



Saksframlegg

Arkivsak-dok. HENV-26/00015-2
Saksbehandler Thea Kristine Korneliussen

Utvalg	Møtedato
Formannskap	12.03.2026

Søknad om erverv av tilleggsareal til gnr. 15 bnr. 527

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Formannskapet som grunneier viser til saksutredningen og godkjenner overdragelse av del av kommunens eiendom gnr. 15 bnr. 1 som vist på vedlagt situasjonskart datert 10.12.2025. Arealet overdras vederlagsfritt. Følgende vilkår skal gjelde:

- Tomta skal være et tilleggsareal til gnr. 15 bnr. 527.
- Uteområdet på eiendommen skal være tilgjengelig for allmennheten uten vederlag.
- Kystlaget skal til enhver tid ha statutter som gir enhver som ønsker det rett til medlemskap innenfor de rammer og vilkår som gjelder for Forbundet Kysten.
- Endelig areal fastsettes ved oppmålingsforretning.
- Risør kommune tar kostnadene knyttet til fradeling av tomta.
- Kystlaget skal dekke tinglysingsgebyr og dokumentavgift.
- Ved et eventuelt salg/avhendelse skal Risør kommune ha forkjøpsrett til en sum som ikke skal overskride den tekniske merverdi som er tilført eiendommen i Kystlagets eiertid.

Vedlegg

Henvendelse, gnr. 15 bnr. 527 - Søknad om erverv av tilleggsareal

Kart

Signert avtale om overføring av låven på Randvik

Kort resymé

Kystlaget Øster Riisøer søker om å erverve et tilleggsareal på ca. 650-700 m² i direkte tilknytning til låven på Randvik (gnr. 15 bnr. 527). Arealet er en del av kommunens eiendom gnr. 15 bnr. 1. Formålet er å kunne etablere et isolert verkstedsbygg på 40-50 m², en båtbu på 70-80 m² og et grøntområde til plen, grønnsaker og bærbusker. Bygningene er nødvendig for at Kystlaget skal kunne samle sin virksomhet på Randvik.

Formannskapet skal ta stilling til om det aktuelle arealet skal overdras og eventuelt til hvilken pris.

Kommunedirektøren innstiller på at Kystlaget får overta tilleggstomta vederlagsfritt, på visse vilkår.

Saksopplysninger

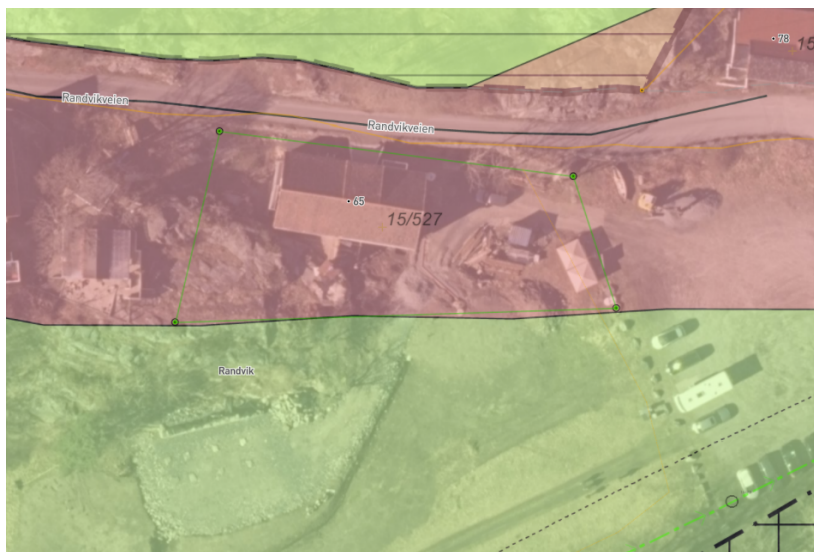
Bystyret vedtok i sak 20/130 å overdra låven på Randvik til Kystlaget. Eiendommen fikk et totalt areal på 1020 m². Det ble samtidig gitt et tilskudd på kr 100 000 for nødvendig rydding og klargjøring av eiendommen. Avtalen inneholder flere vilkår, blant annet knyttet til planformålet, forsikring, vedlikehold, åpent medlemskap og forkjøpsrett for kommunen.

I sak 22/91 vedtok kommunestyret å innvilge Kystlaget et tilskudd på kr 200 000 (mot omsøkt 400 000) til restaurering av låven. Kommunen var videre positive til å gi en kommunal garanti for eventuelt låneopptak.

Kystlaget opplyser at store deler av dagens tomt er opptatt av bygget, avløpsanlegg og adkomstvei både til låven og til speidernes gapahuk. I søknaden om erverv av låven i 2020 skrev Kystlaget at de i tillegg til bygget hadde behov for å disponere nødvendige utearealer til ulike aktiviteter. De ønsker nå å samle hele sin virksomhet på Randvik, og tilleggsarealet er nødvendig for å få til dette.

Planstatus

Omsøkt areal er uregulert og har landbruks-, natur- og friluftsmål i kommuneplanen. Låven med dagens eiendomsgrenser ligger innenfor området avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting. En fradeling av arealet vil kreve dispensasjon fra arealformålet (og delegrense til dyrka mark).



Kommunens rolle i saken

Kommunen har to roller i saker som gjelder kjøp og fradeling; 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 eller forvaltningslovens bestemmelser. Det er heller ikke førende for at tillatelse etter plan- og bygningsloven vil bli gitt.

Saken er heller ikke førende for at tillatelse etter plan- og bygningsloven til verkstedsbygg, båtbu og eventuelle andre tiltak vil bli gitt.

Økonomi

Låven ble overdratt vederlagsfritt i 2020 på grunn av byggets tilstand, restaureringsbehovet og samfunnsnyttene i Kystlagets aktivitet. Et vederlagsfritt tilleggsareal kan ses som en videreføring av den opprinnelige avtalen som støtte til et viktig formål. Tilleggsarealet er nært knyttet til det opprinnelige prosjektet som kommunen allerede har støttet, og er nødvendig for at Kystlaget skal kunne fullføre og videreutvikle aktivitetene i tråd med intensjonene fra 2020. Arealet skal i tillegg være åpent for allmennheten. På denne bakgrunn anbefales det at tilleggsarealet overdras vederlagsfritt.

Ved overdragelse av låven dekket kommunen gebyret ved fradeling, mens Kystlaget dekket tinglysing (kr 545) og dokumentavgift (2,5% av markedsverdien). Det anbefales at foreliggende sak behandles på samme måte. Gebyrer knyttet til eventuelle andre søknader om tiltak må dekkes av Kystlaget.

Dersom formannskapet vil kreve betaling for tomta, anbefales det at kjøpesummens settes til kr 95,- per m².

Kommuneplan

Kommuneplanens hovedmål er «Sammen om et bærekraftig og levende samfunn». For kommunen er det viktig å skape aktivitet og tilbud for å tiltrekke seg flere innbyggere og besøkende. Et av målene i kommuneplanen er å styrke kunnskapen og engasjementet rundt kystkulturen, noe Kystlagets virksomhet bidrar til.

Folkehelse og levekår

Et levende kystkulturmiljø er en viktig faktor for mange i Risør. Kystlagets aktivitet kan slik sett være positivt for innbyggernes folkehelse og levekår. Ved å sette vilkår om at uteområdet skal være åpent og for allmennheten uten vederlag, vil også hensynet til friluftsliv og tilgjengelighet ivaretas.

Klima og miljø

Fradeling og overdragelse av arealet vil i seg selv vil ha begrenset påvirkning på klima og miljø.

Næringsperspektiv

Aktivitetene og satsingen til Kystlaget er i hovedsak basert på frivillig innsats, og har begrenset påvirkning på næringsliv. Men økt satsing på kystkultur i Risør kan være positivt for besøksnæringen.

Vurderinger

Områdene på Randvik har mange hensyn som må ivaretas og det er mange aktører involvert. Her er blant annet barnehager, friluftsområder, parkeringsplass, infrastruktur i grunnen, landskapsvernområder, slåttemark, jorder, statlig sikrede friluftsområder og rasområder.

Det er enkelte momenter som taler mot en overdragelse av tilleggsarealet. Randvik er et sentralt og mye brukt friluftsområde og kommunen bør være varsom med å avhende slike arealer. Ved å gi fra seg arealet vil kommunen i tillegg miste muligheten til å benytte det til andre formål i fremtiden, og tiltakene som skisseres i søknaden kan virke privatiserende på områdene. Samtidig legger søknaden opp til at området skal være åpent og tilgjengelig for allmennheten, noe som også kan sikres ved at det stilles vilkår for overdragelsen.

Området Kystlaget ønsker å overta ligger videre på jordbruksareal. Kommunen overtok et gårdsbruk på Randvik tilbake i 1963, men etter dette er det fradelte areal til bebyggelse, deler av eiendommen er statlig sikret friluftsområde og det er naturreservat i området. Igjen på eiendommen er det 13,4 daa jordbruksareal fordelt på 2 jorder, henholdsvis 4,8 daa og 8,5 daa, der store deler består av naturtypen slåttemark. Det er i tillegg etablert en sti gjennom jorden i vest.

Jordene har vært drevet av aktive bønder med sikte på vinterfôr, men som følge av stor fritidsaktivitet i området er dette blitt veldig vanskelig. Det er mye tråkk, og det blir mye søppel i fôret. Slåttemarka har i flere år vært skjøttet som slåttemark, men fôret er ikke brukbart. Ut fra landbrukets ståsted er dette arealet tapt som produksjonsareal, og har vært det i lang tid da andre formål har vært prioritert og ligger til grunn for aktiviteten i området.

Som nevnt er det flere interesser som må ivaretas på Randvik. Amandus Barnehage har samtykket til prosjektet og Speiderne skriver at de ikke har noen motforestillinger til tiltaket. Aust-Agder Turistforening som disponerer hyttene på Randvikveien 78 og 80, skriver at de ikke har noen innsigelser til tiltaket, men ber om at siktlinjen fra kystledhytta til strandsonen hensyntas. Overdragelse av arealet vil ikke ha noen påvirkning på siktlinjen i seg selv, men dette er noe som må vurderes ved senere byggesøknader.

Samlet sett vurderes tiltaket som positivt. En overdragelse og fradeling av det aktuelle arealet kan bidra til å gi Kystlaget nødvendige rammer for å videreutvikle sin virksomhet på Randvik, og vil bidra til å heve kvaliteten og funksjonaliteten på eiendommen. Ved å sette vilkår for overdragelsen anser kommunedirektøren at tiltaket ikke vil ha negative konsekvenser for friluftslivet og allmennhetens interesser ellers. Tiltaket skaper heller ikke konflikt med eksisterende brukere av områder. Med bakgrunn i dette anbefaler kommunedirektøren at tilleggsarealet overdras vederlagsfritt til Kystlaget. Vilkårene om rett til medlemskap og kommunens forkjøpsrett er de samme som i avtalen om overføring av låven.

En eventuell søknad om verkstedsbygg og båtbu må behandles etter plan- og bygningsloven, og tiltakene er avhengig av dispensasjon. Dersom formannskapet som *grunneier* ikke ønsker at arealet skal bebygges eller fradeles, kan et alternativ være å gi Kystlaget bruksrett til området. I et slikt tilfelle bør det spesifiseres nærmere hvilke aktiviteter og tiltak som kan tillates. Et vilkår bør uansett være at området skal være åpent for allmennheten uten vederlag.

Alternative vedtak

1. Formannskapet som grunneier viser til saksutredningen og godkjenner salg av del av kommunens eiendom gnr. 15 bnr. 1 som vist på vedlagt situasjonskart datert 10.12.2025. Prisen settes til kr 95 pr. m². Følgende vilkår skal gjelde:
 - Tomta skal være et tilleggsareal til gnr. 15 bnr. 527.
 - Uteområdet på eiendommen skal være tilgjengelig for allmennheten uten vederlag.
 - Kystlaget skal til enhver tid ha statutter som gir enhver som ønsker det rett til medlemskap innenfor de rammer og vilkår som gjelder for Forbundet Kysten.
 - Endelig areal fastsettes ved oppmålingsforretning.
 - Risør kommune tar kostnadene knyttet til fradeling av tomte.
 - Kystlaget skal dekke tinglysingsgebyr og dokumentavgift.
 - Ved et eventuelt salg/avhendelse skal Risør kommune ha forkjøpsrett til en sum som ikke skal overskride den tekniske merverdi som er tilført eiendommen i Kystlagets eiertid.
2. Formannskapet som grunneier godkjenner ikke salg av del av kommunens eiendom gnr. 15 bnr. 1.

Kommunedirektørens konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at arealet overdras vederlagsfritt på vilkår.