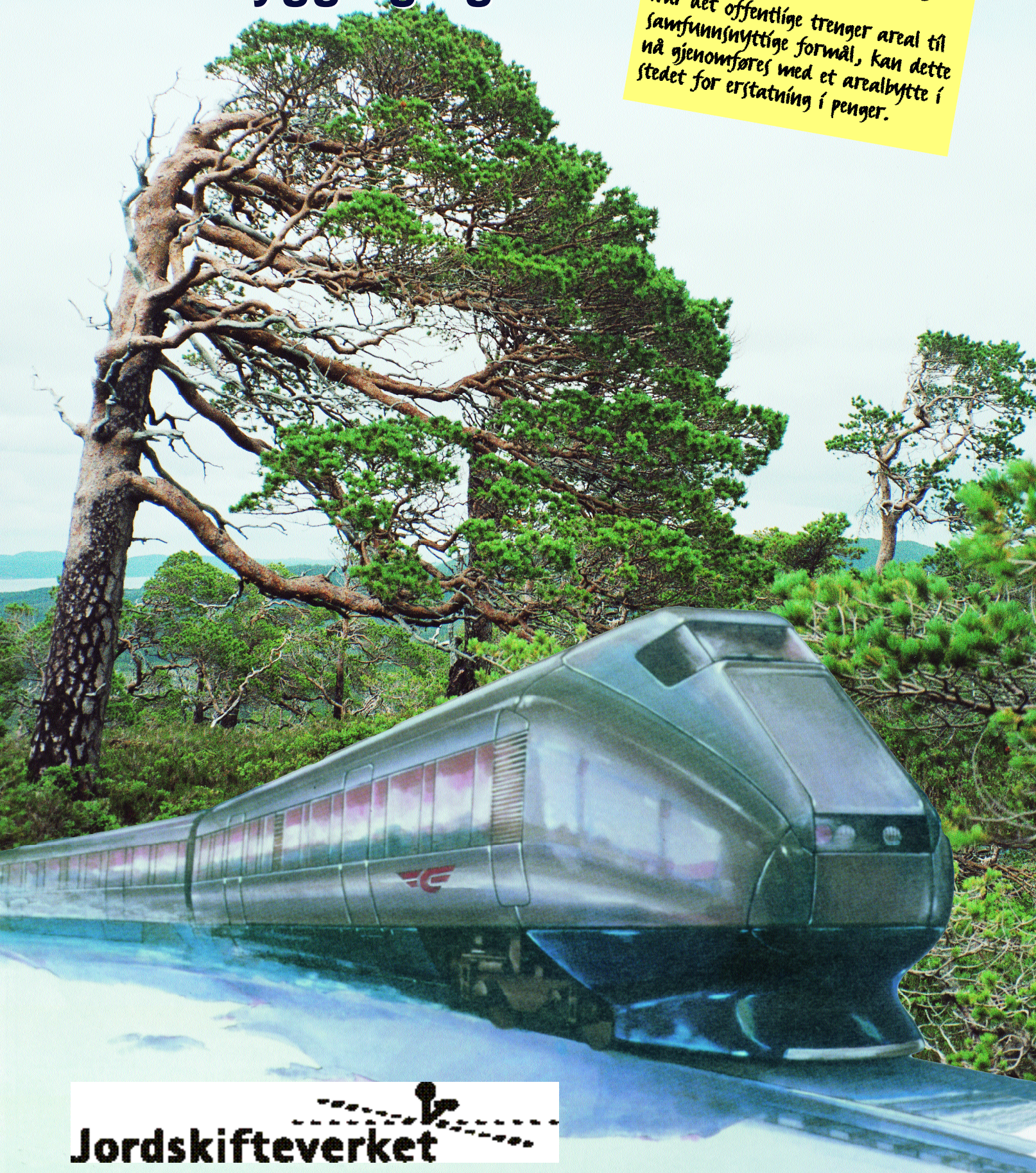


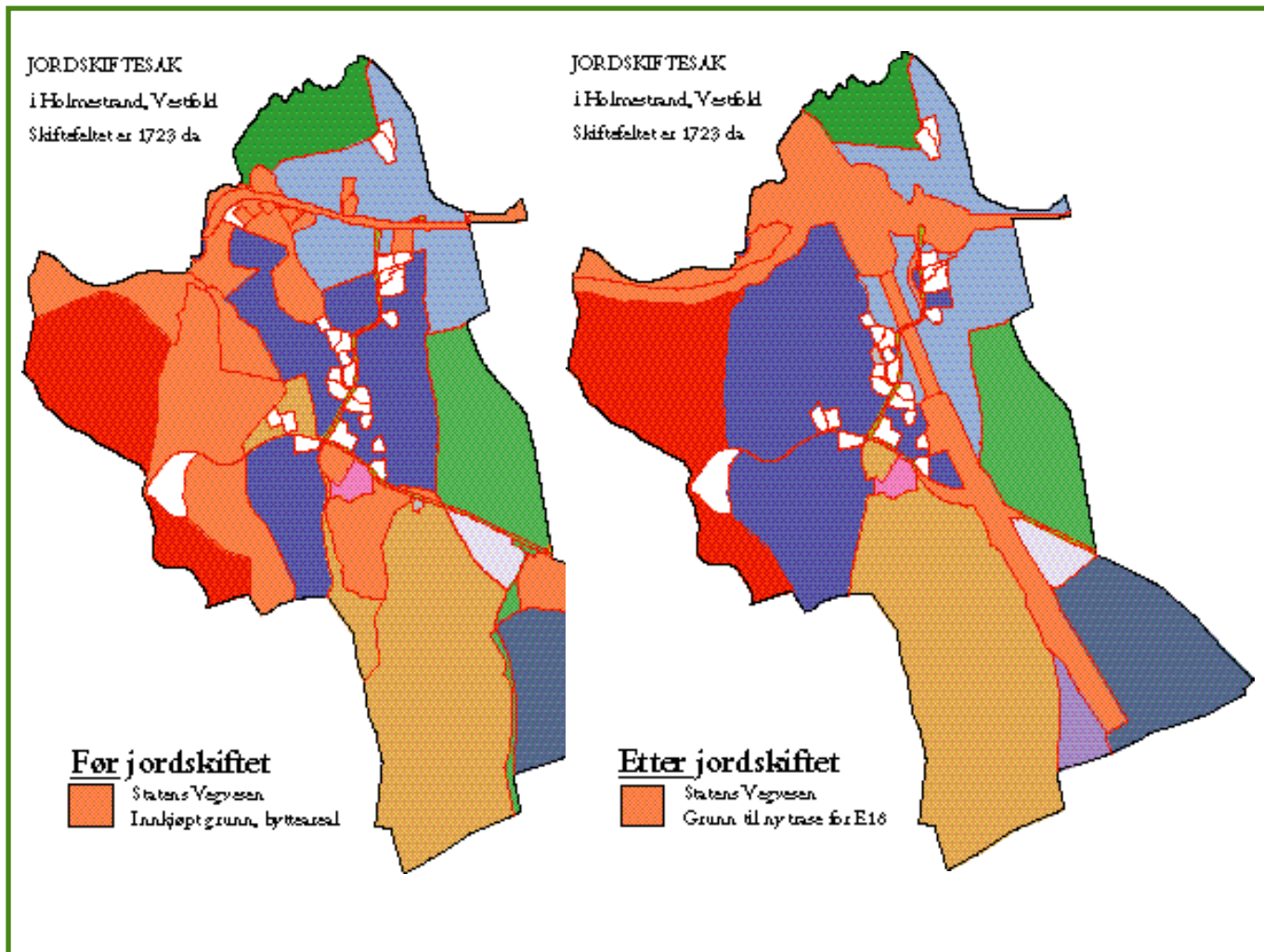
Arealbytte ved utbygging og vern

**Nye
muligheter**

Når det offentlige trenger areal til samfunnsnyttige formål, kan dette nå gjennomføres med et arealbytte i stedet for erstatning i penger.



Jordskifteverket

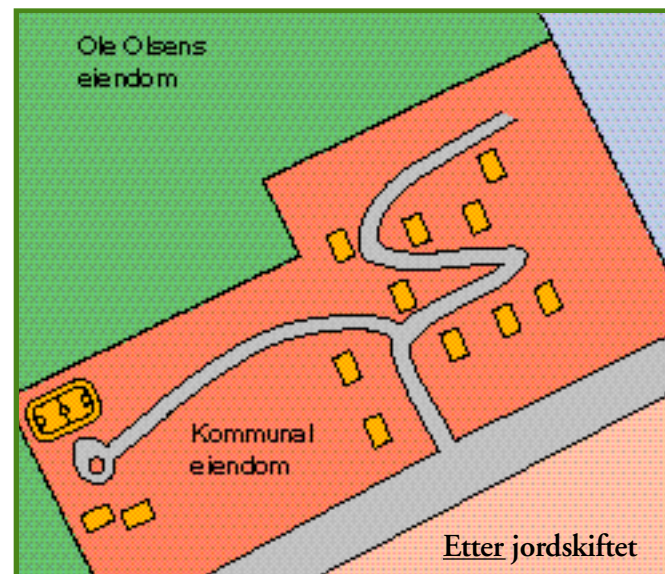
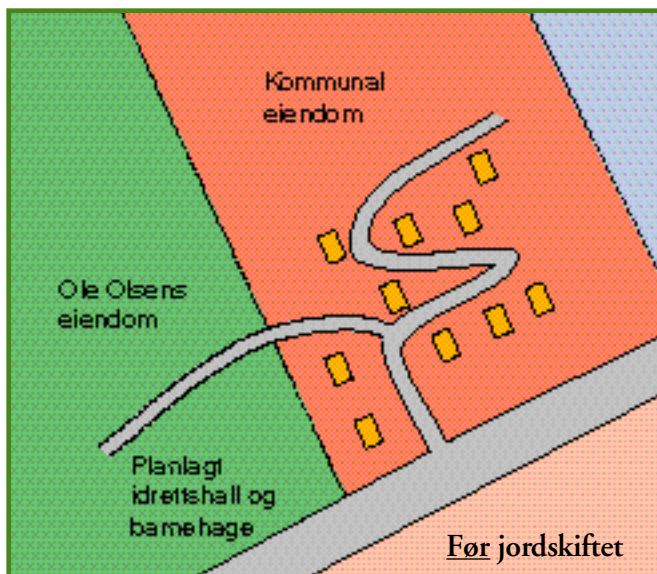


Når det offentlige trenger areal til samfunnsnyttige formål, kan de nødvendige arealene eksproprieres fra grunneierne, om det ikke oppnås enighet om et frivillig salg. Grunneieren får en pengesum som kompensasjon for tapt areal.

Jordskifteloven er revidert, og nå kan grunneieren få nytt areal som kompensasjon for det areal som det offentlige har bruk for. Både det offentlige som trenger areal, og grunneierne som blir berørt, kan kreve jordskifte for å få erstatning gjennom arealbytte.

Jordskifteretten gjennomfører arealbyttet, og fastsetter erstatningen for eventuelle restulempet i penger. Jordskifteretten er en arealdomstol, spesialisert på eiendomsrett, verdsetting og oppmåling.

Her er to eksempler på jordskifte. Over ser vi kart før og etter et jordskifte som ble gjennomført for å skaffe grunn til E18 i Holmestrand. Under er skissert et tenkt eksempel på hvordan en kommune kan bytte til seg areal for å bygge idrettshall og barnehage.



Grunneiers krav på erstatning ved offentlige inngrep i eiendomsretten er fastlagt i grunnlovens § 105. Ofte vil grunneier og det offentlige være bedre tjent med at erstatningen for inngrepet utmåles i et nytt areal, enn at erstatningen utmåles i penger. En skogeier som må avstå en del av sin eiendom til det offentlige, vil ved å få erstatning i areal fremdeles kunne drive skogsdrift på eiendommen og hente inntekter fra skogen.

Det offentlige kan kjøpe hele eiendommer, og bruke disse som erstatningsareal. Normalt vil et slikt kjøp være rimeligere enn å måtte erstatte et inngrep som berører mange eiendommer. Samtidig kan jordskifte retten redusere andre ulemper eiendommene blir påført, og på den måten redusere erstatningsutmålingene vesentlig.

Kartet til høyre viser et område der Direktoratet for naturforvaltning har kjøpt alle arealene som er fargelagt fiolett. Direktoratet skal verne all privateid grunn innenfor rød stiplet strek. Dette vernet gjennomføres ved at staten gir fra seg innkjøpt grunn utenfor verneområdet.

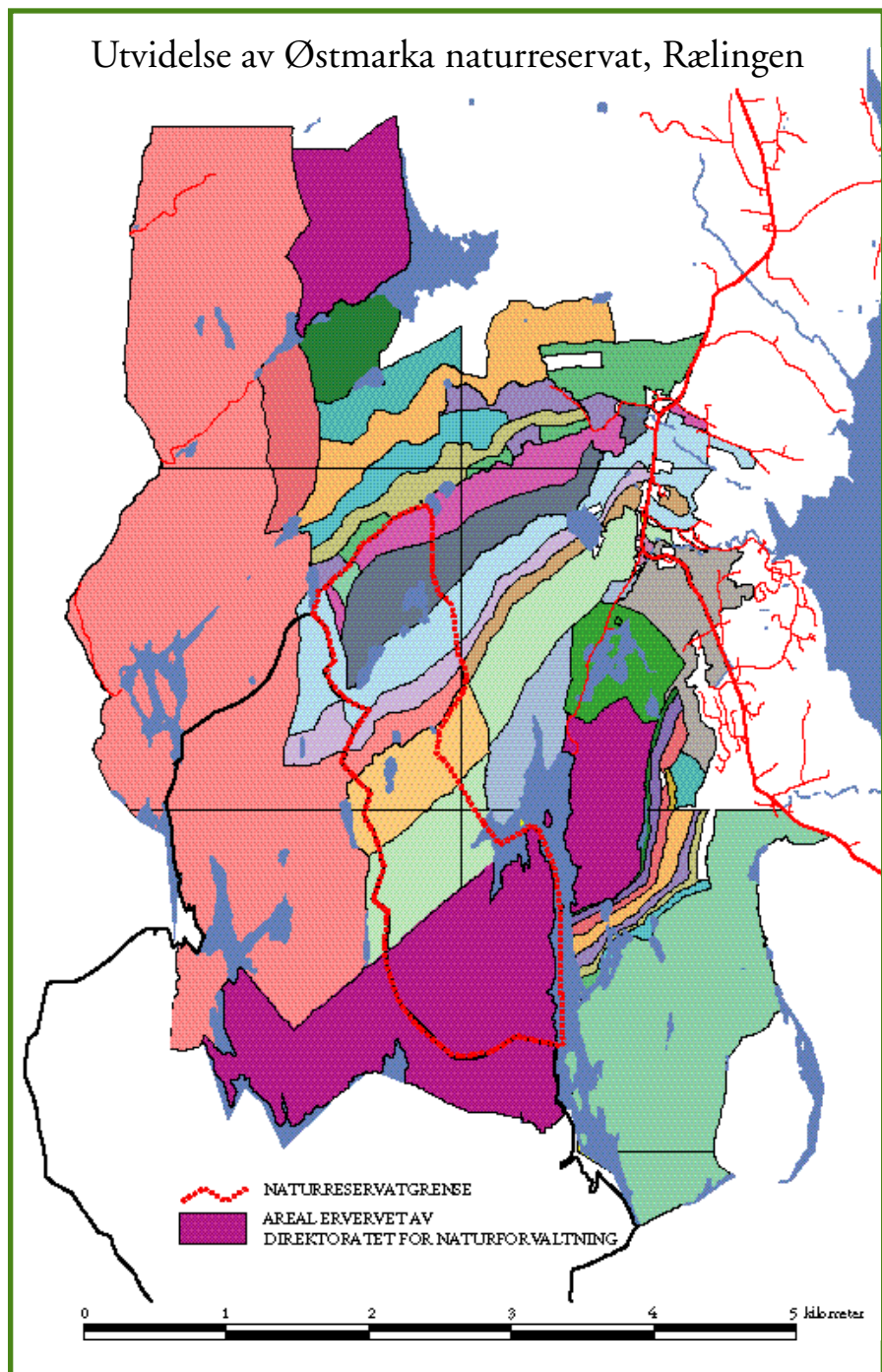
Arealbytte kan benyttes som alternativ til ekspropriasjon i områder som i hovedsak er landbruks-, natur og friluftsområder. I tettbygde strøk og byer er fremdeles ekspropriasjon eneste mulighet.

Jordskifte kan gjennomføres ved bygging av kraftgater, veger, jernbaner, idrettsanlegg, avfallsdeponi, skoler, skytefelt, flyplasser, boligfelt, industriområder og andre lignende anlegg. Dessuten kan jordskifte benyttes ved vern av naturreservat og naturminner.

Ved barskogvern er jordskifte svært aktuelt, ved at båndlagt areal kan erstattes med areal der skogeierne fortsatt kan drive aktivt skogbruk.

Et jordskifte som skal skaffe staten nytt areal, er avhengig av at staten disponerer areal å bytte bort. Derfor er det viktig at det offentlige erverver grunn som er egnet for arealbytte.

Utvidelse av Østmarka naturreservat, Rælingen



Nytt boligfelt kan ryddes og tomter stikkes ut etter et jordskifte.



I kraftgater må skogen holdes nede. Et jordskifte kan redusere ulemper.

Jordskifteretten EN PROBLEMLØSER

Jordskifteretten er sammensatt av en jordskiftedommer og vanligvis to meddommere som er lekfolk. Retten disponerer fagfolk innen verdsetting, landmåling, beregninger og dokumentasjon. Jordskifteretten avgjør tvister om eiendomsrett, ordner bruks- og eiendomsretter slik at de blir rasjonelt utformet, fastsetter etablering av fellestiltak som veger m.m. og avholder skjønn. Det tekniske støtteapparatet sørger for at domstolen har solide grunnlag for sine avgjørelser, og leverer til slutt et ferdig produkt med avmerka grenser, kart og beskrivelser.

Når et krav om jordskifte er godt nok forberedt, og saka står for tur, blir alle parter innkalt til rettsmøte. Etter at partene har uttalt seg, tar jordskifteretten stilling til om saka skal fremmes, og grunngir vedtaket om dette. Vanligvis går retten og partene på befaring, og det blir gjerne flere rettsmøter.

Jordskifteretten skal klarlegge eiendomsforhold, bruksretter og andre forhold når dette er nødvendig. Tvister blir avgjort ved rettsforlik eller dom.

Forslag til løsninger legges fram for partene i rettsmøte. Jordskifteretten informerer om forhold som har hatt innvirkning på valg av løsninger, og partene får komme med sine merknader før retten avgjør saka.

Etter at det tekniske personalet har foretatt grensemerking, innmåling av nye grenser m.m., blir det gitt en ankefrist. Avgjørelser som jordskifteretten tar i saker ved utbygging og vern, kan ankes til lagmannsretten.

Jernbaneløst og vegmyndighetene har tidligere hatt kompetanse til å kreve jordskifte når eiendomsforholdene ble utjenlige som følge av utbygging, vedlikehold og drift av offentlige veger og jernbaner. Den nye jordskifte-loven utvider kompetansen til å kreve jordskifte i forbindelse med utbyggingstiltak til generelt å gjelde offentlige myndigheter med ekspropriasjonshjemmel uten hensyn til arten av tiltaket. Når jordskiftet blir holdt samtidig med eller i forbindelse med ekspropriasjon av slike tiltak, holder jordskifteretten ekspropriasjonsskjønnet som en del av jordskiftesaka.

Hovedregelen er at kompetansen til jordskifteretten i slike saker er begrenset til å gjelde i områder som i kommuneplanen er lagt ut som landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF-områder), eller areal som er regulert til slike formål eller i uregulerte områder. Det eksisterer imidlertid flere unntaksregler som gjør det mulig også å ta med områder som er regulert til andre formål.

TILGJENGELIG OVER HELE LANDET

Fylkesjordskiftekontoret
i Akershus/Oslo
Postboks 414
2001 LILLESTRØM
Telefon 63 81 73 21

Fylkesjordskiftekontoret
i Aust-Agder
Fylkeshuset
4800 ARENDAL
Telefon 37 01 73 00

Fylkesjordskiftekontoret
i Buskerud
Postboks 1633
3007 DRAMMEN
Telefon 32 26 67 70

Fylkesjordskiftekontoret
i Finnmark
Statens Hus
9800 VADSØ
Telefon 78 95 04 38

Fylkesjordskiftekontoret
i Hedmark
Vangsvegen 121
2300 HAMAR
Telefon 62 52 88 90

Fylkesjordskiftekontoret
i Hordaland
Litleåsvegen 49
5090 NYBORG
Telefon 55 19 32 88

Fylkesjordskiftekontoret
i Møre og Romsdal
Fylkeshuset
6404 MOLDE
Telefon 71 25 80 00

Fylkesjordskiftekontoret
i Nordland
Mørkvedgården
8026 MØRKVED
Telefon 75 51 48 11

Fylkesjordskiftekontoret
i Nord-Trøndelag
Statens Hus
7700 STEINKJER
Telefon 74 16 82 21

Fylkesjordskiftekontoret
i Oppland
Storgata 170-172
2600 LILLEHAMMER
Telefon 61 26 61 71

Fylkesjordskiftekontoret
i Rogaland
Postboks 210
4001 STAVANGER
Telefon 51 85 68 90

Fylkesjordskiftekontoret
i Sogn og Fjordane
Postboks 325
6801 FØRDE
Telefon 57 72 32 60

Fylkesjordskiftekontoret
i Sør-Trøndelag
Kløbbeveien 194
7005 TRONDHEIM
Telefon 73 94 90 11

Fylkesjordskiftekontoret
i Telemark
Gjerpensgate 14
3708 SKIEN
Telefon 35 58 61 70

Fylkesjordskiftekontoret
i Troms
Fylkeshuset
9005 TROMSØ
Telefon 77 64 24 40

Fylkesjordskiftekontoret
i Vest-Agder
Posttuttak
4605 KRISTIANSAND S
Telefon 38 07 60 00

Fylkesjordskiftekontoret
i Vestfold
Postboks 2224 Postterminalen
3103 TØNSBERG
Telefon 33 37 12 80

Fylkesjordskiftekontoret
i Østfold
Postboks 5074
1503 MOSS
Telefon 69 24 75 90

Landbruksdepartementet
Seksjon jordskifte
Postboks 8007 Dep
0030 OSLO
Telefon 22 24 92 57