



SAKSFRAMLEGG

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
58/15	Formannskapet	27.08.2015
66/15	Kommunestyret	10.09.2015

Retningslinjer for erverv av grunn og rettar

Vedlegg:

- 1 Retningslinjer for erverv av grunn og rettar

Bakgrunn:

I samband med reguleringsplanarbeid og planar for utbygging har det blitt aktuelt å utarbeida ein mal for kjøp av grunn eller rettar. I formannskapet den 21.05.2015 vart administrasjonen beden om å utarbeide retningslinjer for dette.

Vurdering:

For å utarbeide slike retningslinjer er det viktig å sjå på sentrale retninglinjer, samt bruka erfaringar frå eigen kommune og nabokommunane.

Åseral kommune har gjort eit grundig arbeid med dette og vedteke slike retningslinjer for nokre år sidan. Erfaringane i bruken av desse er positive. Det blir lettare å få ei lik handsaming av saker og gir forutsigbarhet både for kommunen og den aktuelle grunneigar. Retningslinjene som Åseral kommune har utarbeida tek høgde for ulike faktorar som kan brukast på same måte i Audnedal kommune.

Grunnlag for retningslinjer

I arbeidet med retningslinjer for avtale kring erverv av grunn/rettar, har ein lagt til grunn anbefalingar frå liknande avtalar, utforma i samarbeid mellom Den norske Turistforeining, Friluftsrådernes landsforbund, Friluftslivets fellesorganisasjon, Norges fjellstyresamband, Noregs bondelag, Norsk skogeigarforbund, Nordskog og Norsk Bonde- og småbrukarlag. Vidare har ein sett på avtalar utforma av andre, t.d. Statens vegvesen for å få ein avtale på plass som tek opp dei punkt som er viktige i slike saker.

Det tyngste punktet i slike avtalar er ofte knytt til kompensasjon. Her har ein kome fram til ein berekningsnøkkel, der ein tek omsyn til ulike kriterier som bør med i vurdering av pris. Kommunen går ikkje inn på leigeavtalar med årlege utbetalingar, men ei eingongsutbetaling for heile leigeperioden. Utbetaling skjer ved inngåing av avtalen.

For å kome fram til ein riktig pris, har ein lagt til grunn tidlegare prising ved friviljuge avtalar i eigen og andre kommunar, samt ulike regelverk/retningsliner knytt til fastsetting av pris på grunn frå m.a. Statens landbruksforvaltning, Landbruks- og matdepartement og Direktoratet for naturforvaltning.

Med bakgrunn i dette har ein kome fram til kva kriterier ein må ta omsyn til, ein grunnpris sett i høve til normalverdiar på dei ulike kriteria og spenn for kva faktor kvart av kriteria kan få. Det skal løna seg å inngå friviljug avtale. Ein har såleis lagt pris for erverv av grunn/rettar i denne berekningsnøkkelen over det ein kan forvente å få etter rettsleg skjønn eller ekspropriasjon.

Ein legg ein pris på 10 kr pr. kvm inn som utgangspunkt. Vidare multipliserer ein denne med dei ulike faktorane knytt til kvart enkelt vurderingskriterier, for å kome fram til ein endeleg pris på aktuell grunn. Pris for erverv vil i berekningsnøkkelen variere frå omlag 1 kr/kvm til 40 kr/kvm.

Vurderingskriterier:

- Varighet på avtalen
- Utforming av området
- Fordelar/ulempar for grunneigar
- Prioritering
- Plassering
- Jordkvalitet/bonitet
- Særskilt vurdering

Sjå vedlegg for omtale av dei einskilde vurderingskriteria.

Bruk av retningslinene/modellen

Modellen fungerer i uregulerte område. Modellen er derimot mindre egna i regulerte område der det er meir vanskeleg å ta høgde for reguleringsformål og reguleringsføresegner, i område der det ligg føre utbyggingsavtale eller ved opparbeiding/utbetring av veg der kommunen har ansvar for drift og vedlikehald og skal overta grunn vederlagsfritt.

Viktige forhold i verdigrunlaget i regulerte felt vil mellom anna vera utbyggingspotensial, beliggenhet og bebyggbarhet. Bruk av takst kan gi eit nøytralt grunnlag for forhandling på lik linje som denne modellen gjer.

Rådmannen vil difor tilrå at modellen blir teke i bruk i uregulerte område i kommunen og at ein legg til grunn bruk av takst som utgangspunkt for forhandlingar i regulerte felt.

Forslag til vedtak:

Audnedal kommune vedtek retningslinjer for erverv av grunn/rettar, slik det går fram av saksframlegg og vedlegg med følgjande unntak:

1. Retningslinjene gjeld ikkje i boligfelt der det ligg føre egne kriterier til avsetting og opparbeiding av areal til veg, løyper, anlegg og andre felles formål gjennom utbyggingsavtale.
2. Retningslinjene gjeld ikkje ved opparbeiding/utbetring av veg der kommunen har ansvar for drift og vedlikehald. I slike tilfelle vert tidlegare prinsipp om vederlagsfri overtaking av grunn vidareført.
3. Retningslinjene gjeld ikkje i område regulert til utbyggingsformål. I desse områda skal ein foreta ei takst av eigedommen/området som dannar grunnlaget for forhandlingane.

Behandling i Formannskapet - 27.08.2015 – sak 58/15:

Rådmannens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

Vedtak i Formannskapet - 27.08.2015 – sak 58/15:

Audnedal kommune vedtek retningslinjer for erverv av grunn/rettar, slik det går fram av saksframlegg og vedlegg med følgjande unntak:

1. Retningslinjene gjeld ikkje i boligfelt der det ligg føre egne kriterier til avsetting og opparbeiding av areal til veg, løyper, anlegg og andre felles formål gjennom utbyggingsavtale.
2. Retningslinjene gjeld ikkje ved opparbeiding/utbetring av veg der kommunen har ansvar for drift og vedlikehald. I slike tilfelle vert tidlegare prinsipp om vederlagsfri overtaking av grunn vidareført.
3. Retningslinjene gjeld ikkje i område regulert til utbyggingsformål. I desse områda skal ein foreta ei takst av eigedommen/området som dannar grunnlaget for forhandlingane.

Behandling i Kommunestyret - 10.09.2015 - sak 66/15:

Formannskapetets innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak i Kommunestyret - 10.09.2015 – sak 66/15:

Audnedal kommune vedtek retningslinjer for erverv av grunn/rettar, slik det går fram av saksframlegg og vedlegg med følgjande unntak:

1. Retningslinene gjeld ikkje i boligfelt der det ligg føre egne kriterier til avsetting og opparbeiding av areal til veg, løyper, anlegg og andre felles formål gjennom utbyggingsavtale.

2. Retningslinene gjeld ikkje ved opparbeiding/utbetring av veg der kommunen har ansvar for drift og vedlikehald. I slike tilfelle vert tidlegare prinsipp om vederlagsfri overtaking av grunn vidareført.

3. Retningslinene gjeld ikkje i område regulert til utbyggingsformål. I desse områda skal ein foreta ei takst av eigedommen/området som dannar grunnlaget for forhandlingane.

Parter i saken: