

Saksframlegg

AVTALER FOR LEIE AV AREAL TIL FRILUFTSLIV - REVISJON AV EKSISTERENDE AVTALER OG OPPRETTELSE AV NYE

Arkivsaksnr.: 10/19336

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til vedtak:

Formannskapet tar orienteringen om avtaler for leie av arealer til skiløyper, turveger og andre arealer til friluftsliv til etterretning. Formannskapet vedtar at det settes i gang en prosess for å reforhandle og utvide eksisterende avtaler. Det opprettes nye avtaler der det er behov for det i forbindelse med gjennomføring av Markaplanens sti- og løypeplan.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

... Sett inn saksutredningen under denne linja

Bakgrunn

Trondheim kommune har i dag ca 130 avtaler for leie av grunn til lysløyper, skiløyper, bilveger og parkeringsplasser i markaområdene rundt byen. Markaplanens sti- og løypeplan viser at det i løpet av noen år vil være behov for ca 30 nye avtaler. Samlet betaler kommunen kr 400 000 i leie for disse rettighetene i 2010.

For ca 40 av tidligere inngåtte avtaler i Strindmarka og Leinstrandmarka, finnes ikke selve avtaledokumentet i kommunens arkiv. Årsaken er ukjent. Det er også et faktum at flere av grunneierne heller ikke har kopi av avtalene.

Det er viktig å få både gamle og nye avtaler på plass. Alle gamle avtaler er behandlet i Avdelingsstyret for kirke, kultur og fritid og av formannskapet. Saksbehandlingsdokumentet har vi og kan derigjennom finne ut hvem vi leier av og hvor lang strekning vi leier. I tillegg til dette har vi utbetalingslistene som viser hvem vi betaler leie til. Vi har gjennom dette god oversikt over inngåtte avtaler, omfang og kostnader.

Avtalene er inngått over en periode på 45 år og har forskjellig form og innhold. Avtalene gjelder skiløyper og bruk om vinteren. Noen avtaler vedrører løyper på 6 m bredde, mens de aller fleste er på 8 m. I dag ønsker vi 10 m. Vi ønsker å kunne tilrettelegge for sommerferdsel med f eks planering og duk/grus eller klopper og utsetting av benker, skilter og informasjonstavler. Dette kan vi ikke gjøre uten avtale med grunneierne. Videre er det vedtatt i Sti- og løypeplanen, av naturhensyn, at turveger/skiløyper bør legges på fast mark for ikke å skade myra med stort tråkk på sommerføre.

Det er avholdt flere møter med grunneierorganisasjonene om prinsipper for leie av grunn og det ser ut til å være enighet om følgende:

- Ved inngåelse av nye avtaler hogger kommunen tømret, planerer traséen i nødvendig bredde innafor det leide området. Kommunen kan grøfte, bygge bruer/stikkrenner, det kan merkes/skiltes, settes opp info-tavler og benker.
Oppgjør for tømret foretas etter ”brutto-for-netto-prinsippet”, dvs at kommunen kjøper tømret på rot til dagens tømmerpris og tømret forblir grunneierens eiendom. Verdiberegningen foretas av en person/institusjon som begge parter godkjenner, for eksempel kommunens skogforvaltning.

Trondheim kommune

- Årlig leiebeløp skal tilsvare produksjonstapet på det leide arealet. Vi ønsker å leie areal på 10m bredde i skog og 5 m over dyrka mark og myr. Verdiberegningen foretas av en som begge parter godkjenner.
- Leieformålet kan være skiløype, turveg/tursti, kjøreveg eller parkeringsplass, for vinter- og sommerbruk
- Kommunen skal kunne vedlikeholde det leide arealet, om vinteren med maskinpreparering, om sommeren ved å rydde vekk kvister og trær som vokser over løypa i det leide arealet, foreta grøfterens og ta vekk stubber og steiner. Der det er nødvendig og formålstjenlig, kan kommunen legge ut grus og duk eller kløpper for å lette sommerferdselen.

Strinda skogeierlag hevder (notat av 02.11.2008) at det i tillegg skal være en *ulempeserstatning* for at skiløypa/turvegen går over grunneierens eiendom. Denne erstatningen skal tilsvare produksjonstapet. Grunneierne hevder at eksempel på ulempe kan være hindringer i tømmerdrift, forsøpling i eller utafor det leide arealet, eller stor og stadig økende trafikk av folk fra byen. Byen vokser, og det hevdes at det blir mer folk i marka, noe som må gjenspeiles i ulempeserstatningen. I følge juridisk praksis, kan ikke ulempeserstatning utbetales uten at grunneieren har fremmet krav om det og at beløpet reflekterer reelle ulemper, der tapet er målt i kroner. En eventuell ulempeserstatning kan ikke baseres på grunneierens skjønn.

Ved inngåelse av de første avtalene i 1965 (lysløypa ved Lohove) og frem til ca år 2000, var Statens skogoppsyn v/herredskogmesteren forhandler for grunneierne og avtalene ble bygd over samme prinsipp og utregning. I avtalene het det at leien var dekning for ”produksjonstap og ulemper”. I praksis betyr dette at jevnt over var leiebeløpet satt noe høyere enn produksjonstapet alene.

I møter med grunneierorganisasjonene i den senere tid, sist 08.03.2010, har det kommet fram at det ikke er ønskelig med forhandlinger for alle grunneierne samlet under ett, men at kommunen skal forhandle med hver enkelt. Vi må inngå avtale med hver enkelt grunneier. For kommunen er det viktig at innholdet i avtalene er likt. Det vil lette forvaltningen av avtalene og en unngår at naboer lurer på om naboen fikk mer.

Avtalenes varighet har også vært et tema. For å få spillemidler til bygging av nye løyper, eller omlegging/opprusting av gamle, er det nødvendig med 40 års leieavtale. Det ytes da støtte på 50% av totalkostnadene fra spillemidlene. Leieavtaler over såpass lang tid kan være vanskelig å oppnå, avtalene må konsesjonsbehandles og tinglyses på eiendommen. Fra kommunens side er 40 år å foretrekke, det gir stabilitet og med spillemidler vil kommunens bevilgninger rekke til flere km løype/veg enn om kommunen skal finansiere utbyggingen uten bidrag. Opprettelsen av avtalene vil nok ta lenger tid, men vil i det lange løp gi best forutsigbarhet, både for grunneieren og kommunen.

Et annet alternativ er avtaler under 10 år. De kan etableres uten konsesjonsbehandling og tinglysing. De er relativt enkelt å gjennomføre, men gir liten stabilitet og heller ingen muligheter for finansiering over spillemidlene.

En mellomting er avtaler ”som løper”. De kan være inngått for f eks 10 år og løper videre inntil en av partene sier den opp, gjerne med 1 års gjensidig oppsigelse. Slike avtaler skal ikke konsesjonsbehandles og de gir heller ikke mulighet for spillemiddelstøtte.

Selv om 40 års avtaler vil kreve mer innsats i forhandlingsperioden, vil de være klart å foretrekke og det vil

Trondheim kommune

være lønnsomt å bruke den tid som er nødvendig.

Fra grunneierhold hevdes ofte at kommunen betaler for lite. Selv om grunneierlagene er enige i at leiebeløpet kan være lik produksjonstapet, forventes et vesentlig større beløp utbetalt for bruken av arealet. Går kommunen inn på kravet om ulemperstatning tilsvarende produksjonstapet, kan kostnadene for leie lett dobles, fra kr 400 000 i året til 800 000 kr. Med nye avtaler, vil budsjettposten måtte økes til 1 mill kr i løpet av noen få år.

Av medlemskommunene i regionfriluftsrådet er det kommunene Malvik, Klæbu og Trondheim som betaler for leie av skiløyper. Melhus, Skaun og Selbu gjør det ikke. Av de som betaler, betaler Trondheim i dag langt mer enn f eks Malvik. Regionfriluftsrådet er redd at en økning av betalingen i Trondheim vil føre til krav i nabokommunene om høyere leie og innføring av leie der de betaler i dag.

Det er viktig at alle leieavtalene fornyes og det er viktig at de også omfatter tilrettelegging for sommerbruk. Friluftsløven hjemler rett til fri ferdsel i utmark hele året, men nær Trondheim vil det være nødvendig med sterkere tilrettelegging for sommerbruk og det må gis en kompensasjon til grunneierne for det.

Når det gjelder erstatningen foreslås at kommunen til en viss grad imøtekommer grunneierne når det gjelder leiebeløpet, slik at grunnlaget er verdien av produksjonstapet på det leide arealet (økt til 10 m løypebredde, tilsvarende 20% økning). I tillegg kan det komme et beløp, tilsvarende 10% av produksjonstapet, som kompensasjon for tilretteleggingstiltak for sommerbruk. Dersom noen grunneiere skulle ha begrunnede økonomiske krav for ulemper, må de fremmes fra hver enkelt og vurderes spesielt og bli en del av avtalen.

Det er svært viktig at det er avtaler mellom grunneierne og kommunen, og det er viktig at avtalene inngås frivillig med en leie som tilsvarende produksjonstapet med en viss ulemperkompensasjon, begrenset til 10 % av produksjonstapet.

Dersom det ikke er mulig å oppnå leieavtalene innafor disse rammene ved frivillighet, kan kommunen bli nødt til å benytte Oreigningsloven for å få etablert avtalene.

Konklusjon:

Formannskapet tar orienteringen om avtaler for leie av arealer til skiløyper, turveger og andre arealer til friluftsliv til etterretning. Formannskapet vedtar at det settes i gang en prosess for å reforhandle og utvide eksisterende avtaler. Det opprettes nye avtaler der det er behov for det i forbindelse med gjennomføringen av Markaplanens sti- og løypeplan.

Rådmannen i Trondheim, 01.01.2011

Morten Wolden
kommunaldirektør

Ellen-Birgitte Strømø
enhetsleder

Andreas Glimstad

Trondheim kommune

forvalter friluftsliv

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

... Sett inn saksutredningen over denne linja