



Saksframlegg

Arkivsak-dok. HENV-24/00206-3
Saksbehandler Thea Kristine Korneliussen

Utvalg	Møtedato
Formannskap	13.03.2025

Søknad om kjøp av kommunal grunn - gnr. 4 bnr. 122

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Formannskapet som grunneier viser til saksutredningen og godkjenner salg av ca. 30 m² av kommunens eiendom gnr. 4 bnr. 122. Sjøbodens fotavtrykk skal utgjøre tomtegrensene. Et vilkår for salget er at arealet kun skal benyttes til sjøbod, herunder oppbevaring av fiskeredskap og båtutstyr, samt annet som naturlig faller sammen med dette. Eiendommen skal ikke benyttes til varig opphold. Arealet selges til en kvadratmeterpris på kr 87,-.

Vedlegg

Søknad om kjøp av kommunal grunn
Situasjonskart 10.10.2024
Nabovarsel - merknad 4/80
Nabovarsel - merknad Oss Vel
Kommentar til merknadene

Kort resymé

Erik Johannes Vintermyr søker om å kjøpe ca. 63 m² av kommunens eiendom gnr. 4 bnr. 122. Arealet er bebygd med en sjøbod som eies av søkeren. Søker skriver at sjøboden er i daglig bruk til oppbevaring av fiskeredskap og båtutstyr, og at det er ønskelig å sikre eierskap til grunnen for å ivareta byggets stabilitet og funksjon.

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

Kommunedirektøren anbefaler at arealet der sjøboden er oppført selges, og at bygningens fotavtrykk skal utgjøre tomtegrensene. Dette tilsvarer ca. 30 m². Videre anbefales det at det stilles vilkår om at arealet kun skal benyttes til sjøbod.

Saksopplysninger

Omsøkt areal ligger innenfor 100-metersbeltet. Salg av kommunalt areal innenfor 100-metersbeltet skal behandles av formannskapet, jf. reglement for folkevalgte organer punkt 8.3.1. I tillegg har det kommet inn merknader til søknaden. Saken fremmes derfor til politisk behandling.

Arealet som ønskes kjøpt er ca. 63 m² og er vist på vedlagt kart datert 10.10.2024. Det aktuelle arealet ligger innenfor reguleringsplanen for Trollbergvika og er i hovedsak regulert til småbåtanlegg. En mindre del av arealet er regulert til kjørevei.

Merknader er mottatt fra eier av naboeiendommen 4/80 og styret i Oss Vel. Søker har kommentert merknadene. Nabomerknadene og kommentarene er vedlagt og er nærmere kommentert under vurderinger.

I søknaden står det blant annet følgende om sjøboden:

«Sjøboden ble bygget av min far (og bestefar) tidlig på 1930-tallet, da min far drev som fisker. Den har vært i bruk av min familie i generasjoner, først av min far og senere av min onkel, til oppbevaring av tråler, teiner og annet fiskeredskap. Boden ble bygget på dette spesifikke stedet, da min oldefar, Hans Pedersen, hadde båt plass der den tidligere slippen og nåværende båtutsettingsplass ligger».

Økonomi

Ved salg av grunn innenfor 100-metersbeltet skal det innhentes takst.

I denne saken mottok kommunen søknaden for første gang i 2015. I 2017 fikk søker et foreløpig svar om at søknaden var ufullstendig da det manglet søknad om dispensasjon, situasjonskart og nabovarsling.

I desember 2020 mottok kommunen en ny søknad, der det vises til kommunens brev i 2017. Søknaden inneholdt situasjonskart og søknad om dispensasjon. I søknaden står det at det skulle sørges for nabovarsel så snart kommunen ga tilbakemelding på om søknaden eller lista over nabovarsler krevde endringer. I mars 2021 sendte kommunen et foreløpig svar om at det ville ta tid før søknaden kunne behandles, og at saken måtte behandles av formannskapet.

Etter dette har saken ikke blitt behandlet før søker i 2024 sendte inn en fullstendig søknad med kvittering for nabovarsel. Den lange saksbehandlingstiden hos kommunen skyldes i hovedsak langtids sykemeldinger og en tidvis ubesatt stilling i administrasjonen.

Bestemmelsen om takst ble innført i 2021, altså etter at kommunen mottok søknaden i 2015 og i 2020. Søknaden var imidlertid ikke komplett før i 2024.

Kommunedirektøren anbefaler at prisen for arealet fastsettes til dagens kvadratmeterpris for salg av areal i tilfeller der arealet ligger utenfor 100-metersbeltet. Bakgrunnen for dette er at mye av ansvaret for at saken ikke tas til behandling før nå ligger hos kommunen.

Kommuneplan

Kommuneplanens hovedmål er «Sammen om et bærekraftig og levende samfunn». Arealet er bebygget med en sjøbod som ifølge søker har stått der i nesten 90 år. Salg av arealet vil være positivt for søker ved at han får sjøboden på egen grunn. Arealet der boden er oppført har liten eller ingen verdi for allmennheten og for kommunen. Kommunedirektøren ser ikke at salg av arealet der sjøboden er oppført vil være i strid med kommuneplanens hovedmål.

Folkehelse og levekår

Arealet ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen, et område der det er viktig å unngå uheldig nedbygging. I dette tilfellet er arealet bebyggt og har dermed ingen verdi som turområde og som område for rekreasjon. Dersom bygningskroppen utgjør tomtegrensene, legges det til grunn at omsøkt tiltak ikke vil medføre noen negative konsekvenser for folkehelse eller levekår.

Klima og miljø

All bearbeiding av terreng og oppføring av bebyggelse har et klimaavtrykk i form av ressursbruk. Det aktuelle arealet er allerede bebyggt og opparbeidet. Salg av arealet vil ikke ha noen større konsekvenser for klima eller natur.

Næringsperspektiv

Ikke relevant for saken.

Vurderinger

Omsøkt areal ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen. I dette området gjelder det et forbud mot tiltak, blant annet av hensyn til friluftslivet og andre allmenne interesser. Generelt sett bør det utvises forsiktighet ved salg av arealer i slike områder, da dette kan ha konsekvenser for tilgang til sjøen og områdets tilgjengelighet for allmennheten.

Fordi arealet i dette tilfellet er bebyggt med en sjøbod som er i daglig bruk, vil salg av grunnen der bygningen er oppført ikke føre til noen reelle endringer for kommunen eller allmennheten. Et salg av hele arealet på 63 m² som også inkluderer areal rundt sjøboden, kan stille seg annerledes. Dette ekstra arealet kan ha betydning for naboeiendommer og allmennheten ellers, spesielt dersom arealet blir brukt til private formål som kan redusere tilgjengeligheten til sjøen for allmennheten.

Søker skriver at sjøboden ble oppført rundt 1930. Ifølge grunnboka overtok kommunen 4/122 i 1960, og flyfoto fra 1969 viser at boden var oppført i alle fall på dette tidspunktet. Ingen av naboene har kommet med merknader knyttet til byggets lovlighet. Av reguleringsplanens bestemmelser fremgår det at «Eksisterende bygninger (fiskebu/lagerbu) kan vedlikeholdes og fornyes. Nye bygninger tillates ikke oppført». Kommunedirektøren finner det sannsynlig at boden ble oppført før kommunen overtok eiendommen 4/122 og at tiltaket ikke var søknadspliktig den gang.

Ved fradeling av arealet etter plan- og bygningsloven kan søknaden sannsynligvis behandles etter læren om fradeling til uendret bruk slik at tiltaket ikke er avhengig av dispensasjon fra reguleringsplanen eller pbl. § 1-8.

Det har kommet inn merknader fra to av naboene. Eier av Trollbergvikveien 84 (4/80) viser blant annet til at adkomsten til hans egen bod kan sperres og mener at arealet kun må omfatte byggets størrelse. Samtidig vises det til at tomte bør være en tilleggsparsell til søkers bruksnummer.

Styret i Oss Vel skriver blant annet at de er negative til en søknad om fradeling og ytterligere privatisering av området, som i dag er viktig for allmennheten. I merknaden står det at salg av kommunal eiendom på et så viktig område for allmenn bruk ikke er fremtidsrettet.

Ved å opprette eiendommen som en selvstendig tomt, fremfor som en tilleggsparsell, kan eier selge tomte videre uten å samtidig selge hovedeiendommen. I denne saken ligger tomte et stykke fra søkers eiendom og har ingen direkte tilknytning til denne. Kommunedirektøren kan ikke se noen negative konsekvenser ved at tomte opprettes som en selvstendig eiendom i denne saken.

Videre er kommunedirektøren enig i at det er viktig å opprettholde området for allmennheten og unngå ytterligere privatisering, men mener at dette hensyntas ved at arealet begrenses til bygningskroppen. Saken kan tenkes å få presedens for lignende saker i strandsonen. Dette vil likevel kun gjelde noen tilfeller der søker eier et bygg som er lovlig oppført på kommunal grunn, der tiltaket ikke vil virke privatiserende og der det ikke foreligger for eksempel en festeavtale eller annen avtale om bruk av grunn som regulerer partenes rettigheter.

Ved salg bør det i tillegg stilles vilkår om at arealet kun skal benyttes til sjøbod. Dette vil kunne bidra til å hindre ytterligere privatisering av området i fremtiden.

Samlet sett vil et salg av arealet der bygningen er oppført medføre en formalisering av etablert bruk. Når eier av sjøboden allerede har en rettighet til å ha bygget stående på kommunens eiendom, er det liten grunn til at kommunen skal eie arealet. Ved å begrense arealet størrelse til et minimum vil salget ikke føre til negative konsekvenser for kommunen eller allmennheten. Dersom eier har behov for vedlikehold eller ekstra sikring mot sjøen kan dette gjennomføres i samråd med kommunen. Utover det som er nevnt ser kommunedirektøren ingen problemstillinger knyttet til salg av omsøkt areal. Kommunedirektøren anbefaler derfor at arealet selges og at arealet begrenses til bygningskroppen/fotavtrykket.

Alternative vedtak

1. Formannskapet som grunneier viser til saksutredningen og godkjenner salg av ca. 30 m² av kommunens eiendom gnr. 4 bnr. 122. Sjøbodens fotavtrykk skal utgjøre tomtegrensene. Et vilkår for salget er at arealet kun skal benyttes til sjøbod, herunder oppbevaring av fiskeredskap og båtutstyr, samt annet som naturlig faller sammen med dette. Eiendommen skal ikke benyttes til varig opphold. Arealet selges til takst.
2. Formannskapet som grunneier viser til saksutredningen og godkjenner salg av ca. 63 m² av kommunens eiendom gnr. 4 bnr. 122, som vist på situasjonskart datert 10.10.2024. Et vilkår for salget er at arealet kun skal benyttes til sjøbod, herunder oppbevaring av fiskeredskap og båtutstyr, samt annet som naturlig faller sammen med dette. Eiendommen skal ikke benyttes til varig opphold. Arealet selges til takst / arealet selges til en kvadratmeterpris på kr 87,-.

Kommunedirektørens konklusjon

Formannskapet som grunneier viser til saksutredningen og godkjenner salg av ca. 30 m² av kommunens eiendom gnr. 4 bnr. 122. Sjøbodens fotavtrykk skal utgjøre tomtegrensene. Et vilkår for salget er at arealet kun skal benyttes til sjøbod, herunder oppbevaring av fiskeredskap og båtutstyr, samt annet som naturlig faller sammen med dette. Eiendommen skal ikke benyttes til varig opphold. Arealet selges til en kvadratmeterpris på kr 87,-.