



Saksframlegg

Arkivsak-dok. HENV-24/00189-2
Saksbehandler Thea Kristine Korneliussen

Utvalg	Møtedato
Formannskap	12.05.2026

Avklaring salg av tilleggstomter i Skiveien

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Det ubebygde arealet i Skiveien beholdes i kommunalt eie. Søknadene om kjøp av tilleggstomter avslås.

Kort resymé

Kommunen har mottatt to henvendelser om kjøp av kommunalt areal som tilleggstomter i Skiveien. Det omsøkte arealet er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen, og har en størrelse og beliggenhet som gjør det egnet til blant annet fortetting.

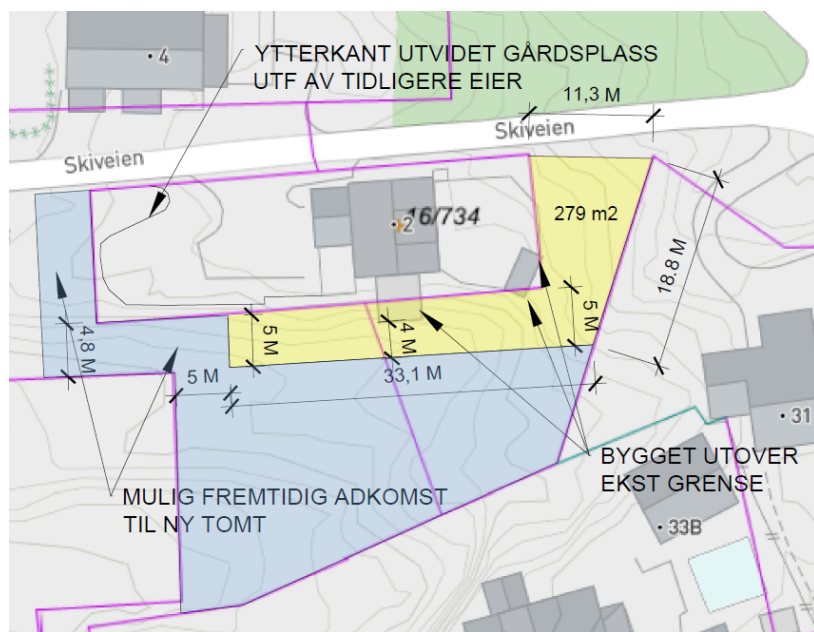
Dersom arealene selges som tilleggstomter vil dette i praksis hindre en fremtidig fortetting. Kommunedirektøren vurderer derfor at det er behov for en prinsipiell avklaring av om området skal disponeres til fortetting eller andre formål, eller om det skal selges som tilleggstomter til tilgrensende boligeiendommer. Dersom formannskapet ønsker å selge tilleggstomtene må det først sendes inn komplette søknader.

Kommunedirektøren anbefaler at arealene beholdes av kommunen for å sikre alternative muligheter for framtidig bruk, og at det på nåværende tidspunkt ikke åpnes for salg av tilleggstomter.

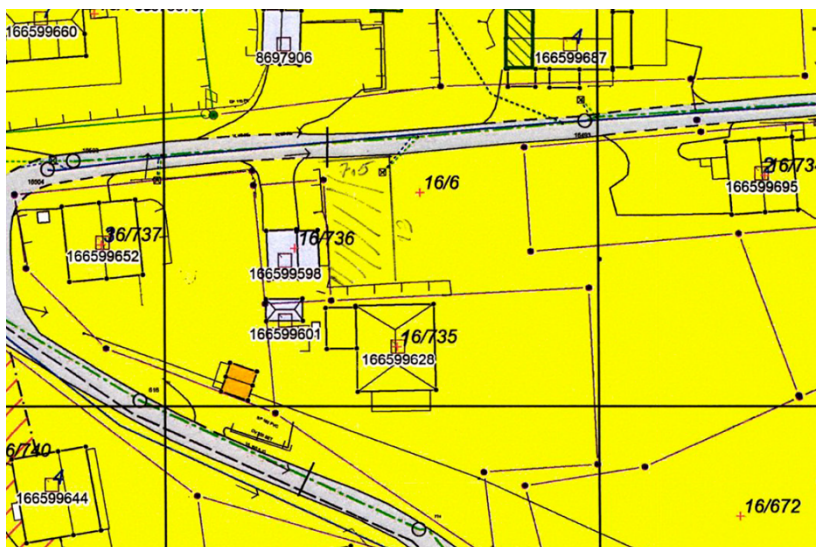
Saksopplysninger

Eier av 16/735 og 376 søkte i 2020 om kjøp av tilleggstomt i tilknytning til sin boligeiendom. Søknaden er begrunnet med ønske om å ha VA-anlegg på egen tomt. Samme år søkte eier av 16/734 om kjøp av tilleggsareal i samme området. Sistnevnte eiendom har senere fått nye eiere, som på nytt fremmet en søknad om kjøp av tilleggsareal i 2024. Begrunnelsen for søknaden er ønske om å rette opp i tidligere eiers terrasse og balkong som går ut over eksisterende eiendomsgrenser.

Som følge av at kommunens eiendom 16/6 har vært registrert med ukjent grunneier, har kommunen ikke kunnet behandle søknadene. Dette forholdet er nå avklart og grunnbokshjemmelen er rettet. Selve søknadene har fremdeles enkelte mangler som gjør at de ikke er klare for behandling, blant annet manglende nabovarsling i én av sakene.



Fra søknaden til eier av 16/734, ca. 279 m².



Fra søknaden til eier av 16/735 og 736, ca. 100 m².

Omsøkt areal er uregulert og er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen. Arealformålet er foreslått videreført i ny kommuneplan.



Flyfoto fra 2023 og utsnitt av kommuneplanen.

I utgangspunktet skal de to henvendelsene behandles administrativt av kommunedirektøren, forutsatt at det ikke foreligger merknader/innvendinger fra berørte parter. Kommunedirektøren vurderer likevel at det er behov for en prinsipiell avklaring av om området skal disponeres til fortetting eller andre formål, eller om det bør selges som tilleggstomter.

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 saken som grunneier og ikke som plan- og bygningsmyndighet. Som grunneier står formannskapet fritt til blant annet 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 forvaltningslovens bestemmelser. Det er heller ikke førende for at tillatelse etter plan- og bygningslovens bestemmelser vil bli gitt.

Økonomi

Kommunale tilleggstomter selges til en kvadratmeterpris på kr 95,-. Dette tilsvarer en samlet salgsinntekt på rundt kr 36 000,-. I tillegg kommer gebyrer knyttet til fradeling og oppmåling.

Kommuneplan

Hovedmålet i kommuneplanen er «Sammen om et bærekraftig og levende samfunn». Salg av arealet som tilleggstomter til boligeiendommene kan bidra til å heve kvaliteten på eiendommene for eierne.

Samtidig heter det i kommuneplanens samfunnsdel at kommunen skal ha fokus på fortetting i eksisterende boligområder der det kan være aktuelt. Et av områdene der ny boligbebyggelse og fortetting skal lokaliseres er områder innenfor sentrum med randsoner. Dette innebærer områder med gang/sykkelavstand til skolen og daglige servicefunksjoner (2 km).

Folkehelse og levekår

Ikke relevant for saken.

Klima og miljø

All bearbeiding av terreng og oppføring av bebyggelse har et klimaavtrykk i form av ressursbruk.

Næringsperspektiv

Ikke relevant for saken.

Vurderinger

Arealet ligger i dag som et ubebygget område, avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen.

De omsøkte tilleggstomtene er i samsvar med gjeldende arealformål, ettersom arealene ønskes tillagt eksisterende boligeiendommer. Et salg av tilleggstomter vil i all hovedsak være til fordel for eierne og eiendommene og gir begrenset samfunnsmessig verdi.

Kommunedirektøren vurderer videre at salg av omsøkte tilleggstomter vil vanskeliggjøre alternative fremtidige muligheter. Dette vil blant annet kunne begrense både muligheten for fortetting og andre former for disponering av arealet.

Kommunen har få boligområder igjen nært sentrum. Eiendommens størrelse og beliggenhet gjør det derfor naturlig å vurdere om området kan være egnet for fortetting. Tilrettelegging for fortetting i et sentrumsnært område vil være i samsvar med kommuneplanens mål.

I reglementet for folkevalgte organer står det at søknad om inntil to tomter som hovedregel kan behandles som søknad om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen. Dispensasjon kan innvilges dersom vilkårene i § 19-2 i plan- og bygningsloven er oppfylt. I naturlig avgrensede områder der det er rom for flere enn to tomter, må det utarbeides reguleringsplan av kjøper før salg og bygging.

En eventuell fortetting vil også kunne ha ulemper. Ny boligbebyggelse kan medføre tap av utsikt for naboeeiendommene og kan påvirke disse eiendommenes verdi negativt. Området er videre ulendt, og en utbygging vil kreve terrenginngrep.

Arealets beliggenhet gir gode utsiktsforhold og området har kvaliteter som kan gi verdi utover privat bruk, som for eksempel et friområde eller annet areal som på sikt kan tilrettelegges for allmennhetens bruk. Å beholde hele arealet vil gi kommunen handlingsrom for å vurdere slike muligheter nærmere dersom det oppstår behov eller ønske om dette i fremtiden.

Med hovedvekt på at kommunen har få sentrumsnære arealer av denne typen igjen, anbefaler kommunedirektøren at arealet ikke selges som tilleggstomter. Å selge arealet som tilleggstomter nå vil begrense kommunens framtidige muligheter. Samtidig foreligger det per i dag ikke noe konkret behov for å fortette området. Det vurderes derfor som mest hensiktsmessig at kommunen beholder arealet i sin helhet inntil det eventuelt foreligger et behov eller en plan for videre bruk. Dette innebærer at søknadene om kjøp av tilleggstomter vil avslås.

Alternativt vedtak

Det ubebygde arealet i Skiveien beholdes i kommunalt eie. Eierne av gnr. 16 bnr. 735 og 736 og gnr. 16 bnr. 734 gis anledning til å søke om kjøp/grensejustering av de arealene som allerede er opparbeidet. Arealene skal begrenses til et minimum.

Kommunedirektørens konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at det ubebygde arealet i Skiveien beholdes i kommunalt eie. Søknadene om kjøp av tilleggstomt avslås.