av grunneierne sin del av utbyggingsverdien kommer frem av jskl § 3-31.

Det er lite rettspraksis på hvordan planskapt verdier kan skje etter de nye reglene i jordskiftelova fra 2016. Administrasjonen vil påpeke at det etter loven trådte i kraft har vært en faglig diskusjon om lovens bestemmelse gjør det mulig å gjennomføre lovens intensjon. Bestemmelsene i liten grad har blitt benyttet, og det er også bare et fåtall saker som er behandlet i jordskifteretten. Kompliserte spørsmål med hensyn til verdsetting finner man ikke svar på i lovens ordlyd eller i lovens forarbeider.

Vurdering

Fordeling av planskapt verdier kan stimulere til at flere grunneiere vil bygge ut, og at man unngår ressurs- og tidkrevende saksbehandling, slik at utbygging av planlagte områder kan skje på en samfunnstjenlig måte, og at planskapt arealverdier kan fordeles på en rettferdig måte. Konsekvensene ved å legge inn føringer om fordeling av verdiøkning gjennom planlegging kan være at flere grunneiere vil være med i planprosessen, da det stimulerer til at de grunneierne som

eksempelvis kun har eiendommer avsatt til grøntformål også får fordelt verdier knyttet til utbyggingsområdene rundt.

Samtidig vil administrasjonen påpeke at selv om urbant jordskifte kan stimulere til at planskapt verdier blir rettmessig fordelt mellom de grunneierne som har arealer innenfor et større område, er det ikke slik at føringer om jordskifte i kommuneplan, med påfølgende krav i etterfølgende reguleringsplan, i alle tilfeller vil fjerne konflikt og uenighet i utbyggingssaker. Forutsetningen for at man skal klare å realisere planskapt verdier, er at man får til en gjennomføring av planen. Gjennomføring er i stor grad avhengig av at de private aktørene finner det retningsgivende. Selv om jordskifteretten avholder et urbant jordskifte slik at man får fordelt netto verdiøkning, har man som ellers ingen plikt til å sette i gang tiltak for å få gjennomført reguleringsplanen. En reguleringsplan er bare bindende for fremtidig arealbruk, og man kan med andre ord fortsette med en eksisterende lovlig bruk, selv om en nylig vedtatt reguleringsplan ikke er i samsvar med eksisterende bruk.

Den konkrete fordelingen av de planskapt verdiene skal foretas av jordskifteretten, og kommunen vil ikke ha noen innvirkning på den fordelingen som jordskifteretten skal gjøre. Som tidligere nevnt har kommunen myndighet og anledning til å stille krav om fordeling og fastsette området som er omfattet av fordelingen, men kommunen som planmyndighet kan ikke kreve eller påse at fordelingen fastsettes i jordskifteretten. Unntaket er dersom kommunen er part i reguleringsplanen, som f. eks grunneier. Da vil kommunen kunne kreve jordskiftesak som grunneier.

Det er også mulig for grunneiere som er/blir omfattet av en reguleringsplan å kreve jordskifte etter reglene i jordskifteloven uavhengig av om dette er vedtatt av kommunestyret som en del av reguleringsbestemmelsene. Jordskifte vil da skje etter jordskifteloven § 3-1.

Forslag til kart og bestemmelser i revidert arealdel

Reglene om fordeling etter jskl. § 3-30 kommer kun til anvendelse der planmyndighetene har tatt inn i en reguleringsplan at slik fordeling skal skje. Kommunen kan med andre ord ikke stille vilkår om en slik fordeling i kommuneplan, kun i en områderegulering eller detaljregulering. Dette er begrunnet med at reguleringsplaner har en detaljeringsgrad som gjør den egnet til å avgrense området for fordeling av planskapt netto verdiøkning.

Mulighetene for arbeidet med planskapt verdier kan likevel defineres i kommuneplanen. Kommunen kan velge å sette krav om felles planlegging for flere eiendommer, herunder også særlig samarbeids- og eierformer. Slike hensynssoner kan brukes for å markere områder der kommunen mener det er behov for at områder og eiendommer må planlegges under ett, og for å legge til rette for ulike fellesløsninger.

Et krav om felles plan for flere eiendommer innebærer at forslagsstillerne som står bak, enten det er private eller offentlige, må samarbeide om planarbeidingen. Det betyr at private ikke kan fremme forslag om reguleringsplan som kun gjelder sin egen eiendom.

Hensynssonen skal gi en felles ramme for planlegging, gjennomføring og virkemiddelbruk. Virkningen av sonen avklares gjennom bestemmelsene som knyttes til den. Etter pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav e kan det gis bestemmelser om omforming og fornyelse og bruk av jordskifte for å fastsette fordelingsordning. En slik hensynssone er ikke nødvendig for at kommunen kan fastsette fordeling av planskapt netto verdiøkning i en reguleringsplan, men kan være tjenlig ved vurderingen av hvor stort et planområde bør være. Er det fastsatt en hensynssone etter pbl § 11-8 tredje ledd (bokstav e) må kommunen etter pbl § 12-6 legge arealdelen av kommuneplanen til grunn ved utarbeiding av reguleringsplan.

For å gjennomføre en slik fordeling, må intensjonen i kommuneplanen følges opp med en bestemmelse i reguleringsplan, jf. § 12-7 nr. 13.

Forslag til revidert arealdel

I forslag til revidert arealdel er det lagt inn 5 gjennomføringssoner med krav om felles planlegging:

- a) Geilo – Gnr/bnr. 64/816 – H810_1
- b) Endrestølen – Gnr/bnr. 82/1, 89/1 m. fl – H810_2
- c) Oddestølen/Raneistølen – Gnr/bnr. 65/1, 61/3 m. fl – H810_3
- d) Dagali – Gnr/bnr. 101/1, 98/1 og 97/4 m. fl. – H810_4
- e) Nedre Skoro – Gnr/bnr. 43/21, 43/23 m. fl. – H810_5

Tre av disse er videreført fra gjeldende arealdel, men omfanget av utbyggingsområdet for to av områdene, og derav også gjennomføringssonen, er noe redusert gjennom prosessvedtak i kommuneplanutvalget. Dette gjelder og c) Oddestølen/Raneistølen og d) Dagali. b) Endrestølen videreføres uendret. Det er lagt inn gjennomføringssone på Nedre Skoro, som er videreført som byggeområde fra gjeldende plan. For ett av feltene er formål imidlertid endret til fritidsformål (tidligere fritids- og turistformål) etter innspill i denne revideringen og KPU-vedtak. Det er videre krav om felles plan for FOR1 og boligarealet på Kirkevolljordet (tidligere I1). Det kan imidlertid også være andre områder, hvor flere eiendommer i fremtiden skal planlegges samlet, at det kan være aktuelt å legge til rette for gjennomføring av jordskifte etter § 3-30. For å definere mulighetene for bruk av jordskifte som gjennomføringsverktøy også for disse områdene, gjennom reguleringsplan, kan det være hensiktsmessig å stille krav til at forholdet skal avklares og belyses i reguleringsplanarbeidet. Det stiller krav til kommunen som planmyndighet, som gjennom behandling av reguleringsplanen, må vurdere i hvilke planer det er aktuelt å kreve gjennomføring av jordskifte etter § 3-30, og hvilken avgrensning som skal gjelde. Samtidig gir en reguleringsplan den nødvendige detaljeringsgraden for å kunne vurdere hvorvidt det hensiktsmessig å kreve fordeling av planskapt netto verdiøkning.

Konklusjon

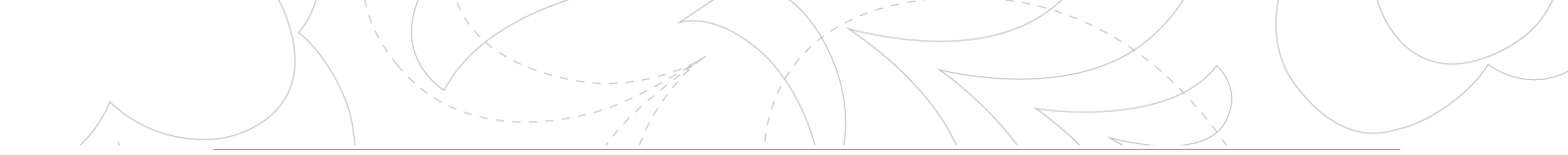
Etter administrasjonens vurdering er krav til felles planlegging for flere eiendommer og føringer om bruk av urbant jordskifte bare hensiktsmessig å vurdere som en del av revideringen av kommuneplanens arealdel dersom:

- Områdene i gjeldende kommuneplan hvor det allerede er krav til felles planlegging videreføres i revidert arealdel, eller det legges inn nye gjennomføringssoner.
- Der hvor det skal utarbeides reguleringsplaner hvor det er flere grunneiere som er involvert, og hvor det kan være utfordrende å få avklart spørsmål knyttet til kostnads- og/eller arealfordeling.

Dette er begrunnet med at det er i disse tilfelle det vil være mest aktuelt å legge føringer for hvordan fordelingen av planskapt verdier skal skje, og det er i slike tilfeller det vil kunne skje at man får en situasjon hvor noen får utbyggingsarealer, mens andre må eksempelvis holde fri- og/eller trafikkareal. Fordi det er ønskelig å være bevisst bruk av hjemmelen også i de områdene hvor kommunen gjennom kommuneplanens arealdel ikke har avsatt område med gjennomføringssone med krav til felles planlegging, foreslår derfor administrasjonen følgende bestemmelse knyttet til fordeling av planskapt verdier etter jskl. § 3-30 i forslag til kommuneplanens arealdel:

1.8 Krav til forhold som skal avklares og belyses i reguleringsarbeid (pbl. § 11-9, nr. 8)

- Fordeling av planskapt verdier etter jskl. § 3-30:
-



For nye reguleringsplaner, og særlig for reguleringsplaner innenfor H810 – Krav om fellesplanlegging, som omfatter flere eiendommer skal det, for å sikre helhetlige og kostnadseffektive løsninger, vurderes å legge til rette for gjennomføring av jordskifte etter jordskiftelova (jskl.) § 3-30 for å fastsette verdier, kostnadsfordeling og fordeling av utbyggingsgrunn uavhengig av dagens eiendomsstruktur.

Retningslinje:

Jordskifte skal kun tas i bruk som gjennomføringsverktøy dersom andre verktøy ikke fører til en løsning av kostnads- og/eller arealfordeling. For å gjennomføre en slik fordeling, må bestemmelsen i kommuneplanen videreføres i reguleringsplan, jf. pbl. § 12-7 nr. 13.
