

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Erik Knag Johannesen	FE - 610	15/1512

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
119/2015	Formannskapet	PS	30.09.2015
81/2015	Kommunestyret	PS	14.10.2015

Søknad om kjøp av del av kommunal grunn gbnr. 23/4, tileggsareal til gbnr 23/138

Vedlegg:

søknad om kjøp av mer tomt
Ortofoto 23_138
Utsnitt plankart 23_138
Situasjonskart 23_138

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Catherine og Erik Ulvik har i skriv av 19. mai d.å. bedt om å få kjøpe del av den kommunale eidedomen gbnr. 23/4 som tilleggsareal til si bustadtomt gbnr. 23/138.

Søklarane oppgjev at arealet er svært bratt og kupert, og at det er krevjande å halde området ryddig. De meiner arealet ikkje er tilgjengeleg for ålmenta, men at dei har lagt til rette ein sti frå fotballbanen, gjennom skogen og over deira tomt for dei som ynskjer å nytte denne. Utover dette så er det ikkje noko av skogen/grøntområdet som blir brukt til rekreasjon, fordi BKK har lagt tre i ein haug langs den gamle stien. Søklarane oppgjev at stien langs den gamle muren mot Folkehøgskulen leier til fotballbanen, eller opp til deira tomt. De ynskjer å halde gröntområdet ryddig og fint, men har ikkje noko imot at det går stiar over arealet, om dei får overta det.

Den omsøkte parsellen utgjer eit areal på ca. 20x37 meter. Arealet er rekna ut til å vere ca. 577 m². Søklarane ønskjer å utvide tomta si sørover. I følge søknaden, vil grensa i sør då flukte med grensa til naboeidedomen gbnr. 23/22 i aust, og forlengje denne mot vest, til den møter ei forlengja nord-sør grense i vest.

Vurdering

Det aktuelle området inngår i eit gröntområde i «Reguleringsplan for Frekhaug senter/Grønland».

Reguleringsplanen er noko gammal, frå 1979, sist endra 1990. Ei eventuell endring av reguleringsplanen lyt gjerast i samsvar med Plan og bygningslova § 12-14.

Dersom omsøkt areal skal delast frå og leggjast til gbnr.23/138 som tilleggsareal slik at formålet vert endra til bustadformål, er dette ikkje i samsvar med reguleringsplanen. I så høve lyt dette skje via eventuell søknad om endring av reguleringsplanen, og endringa er i utgangspunktet ikkje ei mindre

endring, jf. Plan og bygningslova § 12-14 og rettleiar til denne. Her heiter det m.a. at endring av arealformål ikkje er ei mindre endring.

Det kan alternativt søkjast om å dele ifrå arealet utan å endre formålet, men ved å behalde arealet som friområde/grøntområde. Det kan også setjast vilkår om at dette i eit vedtak, og det kan setjast vilkår om at arealet ikkje skal byggjast på.

Generelle omsyn til plan tilseier at dette ikkje er ei god løysing, og at det nok ikkje var intensjonen med planen at friområda skulle privatiserast. Det er viktig å ivareta snarvegar mellom bustadfeltet og fotballbanen, jf. [Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen](#). Som det går fram av søknaden, går det stiar over arealet, og det er uheldig å privatisere arealet fordi det kan hindre den allmenne bruken, sjølv om intensjonen er god.

Administrasjonen meiner likevel dei faktiske tilhøva på staden tilseier at søkjarane kan få høve til å kjøpe eit mindre tilleggsareal. Dette for å få ei hensiktsmessig avgrensing av hagen på gbnr. 23/138. Grenser bør følgje terrenget, slik at området blir innskrenka til den øvre delen, på nivå med hagen. Ei slik justering i høve til søknaden meiner administrasjonen det går an å vurdere.

Når det gjeld stien mellom bustadområdet og fotballbanen, ligg denne på kommunal eigedom. Det kan sjå ut som at søkjarane har oppfatta eigedomsgrensene feil. Deler av opparbeidd hage, med trampoline og hekk, ligg på kommunal grunn. Dette må det ryddast opp i ved evt forhandlingar om tilleggsareal slik at grønnstrukturen blir intakt i korridoren ned til fotballbanen.

Folkehelse, miljø:

I helse- og miljøsamheng, er det på generelt grunnlag viktig å sikre grøntareal og grøntstruktur. I dette høvet ligg det aktuelle arealet tett på privat hage og er lite tilgjengeleg for ålmenta.

Økonomi: Sal av kommunal eigedom gjev kommunen inntekter frå salet.

Konklusjon:

Administrasjonen ser at den øvre delen av det omsøkte arealet kan oppfattast å høyre meir naturleg til bustadeigedom, enn til grøntstrukturen. Dette sett ut i frå terrengtilhøva, tilkomst til arealet og avgrensinga mot naboeigedom gbnr. 23/22. Endring til bustadformål av ein mindre parsell på om lag 300 m2 vil ikkje hindre ein eventuell framtidig oppgradering av grøntstrukturen. Administrasjonen kan ikkje tilrå at søkjarane får kjøpe heile det omsøkte arealet, ned i skråningen, då dette er eit for stort inngrep i fellesarealet.

Det kan heller ikkje gå ein allmenn tilgjengeleg sti gjennom bustadeigedom. Korridoren mellom bustadfeltet og fotballbanen må haldast intakt, og grensene ivaretakast. Bustadeigdommen er fritt omsetteleg, og sjølv om noverande eigar har gode intensjonar med å halde dette arealet ryddig og tilgjengeleg, er det ingen garanti for at eventuelle framtidige eigarar har same syn.

Administrasjonen tilrår at søkjarane får tilbod om å kjøpe ein mindre parsell, som nemnt over. Då med atterhald om godkjent reguleringsendring. Omregulering til bustadføremål må behandlast som ein eiga sak før gjennomføring.

Framlegg til vedtak:

«Kommunestyret godkjenner at Catherine og Erik Ulvik får tilbod om å kjøpe eit mindre areal på om lag 300 m2 av kommunal eigedom gbnr. 23/4. Før kjøpet kan gjennomførast, må reguleringsendring vere godkjent. Administrasjonen får fullmakt til å gjennomføre salet og forhandle om grenser og pris, medrekna rydde opp i forholdet til noverande grense i vest. Salssummen skal godkjennast av

ordfører.»

Formannskapet - 119/2015

FS - behandling:

FS - vedtak:

«Kommunestyret godkjenner at Catherine og Erik Ulvik får tilbud om å kjøpe eit mindre areal på om lag 300 m2 av kommunal eigedom gbnr. 23/4. Før kjøpet kan gjennomførast, må reguleringsendring vere godkjent. Administrasjonen får fullmakt til å gjennomføre salet og forhandle om grenser og pris, medrekna rydde opp i forholdet til noverande grense i vest. Salssummen skal godkjennast av ordfører.»

Kommunestyret - 81/2015

KS - behandling:

KS - vedtak:

«Kommunestyret godkjenner at Catherine og Erik Ulvik får tilbud om å kjøpe eit mindre areal på om lag 300 m2 av kommunal eigedom gbnr. 23/4. Før kjøpet kan gjennomførast, må reguleringsendring vere godkjent. Administrasjonen får fullmakt til å gjennomføre salet og forhandle om grenser og pris, medrekna rydde opp i forholdet til noverande grense i vest. Salssummen skal godkjennast av ordfører.»