



Saksframlegg

Arkivsak-dok. HENV-25/00265-2
Saksbehandler Thea Kristine Korneliussen

Utvalg	Møtedato
Formannskap	12.06.2025

Søknad om kjøp av tilleggsareal gnr. 16 bnr. 71

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Formannskapet som grunneier viser til saksutredningen og godkjenner **ikke** salg av del av kommunens eiendom gnr. 16 bnr. 1.

Vedlegg

Søknad med vedlegg

Kort resymé

Eier av Tangengata 33, Inger-Susanne Bømark Lunde, søker om å kjøpe et tilleggsareal av kommunens eiendom gnr. 16 bnr. 1. Arealet blir brukt til privat parkering og skal være en tilleggstomt til boligeiendommen 16/71. Det søkes om to alternative arealer, et på ca. 40 m² (kartskisse 1) og et på ca. 20 m² (kartskisse 2).

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

Kommunedirektøren anbefaler ikke salg av arealet.

Saksopplysninger

Omsøkt areal ligger innenfor 100-metersbeltet, samt innenfor detaljreguleringsplanen for Risør sentrum. Formannskapet skal behandle saker som gjelder salg av kommunale arealer innenfor 100-metersbeltet, samt arealer innenfor detaljreguleringsplanen for Risør sentrum, jf. reglementet for folkevalgte organer. Saken fremmes derfor for politisk behandling.

Det aktuelle arealet er regulert til gatetun i reguleringsplanen for Risør sentrum. Disse områdene skal benyttes som atkomst til boliger og parkering. Videre ligger arealet innenfor hensynssone brann. Innenfor denne sonen tillates ikke oppføring av bygg eller andre tiltak som kan svekke brannsikkerheten. Parkering kan tillates dersom det ikke er til hinder for rednings- og slokkemannskap.

Området som ønskes kjøpt ligger inntil boligeiendommen 16/71. Det søkes om to alternative arealer. Arealene er ikke målsatt, men en omtrentlig måling tilsier henholdsvis 40 m² og 20 m². Søker overtok eiendommen i 2014, og i forbindelse med oppgradering av boligen og uteområdet ble det opparbeidet og asfaltert en parkeringsplass på kommunal grunn. Søker opplyser at området var inngjerdet og fremstod som en del av eiendommen ved overtakelse. Dette kan også ses på flyfoto fra 2014.

De nærmeste naboene er varslet og har ikke kommet med merknader. Tangen Vel er også varslet, men skriver at de ikke ønsker å uttale seg i saker som dette. Dersom formannskapet godkjenner salg, vil det kreves en bredere nabovarsling ved eventuell søknad om fradeling.

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 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 bestemmelser. Det er heller ikke førende for at tillatelse etter plan- og bygningslovens bestemmelser vil bli gitt.

Økonomi

Ved salg av grunn innenfor 100-metersbeltet skal det innhentes takst. For å rekke politisk behandling av søknaden før sommeren, er det foreløpig ikke innhentet takst. Til sammenligning ble kvadratmeterprisen satt til kr 750,- ved salg av tilleggsareal til Tangengata 25, mens kvadratmeterprisen ble satt til kr 1 000,- ved salg av areal til Steinramla 2 i 2024. Dersom formannskapet godkjenner salg av arealet, må det innhentes ny takst.

Kommuneplan

Kommuneplanens hovedmål er «Sammen om et bærekraftig og levende samfunn». Salg av omsøkt areal kan bidra til å heve kvaliteten på eiendommen for kjøperen og vil formalisere dagens bruk. Samtidig vil privatisering av kommunal grunn redusere allmennhetens og andre beboeres tilgjengelighet til et areal i et område med press på parkeringsplasser.

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 muligheten for dette.

Klima og miljø

Ikke relevant for saken.

Næringsperspektiv

Ikke relevant for saken.

Vurderinger

Arealet ligger innenfor detaljreguleringsplanen for Risør sentrum og er regulert til gatetun med hensynssone branngate. Bruk av området som privat parkeringsplass er avhengig av dispensasjon fra arealformålet. Arealet ligger videre i 100-metersbeltet langs sjøen der i utgangspunktet gjelder et forbud mot tiltak. Dette er områder der det generelt skal utvises tilbakeholdenhet med privatisering og nedbygging.

Salg av arealet berører ikke friluftsinnteresser eller ferdsel direkte. Men det er likevel viktig at kommunen forvalter arealene med tanke på langsiktig tilgjengelighet og allmennhetens interesser.

Det aktuelle arealet fremstår som en naturlig del av eiendommen Tangengata 33. Da nåværende eier overtok eiendommen var arealet gjerdet inn og eieren trodde at arealet tilhørte boligen. Det kommer blant annet frem av søknaden at *«Opparbeidelse av arealet til parkering ble igangsatt mot bedre vitende. Det beklages selvsagt på sterkeste at opparbeidelsen av parkeringsplassen ble foretatt på kommunens eiendom»*. Kommunedirektøren er enig i at arealet fremstår som en naturlig del av eiendommen Tangengata 33, men vurderer det som uheldig at arealet er opparbeidet uten grunneiers tillatelse.

Kommunedirektøren har ikke klart å finne noe ytterligere dokumentasjon rundt eventuelle rettigheter til arealet, men viser til at det er flere eiendommer i området som har hage og uteplass på kommunens grunn og noen har fått tillatelse til å kjøpe arealene. I 2011 fikk for eksempel både Steinramla 4 og Tangengata 35 tillatelse til å kjøpe mindre tilleggstomter. I begge tilfellene var arealene opparbeidet som hager i tilknytning til bolighusene og var regulert til boligbebyggelse i verneplanen.

Det kan argumenteres for at parkering på egen grunn vil bidra til å avlaste presset på beboerparkering i området. Dette argumentet vil imidlertid kun gjelde der eier selv har krav på beboerkort, og dette er noe som vil kunne endres avhengig av hvem som eier eiendommen. Kommunen har tidligere avslått søknader om kjøp av areal som skal brukes til privat parkering i tilfeller der dette kan gå på bekostning av fellesskapets interesser. Et eksempel er sak 23/20 der formannskapet avsa søknad om kjøp av tilleggstomt til Enghavgata 6, blant annet fordi tiltaket kunne føre til færre tilgjengelige beboerparkeringsplasser.

En mulighet for kommunen i denne saken er å skille om plassen til beboerparkering. En offentlig parkeringsplass er i samsvar med reguleringsplanens formål.

Salg av arealet vil være en fordel for eier og vil heve kvaliteten på boligeiendommen. Det er positivt for eier at dagens bruk formaliseres. I denne saken vurderer kommunedirektøren imidlertid at hensynet til behovet for et felles parkeringstilbud veier tyngre. På bakgrunn av dette anbefaler kommunedirektøren at salg av omsøkt areal ikke godkjennes.

Alternative vedtak

1. Formannskapet som grunneier godkjenner salg av arealet som vist på «Kartskisse 1», datert 09.05.2025. Arealet skal tillegges eiendommen gnr. 16 bnr. 71. Arealet selges til takst.
2. Formannskapet som grunneier godkjenner salg av arealet vist på «Kartskisse 2», datert 09.05.2025. Arealet skal tillegges eiendommen gnr. 16 bnr. 71. Arealet selges til takst.

Kommunedirektørens konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler ikke salg av arealet.