



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 26/25705-1
Saksbehandler Camilla Nesle Widmer

Utvalg	Møtedato
Formannskapet	17.09.2026
Bystyret	29.10.2026

Salg av areal i strandsonen

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Bystyret godkjenner salg av ca. 7 m² kommunalt areal fra gnr. 509 bnr. 46, til naboeiendommen gnr. 509 bnr. 45 i tråd med kommunens gjeldende retningslinjer og satser for salg av tilleggsareal.

Vedlegg

Dispensasjonsvedtak
Situasjonskart 509-46

Sammendrag

Saken gjelder søknad om kjøp av ca. 7 m² kommunalt areal (gnr. 509 bnr. 46) som en del av en eksisterende bod på naboeiendommen gnr. 509 bnr. 45 er oppført på. Bodens ble godkjent i 2015, men det er senere avdekket at deler av den ligger på kommunal grunn avsatt til LNF-formål. Det er gitt dispensasjon for bodens plassering, og byggesaksmyndigheten har vurdert at tiltaket ikke vesentlig berører hensyn knyttet til LNF-formål, strandsoner, allmenn ferdsel eller friluftsliv. Det aktuelle arealet er vurdert å ha begrenset verdi for allmenn bruk og ingen vesentlig selvstendig nytteverdi for kommunen. Kommunedirektøren anbefaler derfor at arealet selges til eier av naboeiendommen i tråd med kommunens retningslinjer for salg av tilleggsareal.

Bakgrunn (Fakta)

I bstyresak 25/149 ble det fattet følgende vedtak:

«Arendal kommune ønsker ikke å selge areal avsatt til LNF eller tilsvarende formål dersom dette medfører at arealet tas i bruk til, eller innlemmes i, arealer med andre formål.»

Den aktuelle saken gjelder en eiendom der tiltakshaver i 2015 fikk tillatelse til å oppføre en bod på gnr. 509 bnr. 45. I den godkjente søknaden var boden vist plassert innenfor egen eiendom. Det er i ettertid avdekket at om lag 7 m² av boden er oppført på kommunens eiendom, gnr. 509 bnr. 46.

Tiltakshaver søker nå om å kjøpe det aktuelle arealet slik at området kan innlemmes i gnr. 509 bnr. 45 og eiendomsgrensene bringes i samsvar med eksisterende situasjon. Vedlagt situasjonskart viser omsøkt areal og bodens plassering.

Saksopplysninger

Tiltakshavers eiendom, gnr. 509 bnr. 45, er ikke omfattet av reguleringsplan og er i kommuneplanen avsatt til boligformål med hensynssone for kulturmiljø. Kommunens eiendom, gnr. 509 bnr. 46, er heller ikke regulert og er i kommuneplanen avsatt til LNF-formål med hensynssone for kulturmiljø.

Som følge av at deler av boden er oppført på kommunens eiendom, har tiltakshaver søkt byggesaksavdelingen om dispensasjon for bodens plassering. Dispensasjon er innvilget. Vedtaket om dispensasjon følger som vedlegg til saken.

Vurderinger

Det omsøkte arealet utgjør om lag 7 m² kommunal grunn, hvor deler av en eksisterende bod er plassert. I forbindelse med behandlingen av dispensasjonssaken konkluderte byggesaksmyndigheten med at hensynene bak kommuneplanens LNF-formål, byggegrensen mot sjø og nasjonale og regionale interesser ikke blir vesentlig tilsidesatt ved å godkjenne tiltaket.

Byggesaksmyndighetens vurdering viser at det aktuelle arealet har begrenset verdi for allmenn ferdsel og opphold. Området består av et mindre restareal med steinete og ulendt terreng, overvannsutløp, privat atkomst og parkeringsarealer. Det ble lagt til grunn at arealet i praksis er lite egnet for allmenn bruk, og at den kommunale eiendommen fremstår som en naturlig del av de tilgrensende boligeiendommene.

Det ble videre vurdert at bodens plassering ikke hindrer ferdsel, reduserer tilgjengeligheten til strandsonen eller medfører økt privatisering av området. Boden ligger lavt i terrenget og er delvis skjermet av en fjellkolle, slik at den fremstår som en integrert del av eksisterende bebyggelse.

Byggesaksmyndigheten vurderte også at ulempene ved dispensasjon er marginale eller fraværende. Det ble samtidig vist til at områdets faktiske bruk og karakter kan gi grunnlag for en fremtidig vurdering av arealformålet i kommuneplanen.

På denne bakgrunn vurderes det at arealet som boden står på ikke har en funksjon eller verdi som tilsier fortsatt kommunalt eierskap. Et salg vil bidra til å avklare et eksisterende avvik mellom faktisk bruk og eiendomsgrensene, uten at kommunens interesser knyttet til allmenn ferdsel, friluftsliv eller strandsoneforvaltning blir vesentlig berørt.

Dispensasjonsvedtaket dokumenterer videre at tiltaket ikke er i konflikt med de hensyn som normalt skal ivaretas i strandsonen.

Økonomiske konsekvenser

Dersom bystyret samtykker til salg av arealet, vil salget bli gjennomført i tråd med kommunens gjeldende retningslinjer og satser for salg av tilleggsareal.

Alternative løsninger

Som et alternativ til salg kan bystyret velge å beholde arealet i kommunalt eie. Dersom arealet ikke selges, må kommunen ta stilling til hvordan den ulovlige plasseringen av deler av boden på kommunal grunn skal håndteres.

Det bør i den forbindelse vurderes om den delen av boden som står på kommunal grunn skal kreves fjernet. En slik vurdering må blant annet sees i lys av hensynet til likebehandling og behovet for å unngå at det skapes en praksis der private bygninger blir stående på kommunal grunn uten at eiendomsforholdene avklares.

Konklusjon

Det anbefales at arealet selges til eier av naboeiendommen. Arealet har begrenset selvstendig nytteverdi for kommunen, inngår allerede som en del av den etablerte situasjonen på stedet, og salget vil ikke medføre vesentlige negative konsekvenser for allmenne interesser, friluftsliv eller tilgjengelighet i strandsonen.