



---

## Saksframlegg

Arkivsak-dok. 23/903-4  
Saksbehandler Thea Kristine Korneliussen

Utvalg	Møtedato
Formannskapet	11.06.2026

## Søknad om forlengelse av opsjonsavtale – Området sør for Heiveien

### Kommunedirektørens forslag til vedtak

Formannskapet som grunneier forlenger opsjonsavtalen mellom Risør kommune og Risør Eiendom AS, for området sør for Heiveien, frem til 20. mai 2027. Det fastsettes et årlig vederlag for opsjonen på kr 50 000,-.

### Vedlegg

Søknad om utsettelse  
Opsjonsavtale

### Sammendrag

Risør Eiendom AS søker om forlengelse av opsjonsavtalen for arealet sør for Heiveien. Opsjonsavtalen utløp 20. mai 2026, og det er i henhold til avtalen adgang til å søke om forlengelse. Søknaden er begrunnet med kravet til reguleringsplan og flere klagerunder, behov for avklaringer om teknisk infrastruktur og tilknytning og markedssituasjonen.

Formannskapet skal ta stilling om opsjonsavtalen skal forlenges og eventuelt om det skal stilles vilkår for forlengelsen.

Kommunedirektøren anbefaler at opsjonsavtalen forlenges med ett år, dvs. frem til 20. mai 2027. Det anbefales videre at det fastsettes et årlig vederlag for opsjonen på kr 50 000,-.

### Bakgrunn

Bakgrunnen for saken er en søknad fra Risør Eiendom AS om forlengelse av opsjonsavtalen for arealet sør for Heiveien. Formannskapet behandlet i 2021 spørsmålet om opsjon på kjøp av arealet, med sikte på utvikling til boligformål. Opsjonsavtalen som ble inngått på bakgrunn av dette vedtaket hadde en varighet på fem år. I tråd med bestemmelsene i avtalen er det åpnet for at det kan søkes om forlengelse ved avtalens utløp.

## Saksopplysninger

Formannskapet vedtok i møte 20. mai 2021, sak 21/37, at Risør Eiendom AS gis opsjon på kjøp av arealet sør for Heiveien for videre utvikling til boligbebyggelse. Opsjonen har en varighet på 5 år, og er en formalisering av tidligere gitt opsjon fra 2013. Opsjonsavtalen utløp 20. mai 2026.

Det følger av punkt 8 i opsjonsavtalen at «Før opsjonstidens utløp, må RE avklare om kjøp av eiendommen skal gjennomføres på de vilkår som fremgår av denne avtale. Hvis ikke RE benytter seg av avtalen i løpet av opsjonens varighet, bortfaller denne. Ved utløp av avtalen, kan RE søke om å få avtalen forlenget.»

Spørsmål om mulighet til å forlenge avtalen ble mottatt 15. mai, mens formell søknad ble mottatt 18. mai. Søknaden er begrunnet med kravet til reguleringsplan og flere klagerunder i forbindelse med denne, behov for avklaringer om teknisk infrastruktur og tilknytning, samt markedssituasjonen.

Reguleringsplanen sør for Heiveien har vært gjenstand for en omfattende og langvarig planprosess med flere høringsrunder og klagebehandlinger. Planarbeidet ble igangsatt i 2021, og planforslaget var på offentlig ettersyn i 2023 med en rekke innspill fra offentlige instanser, naboer og andre berørte. Planen ble godkjent av kommunestyret i juni 2023, men vedtaket ble påklaget av flere parter. Kommunestyret opprettholdt vedtaket, men Statsforvalteren opphevet dette i februar 2024 på grunn av mangelfull begrunnelse og behov for en tilstrekkelig konkret vurdering og vekting av de miljøretslige prinsippene i naturmangfoldloven.

Planen ble deretter tatt opp til ny behandling og lagt ut til begrensede høringsrunder. Dette medførte nye innspill og enkelte justeringer av planforslaget. Kommunestyret vedtok planen for andre gang i februar 2025. Også dette vedtaket ble påklaget av flere parter, uten at klagen ble tatt til følge av kommunen. Vedtaket ble samtidig gitt utsatt iverksetting i medhold av fvl. § 42 til klagen ble endelig avgjort. Statsforvalteren vedtok i mai 2026 å opprettholde kommunens vedtak.

Det er videre oppdaget en uklarhet knyttet til eiendomsbeskrivelsen i den aktuelle opsjonsavtalen. Det er inngått to opsjonsavtaler med Risør Eiendom med bakgrunn i formannskapsvedtak 21/37: *Opsjonsavtale I* som gjelder området sør for Heiveien, og *opsjonsavtale II* som gjaldt området ved Gåsestien og Tiurveien. Opsjonsavtale II ble erstattet med en kjøpsavtale, og dette kjøpet er gjennomført og ferdigstilt.

Opsjonsavtale I viser i punkt 2 til at eiendommen befinner seg mellom Gåsestien og Tiurveien og er en del av grunneiendommene gnr. 14 bnr. 161 og gnr. 14 bnr. 214. Punkt 6 viser også til denne eiendomsbeskrivelsen. I *utkastet* til opsjonsavtale I henvises det til området sør for Heiveien, som en del av grunneiendommen gnr. 15 bnr. 1.

Det legges til grunn at beskrivelsen av eiendommen i den signerte versjonen av avtalen er feil, og at riktig eiendomsbeskrivelse fremgår av utkastet. Dette vil korrigeres i en eventuell kjøpsavtale.

Reglementet for folkevalgte organer i Risør kommune har følgende bestemmelser om opsjoner:

1. Når det søkes om opsjon på kjøp av areal som er eller må reguleres, skal formannskapet, evt. også kommunestyret, behandle vilkår for en opsjon.
2. Arealet skal være avsatt til utbyggingsformål i kommune- og/eller reguleringsplan.
3. Tidsramme for å innløse opsjoner settes til 3 år fra den dato det vedtas å gi en opsjon. I spesielle tilfeller kan det søkes om forlengelse av fristen på 1 år inntil 2 ganger.
4. Vilkår i opsjonen skal ikke være urimelige og må stå i forhold til den konkrete saken.
5. Området skal takseres før politisk behandling med mindre arealet legges ut for salg i et fritt marked. Utbygger bekoster takseringen.
6. Utbygger skal betale en fastsatt sum pr. år inntil opsjonen innløses ved en kjøpsavtale. Innbetalt sum trekkes fra kjøpesummen dersom kjøpet realiseres når området er ferdig regulert. Innbetalt sum tilbakebetales ikke hvis kjøpet ikke realiseres.
7. Utbygger skal varsle berørte naboer, gjenboere og evt. andre berørte parter før saken behandles.
8. Det skal gjennomføres befaring før behandling av søknader.
9. Kommunedirektøren utarbeider en opsjonsavtale basert på det politiske vedtaket.

10. Kommunedirektøren gis, som hovedregel, delegert myndighet til å inngå kjøpsavtale, på bakgrunn av vilkårene for opsjonsavtalen. Formannskapet står fritt til å gjøre unntak fra denne regelen avhengig av sak.
11. Opsjonsavtalen kan eventuelt transporteres til annet utbyggingsselskap etter godkjenning i formannskapet.

Punktene om opsjoner ble vedtatt av kommunestyret 28. september 2023. Det ble presisert i vedtaket at reglene ikke skulle få tilbakevirkende kraft. Punktene gjelder i utgangspunktet ved inngåelse av nye opsjonsavtaler. Punkt nr. 5 og nr. 6 er likevel kommentert og vurdert nedenfor under økonomiske konsekvenser.

### **Økonomiske konsekvenser**

Kjøpesummen er fastsatt til kr 85 pr. m<sup>2</sup>, regulert i samsvar med konsumprisindeksen fra vedtakstidspunktet i 2021. Det betales per i dag ikke noe vederlag for selve opsjonsavtalen.

I punktet om opsjoner i reglementet for folkevalgte organer (vedtatt 28.09.2023) heter det nå at utbygger skal betale en fastsatt sum pr. år inntil opsjonen innløses ved en kjøpsavtale. Innbetalt sum trekkes fra kjøpesummen dersom kjøpet realiseres når området er ferdig regulert. Innbetalt sum tilbakebetales ikke hvis kjøpet ikke realiseres.

Ved forlengelse av opsjonsavtalen anbefaler kommunedirektøren derfor at det betales en fastsatt sum pr. år inntil opsjonen innløses ved en kjøpsavtale, i tråd med reglementet. Som eneste eksempel ble det fastsatt en årlig pris på kr 50 000 for opsjonsavtalen på Ørsmålen. Avtalen ble inngått i 2022. Av hensyn til likebehandling anbefales at opsjonskostnaden settes til samme beløp i denne saken.

I reglementet står det videre at området skal takseres før politisk behandling med mindre arealet legges ut for salg i et fritt marked. I denne saken ble opsjonsavtalen inngått før denne bestemmelsen ble vedtatt, og området er derfor ikke taksert. Bestemmelsen gjelder også i utgangspunktet ved inngåelse av nye avtaler. Kjøpesummen er samtidig et sentralt avtalevilkår som er lagt til grunn for den videre reguleringen av området. Kommunedirektøren vurderer derfor at det ikke bør gjøres noen endringer på selve kjøpesummen. Når det gjelder kostnaden for selve opsjonen knytter dette seg til videreføringen av en allerede inngått opsjonsavtale og ikke prisen på arealet. Kostnaden for opsjonen vil også komme til fradrag i kjøpesummen dersom opsjonen innløses.

### **Vurderinger**

På den ene siden kan det anføres at kommunen har hatt arealet bundet opp gjennom en lengre periode uten at opsjonen er benyttet. Langvarige opsjonsavtaler kan redusere kommunens handlingsrom og fleksibilitet.

På den andre siden er det flere hensyn som taler for en forlengelse. Reguleringsprosessen har vært lang, med flere klagerunder og behandling hos Statsforvalteren. Dette har i praksis ført til at store deler av opsjonsperioden har gått med til planavklaring, og at utbygger først nå har fått et endelig grunnlag for videre utvikling av området. Den reelle tiden til å gjennomføre prosjektet har dermed vært begrenset.

Videre har kommunen gjennom vedtak av reguleringsplanen allerede tatt stilling til at området skal utvikles til boligformål. Selv om kommunen i denne saken opptrer som grunneier, ikke som plan- og bygningsmyndighet, er det en fordel at det er sammenheng mellom beslutningene som fattes i de ulike rollene. En forlengelse av opsjonen vil bidra til å legge til rette for gjennomføring av vedtatt plan.

I dagens reglement heter det at det i spesielle tilfeller kan søkes om forlengelse av fristen på 1 år inntil 2 ganger. Selv om opsjonsavtalen i denne saken ikke ble inngått etter dagens reglement, mener kommunedirektøren at fristen bør forlenges i ett år også i denne saken. Det legges særlig vekt på hensynet til forutberegnelighet og likebehandling, og at dagens regelverk gir uttrykk for hva som kan anses som en forsvarlig og akseptabel ramme for fristutvidelser.

Dersom formannskapet mener det bør stilles andre eller nye forutsetninger for opsjonen og et eventuelt salg, kan det settes vilkår for forlengelsen av opsjonen. I henhold til reglementet om opsjonsavtaler anbefaler kommunedirektøren at det fastsettes et årlig vederlag på kr 50 000,- inntil opsjonen innløses ved en kjøpsavtale. Det vises til vurderingene ovenfor under økonomi.

### **Klima og natur**

Ikke relevant for saken.

### **Folkehelse og levekår**

Ikke relevant for saken.

### **Kommuneplan**

I kommuneplanens samfunnsdel heter det at kommunen skal ha fokus på fortetting i eksisterende boligområder der det kan være aktuelt. Et av områdene der ny boligbebyggelse skal lokaliseres er områder innenfor sentrum med randsoner. Dette innebærer områder med gang/sykkelavstand til skolen og daglige servicefunksjoner (2 km).

### **Alternative vedtak**

Formannskapet som grunneier forlenger ikke opsjonsavtalen mellom Risør kommune og Risør Eiendom AS, for området sør for Heiveien.

### **Konklusjon**

Kommunedirektøren anbefaler at opsjonsavtalen mellom Risør kommune og Risør Eiendom AS, for området sør for Heiveien, forlenges frem til 20. mai 2027. Det fastsettes et årlig vederlag for opsjonen på kr 50 000,-.