



Saksframlegg

Arkivsak-dok. HENV-25/00368-5
Saksbehandler Thea Kristine Korneliussen

Utvalg	Møtedato
Formannskap	16.10.2025

Søknad om kjøp av tilleggstomt til Buvikveien 43

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Formannskapet som grunneier godkjenner **ikke** salg av del av kommunens eiendom gnr. 16 bnr. 9.

Vedlegg

Søknad med kart
Merknad til nabovarsel
Kommentar til merknad

Kort resymé

Konsulenttjenester v/Halvor Skåli søker på vegne av eier av Buvikveien 43 om tillatelse til å kjøpe et tilleggsareal til eiendommen. Arealet er en del av kommunens eiendom gnr. 16 bnr. 9 og er på ca. 60 m². Arealet er vist på situasjonskart datert 07.08.2025.

Dersom søknaden om kjøp godkjennes kan saken gjennomføres som en grensejustering. I utgangspunktet er salg i forbindelse med grensejusteringer unntatt fra kravet om behandling i formannskapet. Som følge av at en av naboene har sendt inn merknader til søknaden, har kommunedirektøren vurdert at saken likevel bør behandles av formannskapet.

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

Kommunedirektøren anbefaler ikke salg av arealet.

Saksopplysninger

Eieren av Buvikveien 43 (gnr. 16 bnr. 833, 834 og 1428) ønsker å kjøpe et område mellom 16/834 (tilleggstomt) og sjøen. På arealet er det oppført en trebrygge.

Ifølge søknaden er formålet med kjøpet følgende «Bakgrunnen for ønsket om kjøp er primært å rydde opp og forskjønne området og rehabilitere den gamle brygga, legge steinheller/tredekke på det området som bare er stein, eventuelt forlenge brygga som er på eiendom 16/833.» Sekundært er formålet kun å rydde opp og forskjønne området.

Kommunedirektøren har ikke klart å finne noe dokumentasjon rundt eierskapet til brygga, og det er heller ingen av naboene som har meldt eierskap til den.



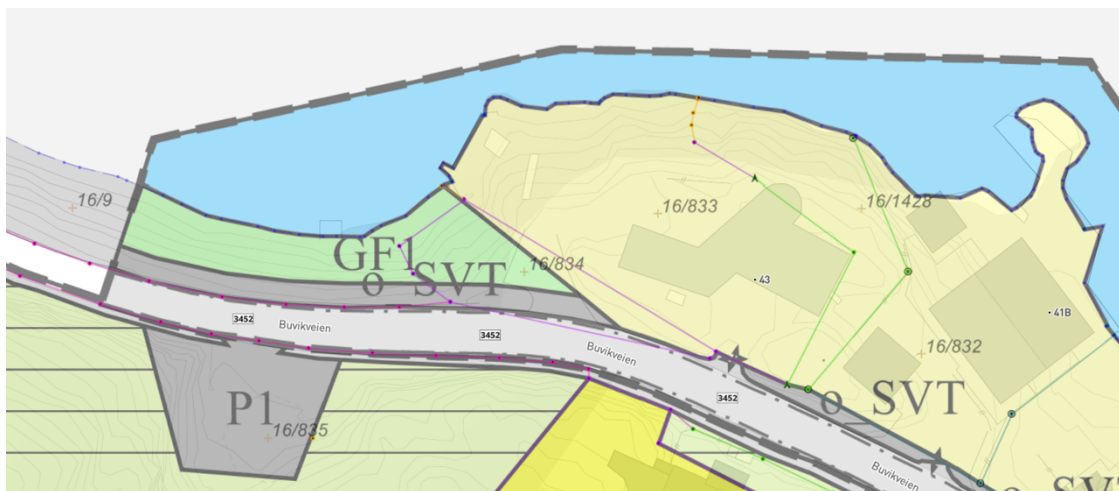
Arealet som ønskes kjøpt

Eiendommen 16/833 har to tilleggstomter. Tilleggstomten 16/1428 ble fradelt fra naboeiendommen i 2014, mens 16/834 ble opprettet fra 16/9 i 1978. Totalt er eiendommens størrelse ifølge matrikkelen ca. 1 614 m².

En grensejustering er en mindre justering av grensene mellom eiendommer. Et av vilkårene er at netto areal som ønskes justert ikke overstiger 5 % av avgiver- eller mottakereiendommen. I dette tilfellet er omsøkt areal ca. 60 m² og vilkåret er derfor oppfylt.

Av reglementet for folkevalgte organer i Risør kommune punkt 8.3.1 fremgår det at salg i forbindelse med grensejusteringer er unntatt fra krav om behandling i formannskapet. I denne saken er det imidlertid mottatt en merknad fra en av naboene som gjør at saken likevel bør behandles politisk av formannskapet.

Omsøkt areal ligger innenfor reguleringsplanen for Buvika og er regulert til friområde. Store deler av 16/834 (tilleggstomt) er regulert til friområde, mens resterende del av eiendommen er regulert til bolig. Arealet ligger i tillegg innenfor 100-metersbeltet langs sjøen.



Utsnitt av reguleringsplanen for Buvika

Grensejustering er i utgangspunktet ikke et søknadspliktig tiltak, men krever i noen tilfeller dispensasjon. Dette må avgjøres konkret ut fra tiltakets omfang, planens bestemmelser og plangrunnlaget ellers. Et viktig moment vil være om tiltaket på sikt kan innebære økt eller endret faktisk bruk av arealet i strid med arealformålet. Administrasjonen anser det sannsynlig at en grensejustering i dette tilfellet kan føre til økt bruk av arealet til boligformål, og at dette vil være i strid med forbudet mot tiltak i 100-metersbeltet og arealformålet. Grensejusteringen vil derfor kreve dispensasjon.

Eier av naboeiendommen gnr. 16 bnr. 1256 har sendt inn merknad til nabovarslet. I merknaden står det følgende: «Ønsker at kommunen selv anlegger en liten brygge som kan brukes av alle som går tur i skogen og ønsker å avslutte med et bad. At alt ikke privatiseres, at den ene enden av bryggen er åpen for alle. Kommunen har laget fine offentlige brygger i skjærgården, det kan ivaretas her også.»

I sin kommentar til merknaden skriver søker blant annet at brygga ikke er brukt av allmennheten og at adgangen til den har vært via eiendommen 16/833. Videre anføres det at området ikke vil fremstå som mer privatisert enn det gjør i dag.

Kommunens rolle i saken

Kommunen har to roller i saker som gjelder kjøp og deling/endring av eiendomsgrenser; 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.

Økonomi

Det følger av reglementet for folkevalgte organer punkt 8.3.1 at «Ved salg av grunn innenfor 100-metersbeltet skal det innhentes takst, med unntak av ved grensejustering».

Prisen for kjøp av arealet er derfor i utgangspunktet på kr 87 pr. m². Dette tilsvarer en kjøpesum på kr 5 220,-.

Som grunneier har formannskapet likevel mulighet til å fastsette en annen pris eller velge å innhente takst. Dette kan være aktuelt, særlig med tanke på at saken gjelder et relativt stort areal i strandsonen.

Kommuneplan

Hovedmålet i kommuneplanen er «Sammen om et bærekraftig og levende samfunn»

Salg av omsøkt areal kan bidra til å heve kvaliteten på eiendommen for kjøperen og arealet er i dag lite attraktivt til bruk for allmennheten. Samtidig er det viktig å ta vare på de kommunale strandarealene i et langsiktig perspektiv. Innspillet fra naboen med ønske om at kommunen anlegger en brygge som er tilgjengelig for allmennheten, understreker betydningen av dette.

Folkehelse og levekår

I et folkehelseperspektiv er det viktig å sikre åpne og tilgjengelige friområder langs sjøen. Privatisering av strandsonen vil være til hinder for dette.

Klima og miljø

All bearbeiding av terreng og oppføring av bebyggelse har et klimaavtrykk i form av ressursbruk. Salg av arealet og grensejustering vil i seg selv ikke ha noen påvirkning på klima og miljø.

Næringsperspektiv

Ikke relevant for saken.

Vurderinger

Salg av omsøkt areal kan bidra til å heve kvaliteten på eiendommen for kjøperen. Søker har primært et ønske om å rydde opp og forskjønne området og rehabilitere den gamle brygga, legge steinheller/tredekke og eventuelt forlenge brygga på egen eiendom. Sekundært er ønsket kun å rydde opp og forskjønne området. Dette kan gi positive effekter for eier, både estetisk og funksjonelt. Arealet fremstår i dag som lite attraktivt for allmenn bruk og har ikke vært aktivt benyttet som offentlig friområde.

Samtidig er det viktig å vurdere verdien for kommunen og allmennheten i et mer langsiktig perspektiv. Arealet er regulert til friområde og ligger i tillegg innenfor 100-metersbeltet langs sjøen. I disse områdene gjelder det i utgangspunktet et forbud mot tiltak, blant annet av hensynet til friluftslivet og andre allmenne interesser. Selv om området i dag fremstår som lite attraktivt og ikke er aktivt benyttet av allmennheten, kan det ikke utelukkes at det vil være aktuelt med tiltak for å endre dette i fremtiden.

Kommunedirektøren vurderer at salg av arealet vil medføre ytterligere privatisering av strandsonen. Dette gjelder særlig dersom det gjennomføres tiltak som skal forskjønne området, og ved eventuell rehabilitering av brygge og utvidelser at eksisterende bryggeanlegg. Slike tiltak vil gjøre selve arealet og området rundt mindre tilgjengelig for allmennheten og vil hindre kommunens mulighet til å utvikle området til felles bruk i fremtiden. Kommunedirektøren anbefaler derfor ikke salg av arealet.

Dersom søker ønsker å forskjønne området står han fremdeles fritt til å søke om å gjøre dette, men resultatet må i et slikt tilfelle være til allmennhetens beste.

Alternative vedtak

Formannskapet som grunneier viser til saksutredningen og godkjenner salg av del av kommunens eiendom gnr. 16 bnr. 9 som vist på vedlagt situasjonskart datert 07.08.2025. Prisen settes til kr 87 pr. m².

Formannskapet som grunneier viser til saksutredningen og godkjenner salg av del av kommunens eiendom gnr. 16 bnr. 9 som vist på vedlagt situasjonskart datert 07.08.2025. Arealet selges til takst.

Kommunedirektørens konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler ikke at omsøkt areal selges.