



Saksframlegg

Arkivsak-dok. HENV-24/00157-3
Saksbehandler Thea Kristine Korneliussen

Utvalg	Møtedato
Formannskap	14.11.2024

Søknad om kjøp av tilleggstomt gnr. 5 bnr. 233 og 129

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Formannskapet som grunneier godkjenner **ikke** salg av del av kommunens eiendom gnr. 5 bnr. 129 som vist på vedlagt situasjonskart, datert 07.08.2024.

Vedlegg

Kart - Merket område

Søknad om dispensasjon

Kort resymé

Eierne av Spirekleiv 20 B, gnr. 5 bnr. 233, søker om å kjøpe en tilleggstomt til boligeiendommen Spirekleiv 20 B. Arealet er en del av kommunens eiendom gnr. 5 bnr. 129 og er på ca. 230 m². Bakgrunnen for søknaden er at eierne ønsker en bedre og mer naturlig arrondering samt mulighet til å oppføre garasje.

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

Kommunedirektøren anbefaler ikke salg av arealet som vist på vedlagt situasjonskart, datert 07.08.2024.

Saksopplysninger

Omsøkt areal ligger innenfor reguleringsplanen for «Boligfelt Sandnes, Spirekleiv» og er regulert til anlegg for lek. Dersom kjøp godkjennes, vil fradeling av tilleggstomten kreve dispensasjon fra arealformålet eller endring av reguleringsplanen.

Omsøkt areal er vist på vedlagt situasjonskart, datert 07.08.2024. Arealet er på ca. 230 m², og søkes tillagt eiendommen 5/233.

Som følge av at søknaden ikke er i samsvar med arealformålet, fremmes saken for politisk behandling, jf. reglementet for folkevalgte organer i Risør kommune.

Tilgrensende naboeiendommer er varslet, men det mangler kvittering for nabovarsel for noen av hjemmelshaverne. Det må gjøres en vurdering av om søknad etter plan- og bygningsloven vil kreve ny nabovarsling.

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

Økonomi

I sak 22/110 vedtok kommunestyret at kommunale tilleggstomter skal selges til en kvadratmeterpris på kr 85,-.

Det aktuelle arealet er på ca. 230 m². Prisen for arealet utgjør dermed kr 19 550,-.

Kommuneplan

Hovedmålet i kommuneplanen er «Sammen om et bærekraftig og levende samfunn». Tiltaket legger opp til å heve kvaliteten og øke utnyttelsen av eiendommen 5/233, og vil være en fordel for eier. På den andre siden vil endret eierskap av et areal regulert til lekeplass medføre privatisering av et offentlig tilgjengelig friområde.

Folkehelse og levekår

Innen levekår er barn og unge definert som satsingsområde, og fokus på nærmiljø er en del av dette. Salg og privatisering av et areal regulert til anlegg for lek vil kunne ha negativ påvirkning på folkehelse og levekår.

Dersom lekeareal i en reguleringsplan skal endres, stiller Statsforvalteren krav til erstatningsareal. Hvis formannskapet som grunneier ønsker å selge arealet, bør saken behandles som en planendring etter plan- og bygningsloven, noe som betyr at søker må vise til et erstatningsareal til formålet lek.

Klima og natur

Omsøkt tiltak vil ikke medføre større konsekvenser for klima og natur, men all bearbeiding av terreng og oppføring av bebyggelse har et klimaavtrykk i form av ressursbruk.

Næringsperspektiv

Ikke relevant for saken.

Vurderinger

Det er tidligere solgt arealer regulert til anlegg for lek i boligfeltet på Spirekleiv. Et av arealene er solgt som tilleggstomt til Spirekleiv 23 og 21B mens det andre arealet er solgt som tilleggstomt til Spirekleiv 11 og 9. Disse to lekeplassene utgikk og ble erstattet ved at tidligere boligtomt Spirekleiv 19 er blitt lekeareal for feltet. Det er i tillegg et areal regulert til anlegg for lek mellom Spirekleiv 39 og Spirekleiv 41.

Salg av omsøkt areal vil føre til bedre utnyttelse av eiendommen for eierne. Eierne vil få mulighet til å bygge en garasje, noe som kan forbedre eiendommens funksjonalitet. Grensene det søkes om kan videre ses på som en naturlig forlengelse av eksisterende boligeiendom. Spirekleiv Vel er varslet om søknaden og har ikke kommet med merknader.

Samtidig skal lekearealene være offentlig tilgjengelige friområder og er ikke ment å privatiseres. Salg av arealet vil redusere tilgjengelig lekeplass for barn og unge i området, noe som kan ha negativ påvirkning på nærmiljøet. Lekeområdet er ikke opparbeidet i dag. Det må likevel legges vekt på behovet for å bevare offentlige lekeplasser og friluftsområder for fremtidige generasjoner. Salg av arealet som tilleggstomt til bolig, ekskluderer slik bruk. Som følge av dette anbefaler kommunedirektøren ikke salg av omsøkt areal.

Kommunedirektørens konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler ikke salg av omsøkt areal.