



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 26/3561-2
Saksbehandler Thea Kristine Korneliussen

Utvalg	Møtedato
Formannskapet	15.10.2026

Søknad om kjøp av kommunal grunn i Enghavgata

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Formannskapet som grunneier viser til saksfremstillingen og godkjenner ikke salg eller bruksrett til omsøkt areal.

Vedlegg

Kart 29.09.2026
Kart 31.08.2026
Tegning brukt i nabovarsel
Søknad om kjøp av kommunal tilleggs plass gnr. 16 bnr. 1
Svar på nabovarsel fra Enghavgata 8
Tilsvaret til svar fra Enghavgata 8
Svar på nabovarsel fra Enghavgata 10

Sammendrag

Eier av Enghavgata 11 og 15 søker om kjøp av et kommunalt areal på ca. 27 m². Formålet med søknaden er å etablere to private parkeringsplasser, mot at søkerne i tillegg opparbeider én beboerparkingsplass på kommunal grunn. Alternativt søkes det om en tinglyst bruksrett til arealet.

Formannskapet som grunneier skal ta stilling til om det er ønskelig å selge eller gi bruksrett til det aktuelle arealet.

Kommunedirektøren anbefaler at søknaden avslås.

Bakgrunn

Eierne av Enghavgata 11 og 15 søker om å kjøpe et kommunalt areal på ca. 27 m². Formålet med kjøpet er å etablere tre parkeringsplasser. Ifølge søknaden skal én parkeringsplass opprettholdes som beboerparkering på kommunal grunn, mens de to øvrige parkeringsplassene skal inngå i det omsøkte arealet og disponeres av søkerne.

Dersom kommunen ikke ønsker å selge arealet, søkes det alternativt om en bruksrett til arealet for de to private parkeringsplassene. Bruksretten ønskes for en periode på 20 år. Søkerne opplyser om at de også i det tilfellet vil bekoste og opparbeide tre parkeringsplasser.

Arealet som ønskes kjøpt er vist på situasjonskart datert 29.09.2026. Omtrentlig plassering av de tre planlagte parkeringsplassene er vist på kart datert 31.08.2026.

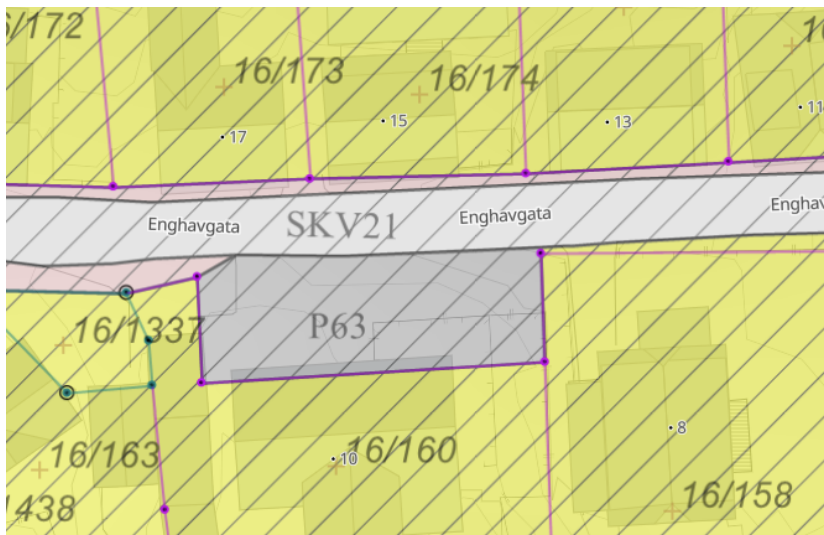
Saksopplysninger

Formannskapet skal behandle saker som gjelder salg av kommunale arealer innenfor detaljreguleringsplanen for Risør sentrum, jf. reglementet for folkevalgte organer. Saken fremmes derfor for politisk behandling.

Omsøkt areal ligger mellom Enghavgata 10 og Enghavgata 15. Området består i dag av en beboerparkeringsplass. Arealet er regulert til parkering med feltbetegnelse P63.



Deler av arealet er skiltet «Med beboerkort»



Utsnitt av reguleringsplanen for Risør sentrum.

Berørte naboer og gjenboere er varslet om søknaden. Det er kommet inn merknader fra to av naboene.

Eierne av Enghavgata 8 viser blant annet til at arealet etter deres oppfatning heller burde benyttes til offentlig parkering. De er også bekymret for terrenginngrep og konsekvensene dette kan få for områdets særpreg. Merknaden med søkers tilsvarende er vedlagt.

Eier av Enghavgata 10 stiller seg positiv til tiltaket under enkelte forutsetninger. Disse omfatter blant annet at beboerplassen opprettholdes, at parkeringsplassene ikke kommer nærmere huset

enn tre meter, at gangarealet fra boligen ikke reduseres i bredde, plassering av søppeldunker ikke endres og at plassene opparbeides med heller. Merknaden er vedlagt.

Habilitet

Det legges til grunn at kommunalsjef Kamilla Solheim er inhabil i denne saken. Bakgrunnen er at hun er eier Enghavgata 10, som er nærmeste eiendom til omsøkt areal, og at hun har gitt nabomerknad i saken.

Etter forvaltningsloven § 6 tredje ledd kan «avgjørelse» i saken ikke treffes av en direkte underordnet i samme forvaltningsorgan dersom den overordnede er inhabil.

Utarbeidelse av saksfremlegg og forslag til vedtak anses i denne sammenheng ikke som en «avgjørelse» etter fvl. § 6 tredje ledd, men som forberedelse av saken for det organet som skal treffe avgjørelsen. Innstillingen gis videre av kommunedirektøren.

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.

Økonomiske konsekvenser

Kvadratmeterprisen for salg av kommunal tilleggstomt til bolig er kr 95 pr. m². Dette tilsvarer en kjøpesum på kr 2 565.

Endelig kjøpesum fastsettes etter en eventuell oppmålingsforretning.

Vurderinger

I dag benyttes det aktuelle arealet til én beboerparkeringsplass og består i tillegg av et skrånende areal som ikke er opparbeidet til parkering. Søkerne ønsker å opparbeide området slik at det etableres tre parkeringsplasser, hvorav én fortsatt skal være tilgjengelig for beboere. Tiltaket vil derfor ikke medføre noen direkte reduksjon i antall tilgjengelige parkeringsplasser. Opparbeidelsen vil skje for søkers regning, uten kostnader for kommunen. En mer organisert parkeringsløsning kan bidra til bedre fremkommelighet i gata ved at parkeringen blir mer organisert.

På den annen side innebærer et salg at kommunal eiendom overføres til privat eie, og kommunen vil dermed miste råderetten over arealet. Selv om arealet ikke i dag er opparbeidet med flere parkeringsplasser, er det regulert til parkeringsformål. Kommunen har per i dag ingen konkrete planer om å opparbeide ytterligere parkeringsplasser på stedet, men eierskapet gir mulighet til å gjøre dette på et senere tidspunkt.

Kommunen har flere ganger avslått søknader om kjøp av areal som skal brukes til privat parkering. Et eksempel er sak 23/20 der formannskapet avsto søknad om kjøp av tilleggstomt til Enghavgata 6, blant annet fordi tiltaket kunne føre til færre tilgjengelige beboerparkeringsplasser. Et annet eksempel er sak 25/23 der søknaden ble avslått fordi hensynet til behovet for et felles parkeringstilbud veide tyngre enn eiers interesser. Det kan også vises til sak 41/19 der søknad om salg eller leie av et areal til parkering på «Stalltomta» i Storgata ble avslått. I saken ble det lagt vekt på hovedmålet og strategien om sambruk i parkeringsplanen.

I denne saken vil tiltaket ikke redusere dagens antall beboerplasser. Til tross for dette vil et salg kunne begrense kommunens mulighet til å styrke parkeringstilbudet i området i fremtiden. Tilstrekkelig tilgang på parkeringsplasser er viktig for beboerne i området og kan bidra til å øke attraktiviteten for tilflytting til sentrum.

Disse argumentene gjør seg gjeldende på samme måte ved vurdering av en langvarig bruksrett. Dette vil gi en eksklusiv disposisjonsrett til arealet over lang tid, og kommunens mulighet til å disponere arealet vil bli begrenset i denne perioden. Videre kan langvarige og tinglyste bruksretter være mindre synlige enn ordinært eierskap og kan over tid gjøre det vanskeligere å opprettholde oversikt over hvilke kommunale arealer som er bundet av private rettigheter.

Klima og natur

Ikke relevant for saken.

Folkehelse og levekår

Tilstrekkelig antall parkeringsplasser for beboerne i området er positivt for beboernes trivsel og kan være med på å øke attraktiviteten for tilflytting til sentrum. Salg til privat parkeringsplass vil kunne redusere mulighetene for dette.

Kommuneplan

Kommuneplanens hovedmål er «Sammen om et bærekraftig og levende samfunn». Salg av omsøkt areal vil medføre at søkerne får mulighet til å parkere på egen grunn, noe som kan bidra til å heve kvaliteten på eiendommene for søkerne. Samtidig vil privatisering av kommunal grunn redusere allmennhetens og andre beboeres tilgjengelighet til et areal i et område med press på parkeringsplasser.

Alternative vedtak

Formannskapet som grunneier godkjenner salg av omsøkt areal fra kommunens eiendom gnr. 16 bnr. 1, slik det fremgår av situasjonskart datert 29.09.2026. Arealet selges på følgende vilkår:

- Arealet skal være en tilleggstomt til Enghavgata 11 og 15.
- Arealet selges for kr 95 pr. m².
- Endelig areal fastsettes ved oppmålingsforretning.
- Søkerne skal opparbeide én parkeringsplass på kommunal grunn som skal skiltes som beboerparkering.

Konklusjon

Selv om tiltaket kan gi en oppgradering av området og ikke medfører reduksjon av dagens antall beboerparkeringsplasser, er arealet viktig for kommunens muligheter til å kunne styrke parkeringstilbudet i området. Kommunedirektøren anbefaler derfor ikke salg av omsøkt areal. Av samme grunn anbefales heller ikke at det gis en langvarig bruksrett.