
RETNINGSLINER FOR
ERVERV AV
GRUNN/RETTAR

AUDNEDAL KOMMUNE

RETNINGSLINER FOR ERVERV AV GRUNN/RETTAR

INNHALD

Kap. 1 Innleiing	3
Kap. 2 Avtalepunkt	4
For alle avtaler	4
2.1 Avtalepartar	4
2.2 Område	4
2.3 Kompensasjon	4
2.4 Tinglysing	4
2.5 Kostnadar ved avtale	4
2.6 Tvistar	4
2.7 Oppgjer	4
Ved avtale om rett til bruk av grunn gjeld òg fylgjande avtalepunkt:	5
2.8 Formål og omfang av tilrettelegging	5
2.9 Avtale om drift og vedlikehald av området	5
2.10 Erstatningsansvar	5
2.11 Varighet	5
2.12 Rettar/plikter for partane	5
2.13 Særskilte avtalepunkt	5
Kap. 3 Kompensasjon	6
Verdiberekning	6
3.1 Vurderingskriterium	6
Kap. 4 Særskilte tilhøve knytt til erverv av areal og rettar	9
4.1. Statleg sikring av areal for friluftformål	9
4.2. Tekniske anlegg	9
4.3. Veg	9
Vedlegg	10
Vedlegg 1. Mal for avtale om erverv av grunn/rettar	Feil! Bokmerke er ikke definert.
vedlegg 2. Tabell for verdiberekning	Feil! Bokmerke er ikke definert.
Mal for Avtale om erverv av grunn/rettar	10
(Vedlegg 1)	10
Tabell for verdiberekning	12

(Vedlegg 2)	12
-------------------	----

KAP. 1 INNLEIING

Kommunen har i ulike samanhengar trong for erverv av grunn, eller rettar til bruk av grunn, for å gjennomføre utviklingsprosjekt i kommunen. Kommunen skal inngå avtale før tiltak vert sett i verk. Kommunen har som hovudregel at erverv/inngåing av avtale skal skje etter friviljug avtale med grunneigar. I særleg viktige område kan det likevel bli nødvendig med tvungen innløyising av areal. Desse retningslinene skal gjera det enklare å kome til friviljuge avtalar, og det skal løna seg for grunneigarane å inngå slike avtaler i høve til ekspropriasjon. Ved inngåing av friviljug avtale reiser det seg likevel ein del spørsmål. Retningslinene dannar grunnlag for vurderingar som bør ligge til grunn for slik avtale.

Retningslinene gjeld ikkje der andre avtalar eller vedtak set kriterium for avsetting og opparbeiding av areal til veg, løyper, anlegg og andre felles formål, til dømes utbyggingsavtalar.

KAP. 2 AVTALEPUNKT

Kva avtalepunkt som skal vurderast i ein avtale vil variere frå sak til sak. I følgjande kapittel tar vi for oss dei moglege punkta ein avtale kan innehalde. Punkta vi har valt å ta med er trekt ut av avtalar og tilrådingar frå Den Norske Turistforeining, Friluftsrådene landsforbund, Friluftslivets fellesorganisasjon, Norges fjellstyresamband, Norges bondelag, Norsk skogeigarforbund, Nordskog og Norsk Bonde- og småbrukarlag.

FOR ALLE AVTALAR

2.1 AVTALEPARTAR

Namn på seljar/grunneigar/rettshavar og kjøpar/tilretteleggar med kontaktperson og tilhøyrande opplysningar.

2.2 OMRÅDE

Området avtalen omfattar vert omtala og området vert avmerkt i kart som skal leggest ved.

2.3 KOMPENSASJON

Kompensasjon for området vert berekna ut frå gitte prisvurderingskriterium (omtalt i eige kapittel).

2.4 TINGLYSING

Alle avtalar skal tinglyst på eigedomen. Ansvar for tinglysing av avtalen/skøytet skal avklarast i avtalen.

2.5 KOSTNADAR VED AVTALE

Kven som ber kostnadane ved inngåing av avtalen vert avklart i avtalen.

2.6 TVISTAR

Eventuelle tvistar om forståing av avtalen skal avgjerast ved voldgift, jf. tvistemålslova kap. 32.

2.7 OPPGJER

Kompensasjon vert utbetalt når avtalen/skøytet er tinglyst.

VED AVTALE OM RETT TIL BRUK AV GRUNN GJELD ÒG FYLGJANDE AVTALEPUNKT:

2.8 FORMÅL OG OMFANG AV TILRETTELEGGING

Avtalens formål og omfang av tilrettelegging vert omtalt.

2.9 AVTALE OM DRIFT OG VEDLIKEHALD AV OMRÅDET

Det skal gå fram av avtalen kven som har ansvar for drifts- og vedlikehaldsoppgåver i avtaleperioden.

2.10 ERSTATNINGSANSVAR

Grunneigar har ikkje anna ansvar for avtaleområdet, enn det som fylgjer av alminnelege erstatningsreglar, dersom ikkje anna er beskrive.

2.11 VARIGHET

Tidsrommet for avtalen skal beskrivast og vert rekna frå dato avtalen er underskriven. Forlenging og oppseiing av avtalen etter avtalens utløp kan vera aktuelt å ha med.

2.12 RETTAR/PLIKTER FOR PARTANE

Tilretteleggar forpliktar seg til å rydde opp etter anleggsarbeid og etter seinare vedlikehald/reperasjonsarbeid.

Tilretteleggar sine plikter ved tilbakeføring av området etter endt avtaleperiode vert omtala i avtalen.

Andre særskilte rettar og plikter for partane vert omtala i avtalen.

2.13 SÆRSKILTE AVTALEPUNKT

Sjå kapittel 4 om særskilte tilhøve.

KAP. 3 KOMPENSASJON

Ved inngåing av avtale skal eingongskompensasjon, eventuelt kompenserande tiltak, for erverv/heile avtaleperioden avklarast. Inngåing av friviljug avtale skal løna seg i høve til tvungen innløyising av areal.

VERDIBEREKNING

Retningsliner frå Miljødirektoratet, rundskriv vedkomande pris på landbrukseigedom av Landbruks- og matdepartementet, rettleiar for grunnverv frå Statens vegvesen, jordleigeprisar frå Statens landbruksforvaltning, samt takstar og praksis i eigen og tilsvarande kommunar dannar bakgrunn for den utrekningstabellen vi har kome fram til.

Utgangspunkt for vurderinga er ein middelpriis på 10 kr/m². Dei ulike kriteria har skalering med tilpassa utrekningfaktor i høve til vurderingar. Ikkje alle vurderingskriterium er aktuelle for alle typar erverv og avtalar, desse blir i så fall sett til faktor 1.

3.1 VURDERINGSKRITERIUM

3.2 VARIGHET PÅ AVTALEN

Erverv som utgangspunkt, lågare faktor ved tidsavgrensa servituttavtale.

10 år	Erverv/evigvarande avtale
←	→
0,5	1

3.3 UTFORMING AV OMRÅDET

Flateareal blir rekna per m². Trasé utløyser lite areal i høve til det store arealet traseen går over, ein legg difor ein høgare faktor til grunn for avtalar knytt til trasé. Det bør òg vurderast å gje høgare faktor for eit lite flateareal i høve til store areal. Lukka grøft gjev liten ulempe og har såleis lågare faktor.

Lukka grøft	Stor flate	Trasé
←	→	
0,5	1	1,5

3.3.1 SÆRSKILT FOR TEKNISKE ANLEGG

Kum og flate under 20 m² blir rekna som einingar og har såleis høgare faktorar.

Flate – lite areal < 20 m² faktor 500

Kum i dagen faktor 100

3.4 FORDELAR/ULEMPER FOR GRUNNEIGAR

Vedteke av kommunestyret i Audnedal den:10.09.2015 i sak: 66/15

difor òg gå fram av avtalen kven som har ansvar for avvirking av påståande skog, og korleis ein skal gjera opp for tømmeret/veden.

Kriterium jordkvalitet:	Faktor:	Kriterium bonitet i skog:	Faktor:
Utmark	0,5	Låg	0,2
Kulturbeite	0,6	Låg/middels	0,4
Overflatedyrka	0,8	Middels	0,6
Fulldyrka	1	Høg	0,8
Grønsakshage/plen m.m.	1,2	Super	1

3.8 SÆRSKILT VURDERING

I enkelte høve vil grunnen ha særskilte kvalitetar eller det kan vera andre særskilte grunnar som berekningsnøkkelen over ikkje tar høgde for. I slike saker vil ein etter grundig grunngjeving kunne ta andre omsyn i verdiberekning av areal.

KAP. 4 SÆRSKILTE TILHØVE KNYTT TIL ERVERV AV AREAL OG RETTAR

Avtalepunktta nemnd i kap. 2 er innarbeid i mal for avtale. Desse dekker det meste som må avklarast i høve til inngåing av avtale. I pkt. 13 i avtalen skal særskilte tilhøve nemnast. For nokre tiltak kjenner vi til at slike særskilte punkt må innarbeidast. Desse er omtala nedanfor. Ut over dette kan det vere aktuelt med andre særskilte punkt knytt til avtalar. Desse vert i så fall også omtala under pkt. 13 i avtalen.

4.1. STATLEG SIKRING AV AREAL FOR FRILUFTSFORMÅL

Der grunnen vert statleg sikra til friluftsførmål, kan andre offentlege instansar ha krav om avtalepunkt som må inn i avtalen, til dømes Miljødirektoratet. Slike punkt blir då teken inn som del av avtalen.

4.2. TEKNISKE ANLEGG

For tekniske anlegg gjeld i tillegg fylgjande punkt:

- Tomt rundt vassverk/reinseanlegg/høgdebasseng skal frådelast og skøytast over til Audnedal kommune.
- Avtalen skal sikre areal/tilgang til utbygging og drift av det tekniske anlegget så lenge anlegget eksisterer.
- Det må sikrast tilkomst over dei eigedomar som tidlegare nemnde avtalar ikkje femnar. Desse skal og tinglesast som eit hefte på gjeldande eigedomar.
- Dersom anlegget vert lagt ned, skal avtalane slettast. Tomt skal som hovudregel førast tilbake til den eigedomen som tomta vart delt frå. Audnedal kommune syter for og kostar dette.

4.3. VEG

I høve til utrekning av kompensasjon for erverv av areal/rettar til veg, er det naudsynt å gjere særskilte vurderingar i kvar einskild sak, t.d. i høve til etablering, vegrett, drift og vedlikehald.

VEDLEGG

MAL FOR AVTALE OM ERVERV AV GRUNN/RETTAR (VEDLEGG 1)

Endeleg avtale må tilpassast kvart enkelt område, jf, m.a. pkt. 13.

1. Partar:

Seljar/grunneigar: _____ **Kjøpar/tilretteleggar:** _____

v/kontaktperson: _____ v/kontaktperson: _____

Fødselsnr./org. nr.: _____ Org. nr.: _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Tlf: _____ Tlf: _____

Avtalen gjeld erverv, fyll ut pkt. 2 – 7 og eventuelt pkt. 13.

Avtalen gjeld rettar til grunn, fyll ut alle punkt.

Avtalepartane har inngått fylgjande avtale:

2. Område:

Avtalen gjeld avmerkt område i vedlagt kart, gnr.: _____, bnr.: _____ i Audnedal kommune

3. Kompensasjon:

Det er semje om følgjande eingongserstatning for avtalen:

4. Tinglysing:

Seljar forsikrar at det ikkje ligg føra andre hefte enn det som er tinglyst, og at det ikkje ligg føre andre offentlege pålegg som ikkje er utført eller betalt.

Kjøpar har ansvar for tinglysing av avtalen.

5. Kostnadar ved avtalen:

Kjøpar ber ansvar for kostnadar knytt til inngåing av avtalen

Vedteke av kommunestyret i Audnedal den: 10.09.2015 i sak: 66/15

6. Tvistar:

Eventuelle tvistar om forståing av avtalen, skal avgjerast ved voldgift, jf. tvistemålslova kap. 32.

7. Oppgjer:

Erstatning/kjøpesum vert utbetalt når avtalen/skjøtet er tinglyst.

Punkt 8 – 12, gjeld berre ved inngåing av servituttavtale:

8. Formål/omfang av avtalen:

9. Avtale om drift/vedlikehald av området:

10. Erstatningsansvar:

Grunneigar har ikkje anna ansvar for avtaleområdet, enn det som fylgjer av alminnelege erstatningsreglar, dersom ikkje anna er beskrive i avtalen.

11. Varighet:

Avtalen gjeld for ___år og vert automatisk fornya med 10 år dersom den ikkje vert sagt opp av ein av partane innan eit år før avtalens utløp.

12. Plikter ved opphøyr av avtalen:

Eventuelle tiltak som skal gjerast før tilbakeføring av området vert omtala her.

13. Særskilte avtalepunkt:

Særskilte tilhøve knytt til avtaleområdet kan variere. Ein tar her inn avtalepunkt som er nødvendig for det aktuelle området. Døme: Ferdsel, beiterettar, skogsdrifter og liknande.

Andre interessentar/bidragstytarar i samband med inngåing av servituttavtale kan ha krav om avtalepunkt. Desse legg ein òg inn i dette avtalepunktet.

Avtalen vert underteikna i 2 eksemplar, eit til kvar av partane.

Stad og dato

Underskrift seljar/grunneigar

Underskrift kjøpar/tilretteleggar

TABELL FOR VERDIBEREKNING (VEDLEGG 2)

Verdiberekning areal		
Utgangspunkt/grunnsats:	10	kr/m ²
Vurderingskriterium:	Faktorar:	Vurdering:
Varighet:		
10 år	0,5	
20 år	0,7	
40 år	0,9	
Erverv/evigvarande avtale	1	1
Utforming:		
Flate - lite areal < 20 m ²	500	
Kum i dagen	100	
Trasé	1,5	
Flate	1	
Lukka grøft	0,5	1
Fordelar/ulemper for grunneigar:		
Store fordelar	0,8	
Noko fordel	0,9	
Nøytral	1	
Noko ulempe	1,1	
Store ulemper	1,2	1

Prioritering:				
Høgt	1,25	1		
Middels	1			
Lågt	0,75			
Plassering:				
Sentrumsnært	1,5	1		
Tettstad/bustadområde i utkantområde	1,25			
Utkant med god tilkomst	1			
Utkant utan/dårleg tilkomst	0,75			
Jordkvalitet/bonitet:			Bonitet/skog:	
Utmark	0,5	1	Låg 6	0,2
Kulturbeite	0,6		Låg/middels 8	0,4
Overflatedyrka	0,8		Middels 11 og 14	0,6
Fulldyrka	1		Høg 17 og 20	0,8
Grønsakshage/plen m.m.	1,2		Super 23 og 27	1
Sum:		10		

Tal m² 0

Tal einingar (gjeld liten flate/kum) 0