



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 24/1409-22
Saksbehandler Thea Kristine Korneliussen

Utvalg	Møtedato
Formannskapet	16.10.2025
Kommunestyret	30.10.2025

Forkjøpsrett gnr. 15 bnr. 528

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunestyret viser til saksfremstillingen og benytter ikke forkjøpsretten på gnr. 15 bnr. 528.

Vedlegg

Saksfremlegg offentlig versjon
Saksfremlegg unntatt offentlighet
Vedtak
Signert avtale
Addendum til avtale

Sammendrag

Kommunen inngikk avtale om salg av gnr. 15 bnr. 528 til AS Havnegaten 2-4 i 2021. Det følger av punkt 5 i kjøpsavtalen at Risør kommune har forkjøpsrett ved et eventuelt videresalg. Kommunestyret tok stilling til spørsmålet om bruk av forkjøpsretten i sak 24/78 og vedtok at den ikke skulle benyttes. Kommunedirektøren har mottatt en henvendelse fra eier om at det er inngått en ny avtale om salg av eiendommen til en lavere kjøpesum. Det må derfor tas stilling til bruk av forkjøpsretten på nytt.

Kommunestyret skal ta stilling til om det er ønskelig å benytte forkjøpsretten på gnr. 15 bnr. 528.

Kommunedirektøren anbefaler at forkjøpsretten på gnr. 15 bnr. 528 ikke benyttes.

Bakgrunn

I sak 24/78 tok kommunestyret stilling til tilbudet om bruk av forkjøpsretten, men vedtok den gang å ikke benytte seg av retten. Tilbudet fra eier var da på kr 4 800 000. I henhold til bestemmelsen i lov om løysingsrettar § 10 tredje ledd innebærer dette at eieren ikke kan selge eiendommen for under kr 4 800 000 i løpet av de to påfølgende årene. Nå er det inngått avtale om salg av eiendommen til kr 3 950 000, og ettersom salget skjer innenfor toårsperioden vil kommunens forkjøpsrett fortsatt være i behold.

Ifølge reglementet for folkevalgte organer i Risør kommune punkt 8.3, har formannskapet vedtaksmyndighet i saker om kjøp av eiendom på inntil kr 2 millioner pr. eiendom. Fordi tilbudet er høyere enn denne summen, må saken behandles av kommunestyret.

Saksopplysninger

Kommunedirektøren har mottatt en henvendelse fra AS Havnegaten 2-4 v/Terje Larsen med informasjon om at det er inngått en avtale om salg av gnr. 15 bnr. 528 og bnr. 530. Kjøpesummen er oppgitt til kr 3 950 000 for eiendommen 15/528, og kr 300 000 for tilleggstomten 15/530.

Kommunen har ikke inngått noen avtale om forkjøpsrett på 15/530. Dersom kommunestyret ønsker å benytte forkjøpsretten på 15/528, er det en mulighet å tilby seg å kjøpe tilbake tilleggstomten også.

Dersom kommunen ikke benytter seg av forkjøpsretten, vil vilkårene i kjøpsavtalen fra 2021 gjelde for ny kjøper. Dette gjelder blant annet vilkårene om at arealet skal benyttes til oppføring av lokale med butikk, cafe- og fritidstilbud for barn og unge, og at det skal legges til rette for om lag 80 offentlig tilgjengelige parkeringsplasser. Vilkaene er ikke tinglyst. Det er ikke krav om at rettigheter tinglyses for at de skal være gyldige, men kommunen er avhengig av at vilkårene gjøres kjent for ny kjøper. Kommunen som grunneier kan velge å frafalle vilkårene eller forhandle om endringer.

Ny eier vil videre være bundet av dispensasjonen som er gitt for fradeling av næringstomt og dispensasjon gitt for oppføring av næringsbygg. Eier står fritt til å søke om andre tiltak, men må spille dette inn til ny reguleringsplan eller søke om dispensasjon fra kommuneplanen. Ny eier må videre søke om konsesjon for ervervet av eiendommen.

Økonomiske konsekvenser

AS Havnegaten 2-4 kjøpte eiendommen av kommunen til kr 406 000,- i 2021.

Ved forrige behandling av saken var tilbudet til kommunen på kr 4 800 000. Tilbudet kommunen nå har fått mulighet til å tre inn i er på kr 3 950 000,-.

Det følger av kjøpsavtalen mellom nåværende eier og kommunen at kommunen har forkjøpsrett til «salgspris» ved et eventuelt videresalg. Opptak av formannskapsmøtet der saken om salg av eiendommen var til behandling, tilsier at «salgspris» ble inntatt i vilkåret for at kommunen skulle ha mulighet til å kjøpe tilbake eiendommen til samme pris den ble solgt for, dvs. kr 406 000,-. Det vises til vurderingene rundt dette i sak 24/78.

Vurderinger

Overordnede vurderinger

Eiendommen gnr. 15 bnr. 528 ligger sentralt plassert i tilknytning til boligområder og skole/fritidstilbud. Arealet ligger i nær tilknytning til gode rekreasjonsområder, som friluftsområder, fotballbaner og lysløype. Den sentrale beliggenheten gir tomten et stort utviklingspotensial, både for boliger og næringsformål.

Kommunedirektøren vurderer det imidlertid som hensiktsmessig at utviklingen av eiendommen skjer i privat regi. Private aktører har ofte større fleksibilitet og gode forutsetninger for å realisere prosjekter raskt og effektivt. Ved å ikke benytte forkjøpsretten, unngår kommunen å binde opp betydelige økonomiske og administrative ressurser, samtidig som at det fremdeles er mulighet til å påvirke eiendommens utvikling gjennom planprosessen.

Eiendommen 15/528 ligger innenfor reguleringsplanen for «Randvik – skoler, idrettsanlegg», vedtatt i 1983. Gjeldende plan er av eldre dato og uten bestemmelser. I kommuneplanen ligger arealet til grønnstruktur. Etter kommuneplanens bestemmelser gjelder kommuneplanen foran eldre reguleringsplaner ved motstrid. Det er derfor arealformålet i kommuneplanen som er gjeldende for eiendommen.

Det pågår et planarbeid for området Kjempesteinsmyra, hvor både 15/528 og 15/530 inngår i arealavgrensningen. Hensikten med planarbeidet er hovedsakelig å regulere for skoler og idrettsanlegg, herunder svømmehall, forretning, offentlige friområder, barnehage og tilhørende infrastruktur. Ved dette arbeidet kan det gjøres en vurdering av muligheten for å regulere de aktuelle eiendommene til andre formål, gitt at ny eier fremmer innspill om det.

Ved forrige vurdering av kommunens forkjøpsrett var et sentralt spørsmål hvordan begrepet «salgspris» i avtalens punkt 5 skal forstås. Det vises her til tidligere saksutredning og juridiske vurderinger som ble gjort i den forbindelse. Legges det til grunn at prisen på kr 3 950 000,- er i samsvar med forkjøpsretten, vil et tilbakekjøp og eventuell videre investering i eiendommen innebære en betydelig økonomisk belastning for kommunen.

Klima og natur

Arealbruk og nedbygging er den viktigste årsaken til tap av natur. I dette tilfellet er den aktuelle tomten allerede planert og opparbeidet, og et eventuelt tilbakekjøp vil ikke bidra til å bevare naturverdier.

Folkehelse og levekår

I kjøpssaken ble det presisert at utbyggingen ikke vil berøre dagens etablerte lysløype og trolig ikke ødelegge for turområdet. Uavhengig av eierskap bør området bygges ut på en måte som tar hensyn til folkehelse og levekår.

Kommuneplan

Kommuneplanens hovedmål er «Sammen om et bærekraftig og levende samfunn». For å nå visjonen er det blant annet viktig for kommunen å satse på utvikling av gode og inkluderende nærmiljøer og bomiljøer. Et sentralt mål er også å legge til rette for næringsutvikling. Uavhengig av eierskap og formål vil videre utvikling av eiendommen kunne bidra til å nå disse målene.

Oppsummering

Med hovedvekt på at bruk av forkjøpsretten og eventuell videreutvikling av eiendommen vil kreve betydelige økonomiske og administrative ressurser, samtidig som at kommunen fremdeles har mulighet til å påvirke utviklingen gjennom sin rolle som planmyndighet, vurderes det som mest hensiktsmessig at eiendommen utvikles i privat regi. Kommunedirektøren anbefaler derfor at forkjøpsretten på gnr. 15 bnr. 528 ikke benyttes.

Alternativt vedtak

Dersom kommunestyret ønsker å bruke forkjøpsretten bør møtet lukkes av hensyn til kommunens forhandlingsposisjon, jf. offentleglova § 23 første ledd.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at forkjøpsretten på gnr. 15 bnr. 528 ikke benyttes.