



---

## Saksframlegg

Arkivsak-dok. HENV-26/00067-2  
Saksbehandler Thea Kristine Korneliussen

| Utvalg      | Møtedato   |
|-------------|------------|
| Formannskap | 12.05.2026 |

## Søknad om kjøp av tilleggstomt til Krag's gate 35

### Kommunedirektørens forslag til vedtak

Formannskapet som grunneier viser til saksfremstillingen og godkjenner salg av del av kommunens eiendom gnr. 16 bnr. 562. Omtrentlig areal er vist på situasjonskart datert 25.03.2026, og er ca. 220 m<sup>2</sup>. Arealet skal tillegges gnr. 16 bnr. 561 og selges til kr 95 pr. m<sup>2</sup>.

Tilleggstomtas endelige areal og plassering fastsettes under oppmålingsforretning.

Det tas forbehold om at Risør kommune får grunnbokshjemmel til eiendommen.

## Vedlegg

Situasjonskart 25.03.2026

Søknad om kjøp av areal

Situasjonskart søknad 17.02.2026

---

### Kort resymé

*Eierne av Krag's gate 35 søker om å kjøpe et tilleggsareal av kommunens eiendom gnr. 16 bnr. 562. Arealet skal brukes til hageformål. Søkerne skriver at de ønsker å kjøpe så mye som mulig av arealet vist på situasjonskart datert 17.02.2026. Kartet viser et areal på ca. 360 m<sup>2</sup>.*

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

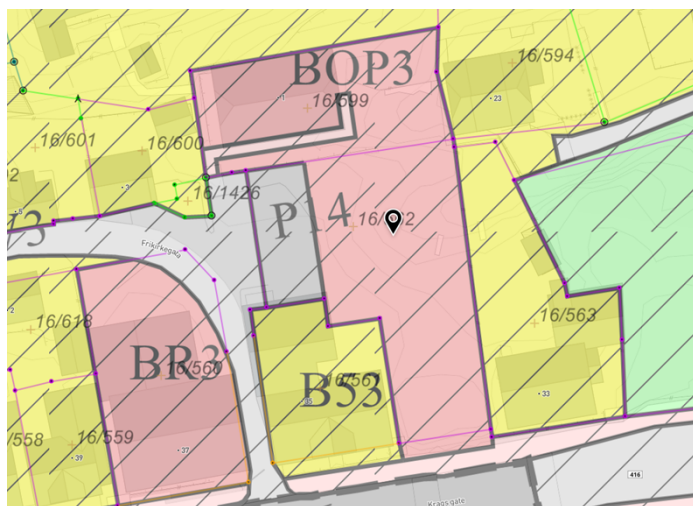
*Kommunedirektøren anbefaler salg av arealet vist på kart datert 25.03.2026, ca. 220 m<sup>2</sup>.*

### Saksopplysninger

Formannskapet skal blant annet behandle saker som gjelder salg av kommunale arealer over 300 m<sup>2</sup>, arealer innenfor detaljreguleringsplanen for Risør sentrum og søknader som ikke er i samsvar med arealformålet, jf. reglementet for folkevalgte organer i Risør kommune punkt 8.3.1. Omsøkt areal er over 300 m<sup>2</sup>, ligger innenfor sentrumsplanen og søknaden er i strid med arealformålet. Saken fremmes derfor for politisk behandling.

I søknaden står det at arealet ligger i naturlig tilknytning til Krag's gate 35 og har blitt stelt og brukt som hage av beboerne i mer enn 60 år. Boligeiendommen er lagt ut for salg.

Det aktuelle arealet ligger innenfor sentrumsplanen og regulert til «offentlig eller privat tjenesteyting». Eiendommen er gitt egenskapen «offentlig formål» i eierform, noe som vil si at arealet skal brukes til offentlige formål. Bruk til privat hage er derfor i strid med reguleringsplanen. Utklippet under viser et utsnitt av reguleringsplanen.



Berørte naboer er varslet om søknaden og det har ikke kommet inn merknader.

### Eierforhold og klarlegging av eksisterende grenser

I grunnboka står eiendommen 16/562 oppført med G.T. Jensen som hjemmelshaver og Risør kommune som fester. Kommunedirektøren mener dette er en tinglysingsfeil, ettersom kommunen overtok eiendomsretten i 1892. Med bakgrunn i dokumentasjon som viser dette har kommunen bedt Kartverket om å rette grunnboken. Henvendelsen er foreløpig ikke behandlet, og saker som gjelder retting av grunnboka har ofte flere måneders saksbehandlingstid. Kommunedirektøren mener likevel at foreliggende sak kan behandles med forbehold om at eierforholdet rettes.

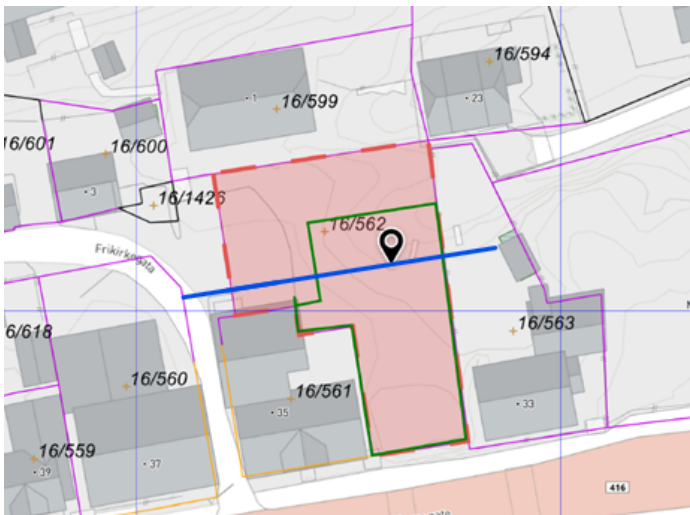
Det er mye historikk rundt eiendommen 16/562. Eiendommen var blant annet festet bort til eier av bnr. 561 i 1892, senere leietaker, frem til kommunen overtok festeretten rundt 1951. Videre tilsier

dokumentasjon i kommunens arkiv at tomta skulle bortleies til firmaet Brødrene Ellefsen i 1959 (daværende eier av bnr. 561) fordi det skulle bygges bensinstasjon og bilverksted på eiendommene. Et vilkår for utvidelse av tomten var imidlertid at utbygging ville bli foretatt som forutsatt.

Som følge av dette har kommunedirektøren også påbegynt klarlegging av eksisterende eiendomsgrenser. Forretningen er ikke ferdigstilt. Under arbeidet er det oppdaget at en mindre del av eiendommen allerede tilhører Krag's gate 35 (16/561) og var inkludert i det arealet som ble innløst da eiendommen gikk over fra å være en festetomt til å bli en eiertomt i 2008. Arealet er markert med blått i situasjonskart datert 25.03.2026. Arealet ble godkjent solgt av kommunen i 1996 (det ble søkt om en større tilleggstomt, men dette ble avslått). Dokumentasjon i kommunens arkiv tilsier også at 16/561 har kjøreadkomst over kommunal grunn (deler av arealet regulert til parkeringsplass) for adkomst til garasjen.

### *Musikkens hus*

Den nyetablerte foreningen Musikkens hus ønsker å utforske mulighetene for å overta driften og utviklingen av Musikkens hus (Frikirkegata 1, 16/599) som et felles møtepunkt for de ulike musikkmiljøene. Som en del av dette ønsker foreningen å disponere deler av 16/562. Foreningen mener derfor at en eventuell beslutning om salg av tilleggstomt bør utsettes. Utklippet under viser omtrentlig areal foreningen har behov for (tomtegrense tegnet med blå strek).



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

### **Økonomi**

Salg av kommunal grunn utenfor 100-metersbeltet selges til en kvadratmeterpris på kr 95,- pr. m<sup>2</sup>. i Dette tilfellet tilsvarer det en kjøpesum på kr 34 200,- dersom man legger til grunn tomte på 360 m<sup>2</sup> og kr 20 900,- om en legger til grunn arealet på 220 m<sup>2</sup>.

Endelig kjøpesum fastsettes etter en eventuell oppmålingsforretning.

### **Kommuneplan**

Kommuneplanens hovedmål er «Sammen om et bærekraftig og levende samfunn». Salg av arealet vil gi en ny tomtearrangering i samsvar med etablert bruk, og kan på den måten bidra til å heve kvaliteten på boligeiendommen. Arealet er etter vår kjennskap lite brukt av kommunen og

allmennheten ellers. På den annen siden er en mulighet at kommunen selv opparbeider arealet og tilrettelegger for allmenn bruk.

### **Folkehelse og levekår**

Salg av omsøkt areal vil ikke medføre negative konsekvenser for folkehelse eller levekår.

### **Klima og miljø**

Fradeling av arealet vil i seg selv ikke ha noen påvirkning på klima og miljø.

### **Næringsperspektiv**

Ikke relevant for saken.

### **Vurderinger**

Det finnes enkelte momenter som taler mot salg av arealet. I reguleringsplanen er det lagt opp til at arealet i utgangspunktet skal brukes til virksomhet av offentlig karakter, og privat hagebruk er ikke i samsvar med dette. Et alternativ til salg kunne vært at kommunen selv opparbeider arealet og tilrettelegger det for allmenn bruk. Samtidig er arealet av begrenset størrelse og ligger i direkte tilknytning til en privat boligtomt.

Søkerne skriver at arealet har blitt brukt som hage av beboerne i Krag's gate 35 i mer enn 60 år. Salg og etterfølgende fradeling vil gi en tomteutforming som i større grad samsvarer med den bruken som allerede er etablert. Arealet ligger naturlig til boligeiendommen mellom de to private eiendommene Krag's gate 35 og 33. Videre vurderes arealet som lite brukt av kommunen og allmennheten ellers. Det foreligger heller ingen merknader fra berørte naboer.

Det pågår som nevnt en prosess knyttet til eiendommen 16/599 og Foreningen Musikkens hus som ønsker å overta denne eiendommen. Som en del av videreutviklingen av Musikkens hus ønsker de å utrede muligheten for å disponere deler av 16/562. Det kan argumenteres for at kommunen bør avvente en beslutning om salg til saken er politisk behandlet, for å sikre at alle muligheter vurderes samlet før arealet disponeres til privat formål.

Foreningen har samtidig gjort kommunen kjent med hvilket areal de ser for seg å ha behov for. Basert på dette har kommunedirektøren avgrenset tilleggstomten på en måte som gjør at det ikke oppstår konflikt med foreningens interesser. I søknaden om tilleggstomt gis det også uttrykk for at arealet kan justeres om nødvendig. Med bakgrunn i dette anbefaler kommunedirektøren salg av arealet markert med rødt i vedlagt situasjonskart datert 25.03.2026.

### **Alternative vedtak**

1. Formannskapet som grunneier godkjenner ikke salg av del av kommunens eiendom gnr. 16 bnr. 562.
2. Formannskapet utsetter saken til det er gjort en vurdering av hele arealet i forbindelse med sak om overdragelse og videreutvikling av Musikkens hus.

### **Kommunedirektørens konklusjon**

Kommunedirektøren anbefaler salg av arealet markert med rødt på situasjonskart datert 25.03.2026.