



Saksframlegg

Arkivsak-dok. HENV-25/00537-4
Saksbehandler Thea Kristine Korneliussen

Utvalg	Møtedato
Formannskap	11.12.2025

Søknad om kjøp av tilleggstomt Kviåsen 16

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Formannskapet som grunneier viser til saksfremstillingen og godkjenner salg av del av kommunens eiendom gnr. 56 bnr. 87, ca. 1000 m². Omtrentlig areal er vist på vedlagt situasjonskart datert 24.10.2025. Arealet skal tillegges gnr. 56 bnr. 106 og selges til kr 87 pr. m².

Det skal gjennomføres en klarlegging av eiendomsgrensene. Tilleggstomtas endelige areal og plassering fastsettes under oppmålingsforretning.

Grensene skal ikke komme i konflikt med godkjent grensejustering for gnr. 56 bnr. 103.

Vedlegg

Kart 24.10.2025

Søknad

Bilder fra befaring

Kort resymé

Eierne av Kviåsen 16 søker om å kjøpe et tilleggsareal på ca. 1000 m² fra kommunens eiendom gnr. 56 bnr. 87. Arealet ønskes hovedsakelig brukt til dyrking av frukt og grønnsaker til eget bruk.

Formannskapet som grunneier skal ta stilling til om det er ønskelig å selge arealet.

Kommunedirektøren anbefaler salg av arealet.

Saksopplysninger

Formannskapet skal behandle saker som gjelder salg av kommunale arealer over 300 m², jf. reglementet for folkevalgte organer i Risør kommune punkt 8.3.1. Det aktuelle arealet er rundt 1000 m² og saken fremmes derfor for politisk behandling.

I søknaden står det at tilleggstomten hovedsakelig ønskes til dyrking av frukt og grønnsaker til eget bruk.

Arealet ligger innenfor reguleringsplanen for Akland-Kviåsen, regulert til offentlig friområde og boliger. Reguleringsplanen er ikke gitt rettsvirkning foran kommuneplanen ved motstrid. I kommuneplanen er omsøkt areal avsatt til boligbebyggelse, og det er derfor dette formålet som er gjeldende.

Kommunen har godkjent grensejustering av ca. 40 m² til naboeiendommen Kviåsen 18 (gnr. 56 bnr. 103). Arealet som skal grensejusteres grenser til arealet i denne saken. Oppmåling er foreløpig ikke gjennomført.

Berørte naboer og velforeningen er blitt varslet og det har ikke kommet inn merknader.

Det er gjennomført befaring i området. Deler av området er opparbeidet som hage med bed, trær og et byggverk. Bilder fra befaringen er vedlagt. Byggverket ble oppført før nåværende eier overtok eiendommen, men benyttes ifølge eier i tilknytning med boligeiendommen.

Kommunens rolle i saken

Kommunen har to roller i saker som gjelder kjøp og deling; som grunneier og som plan- og bygningsmyndighet. I denne saken behandler formannskapet søknaden som grunneier, ikke som plan- og bygningsmyndighet. Som grunneier står formannskapet fritt til å inngå avtale om kjøp og salg, uavhengig av plan- og bygningslovens bestemmelser. Vedtaket fra formannskapet gjelder kun spørsmålet om salg, og er derfor ikke et enkeltvedtak som kan påklages etter plan- og bygningslovens bestemmelser. Det er heller ikke førende for at tillatelse etter plan- og bygningslovens bestemmelser vil bli gitt.

Dersom formannskapet som grunneier godkjenner salg av arealet, vil opprettelse av eiendommen kreve søknad og tillatelse etter plan- og bygningslovens bestemmelser.

Økonomi

Salg av kommunal grunn utenfor 100-metersbeltet selges til en kvadratmeterpris på kr 87 pr. m². I dette tilfellet tilsvarer det en kjøpesum på rundt kr 87 000,-.

Et alternativ er å innhente takst for kjøpesummen, fordi tomtas størrelse og arealformål gjør det mindre naturlig å definere arealet som en tilleggstomt. Samtidig er det i denne saken lagt til grunn at tomta er mindre egnet som en selvstendig boligtomt. I tillegg har kommunen solgt tomter på Kviåsen til en pris på kr 60 000 (totalpris på kr 117 000,- inkl. alle gebyrer før første spadetak på tomta). Det innstilles derfor på at tilleggstomta selges til kvadratmeterprisen på kr 87,-.

Endelig kjøpesum fastsettes etter en eventuell oppmålingsforretning.

Kommuneplan

Kommuneplanens hovedmål er «Sammen om et bærekraftig og levende samfunn».

Salg av arealet vil gi en ny tomtearrondring i samsvar med etablert bruk, og kan på den måten bidra til å heve kvaliteten på eiendommen for kjøperen. Arealet har begrenset verdi for kommunen og allmennheten ellers. Kommunedirektøren ser ikke at salg av arealet til eiere av Kviåsen 16 vil være i strid med kommuneplanens hovedmål.

Folkehelse og levekår

Salg av omsøkt areal vil ikke medføre negative konsekvenser for folkehelse eller levekår.

Klima og miljø

Fradeling av arealet vil i seg selv ikke ha noen påvirkning på klima og miljø. Fordi tomta er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen kan en fradeling imidlertid muliggjøre ytterligere tiltak.

Næringsperspektiv

Ikke relevant for saken.

Vurderinger

Arealet er ubebygd og er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen. Størrelsen gjør det naturlig å vurdere om det er behov for arealet i forbindelse med eventuell etablering av nye eiendommer på Kviåsen. Store deler av arealet ligger inneklemt mellom Kviåsen 16 og den private eiendommen 56/11 som er avsatt til LNF-formål. Dersom det skulle vært etablert en ny boligtomt på arealet er en i tillegg avhengig av atkomst via de private eiendommene. Omsøkt areal er derfor mindre egnet for fortetting. Samtidig finnes det flere andre områder på Kviåsen som er mer egnet til dette formålet.

Salg av arealet er først og fremst til fordel for eierne av boligeiendommen. Salg og etterfølgende fradeling vil gi Kviåsen 16 en ny tomtearrondring i samsvar med etablert bruk. Tiltaket det søkes om er i samsvar med kommuneplanens arealformål da arealet søkes tillagt boligeiendommen. Det foreligger ingen merknader fra naboer eller velforeningen. Det opplyses også om at det tidligere er solgt tilleggstomter til blant annet Kviåsen 7, 13 og 29.

Kommunedirektøren vurderer etter dette at arealet er av begrenset verdi for kommunen og allmennheten ellers. Kommunedirektøren anbefaler derfor salg av omsøkt areal.

Det er gjennomført befarings på eiendommene Kviåsen 16 og 18. Eiendomsgrensene som er registrert i kommunens kart (matrikkelen) er av lav kvalitet og det kan derfor forekomme feil og mangler i registreringen. Under befaringen ble noen av grensemerkene gjenfunnet og disse har blitt målt inn. Det er gjort forsøk på å gjenskape data fra eksisterende målebrev, men dette lot seg ikke gjennomføre med god nøyaktighet. Ifølge kommunens oppmålingsansvarlig er kvaliteten mellom innmålte grensepunkt og registreringen i matrikkelen noe unøyaktig.

Før fradeling bør det derfor gjennomføres en klarlegging av grensene, slik at man med god nøyaktighet vet hva som er kommunens eiendom og hva kjøper allerede eier. Det bør derfor tas forbehold om at endelig areal og plassering fastsettes under oppmåling. Dette for å sikre at eksisterende hagebed, trær og byggverk kommer på innsiden av omsøkt tilleggstomt. I tillegg må grensene ikke komme i strid med godkjent grensejustering for Kviåsen 18.

Alternativt vedtak

Formannskapet som grunneier godkjenner **ikke** salg av del av kommunens eiendom gnr. 56 bnr. 87.

Kommunedirektørens konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler salg av omsøkt areal på vilkår.