



RISØR KOMMUNE
Enhet plan og bygg

Saksframlegg

Arkivsak-dok. 24/1409-12
Saksbehandler Thea Kristine Korneliussen

Utvalg	Møtedato
Formannskapet	06.06.2024
Kommunestyret	13.06.2024

Unntatt offentlighet
Offl § 23.1

Avklaring forkjøpsrett

Sted: Caspersensvei 31 gnr. 15 bnr. 1

Søker: As Havnegaten 2-4 v/ Terje Larsen

Kommunedirektørens forslag til vedtak

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

Vedlegg

Signert avtale
Addendum til avtale
Saksutskrift - Salg av areal Caspersensvei
Korrespondanse
Korrespondanse betingelser for overdragelse

Kort resymé

Kommunen inngikk avtale om salg av gnr. 15 bnr. 528 til AS Havnegaten 2-4 i 2021. Det fremgår av punkt 5 i kjøpsavtalen at Risør kommune har forkjøpsrett ved et eventuelt videresalg. Kommunen har mottatt en henvendelse fra eier om at eiendommen skal selges. Det blir derfor spørsmål om kommunen skal benytte forkjøpsretten på eiendommen.

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.

Saksopplysninger

Kommunen mottok en henvendelse fra AS Havnegaten 2-4 v/ Terje Larsen den 18.03.2024 med informasjon om at gnr. 15 bnr. 528 skal selges og spørsmål om kommunen ønsker å benytte seg av forkjøpsretten på eiendommen.

Saken var til behandling i formannskapet den 16.mai. Formannskapets vedtak:

Saken utsettes. Kommunedirektøren bes innhente juridiske vurderinger vedrørende gyldighet av forkjøpsrett og komme tilbake til formannskapet så snart som mulig.

Kommunedirektøren har innhentet juridiske vurderinger, og saken fremmes på nytt til formannskapet.

Kjøpssaken

Kommunestyret fattet vedtak om salg av arealet med vilkår i desember 2019, sak 19/163. Kommunedirektøren innstilte på at arealet ikke skulle selges. Saksutskriften er vedlagt.

Kjøpsavtalen ble signert 29.04.2021. Av avtalen fremgår det blant annet:

For salget gjelder videre vilkår ihht. bystyrevedtak 19/163. Dette innebærer:

- 1. Arealet skal kun benyttes til oppføring av lokale med butikk, cafe- og fritidstilbud for barn og unge.*
- 2. Det skal legges til rette for om lag 80 offentlig tilgjengelige parkeringsplasser.*
- 3. Risør kommune har rett på å kjøpe tilbake arealet til salgssummen innen ett år dersom det ikke da foreligger en utbyggingsplan som svarer ut beskrivelsene i søknaden.*
- 4. Risør kommune har rett på å kjøpe tilbake arealet til salgssummen innen to år dersom byggeprosessen ikke er startet.*
- 5. Risør kommune har forkjøpsrett til salgspris ved et eventuelt videresalg*
- 6. Fradeling av arealet, og oppføring av bygg forutsettes godkjent etter plan- og bygningslovens bestemmelser.*

Parkeringssaken

Klargjøring av vilkåret om at det skal «legges til rette for om lag 80 offentlig tilgjengelige parkeringsplasser» ble behandlet av kommunestyret 28.04.2022, sak 22/28. Saken resulterte i et tillegg til kjøpsavtalen, signert 05.05.2022, der det blant annet fremgår:

Punkt 2 i vilkår for avtalen betyr at:

- Eierskapet til parkeringsplassen skal ligge hos AS Havnegata 2-4.
- Utbygger bekoster opparbeidelse og drift av parkeringsplassene.
- Utbygger kan stille vilkår for bruk av parkeringsplassen, herunder begrenset parkeringstid og parkeringsgebyr.

Delingssaken

Vedtak om fradeling av arealet ble fattet 25.05.2022. Det ble gitt dispensasjon fra formålet «grønnstruktur» i kommuneplanen for fradeling av ny næringstomt.

Parallelt med delingssaken kom det en henvendelse fra kjøper med ønske om å utvide arealet.

Byggesaken

Den 20.10.2022 ble det gitt dispensasjon fra kommuneplanen for planering av byggetomt.

Den 28.12.2022 ble det fattet vedtak om dispensasjon fra kommuneplanen for oppføring av næringsbygg. Det gjenstår en del mangler ved søknaden og det er derfor ikke gitt igangsettingstillatelse for oppføring av bygget.

Salg av gnr. 15 bnr. 530 (tilleggstomt)

Formannskapet behandlet søknaden om kjøp av tilleggsareal til gnr. 15 bnr. 528 den 13.10.2022, sak 22/64. Kommunedirektøren innstilte på at arealet ikke skulle selges. Formannskapets vedtak: *Formannskapet som grunneier godkjenner salg av omsøkt tilleggsareal fra kommunens eiendom gnr. 15 bnr. 1.*

- Arealet skal brukes for å etablere en flerbrukshall/idrettshall
- Arealet selges for kr. 85 m2
- Det gis en opsjon på kjøp på tre år fra vedtaksdato

I saken om salg av 15/530 er det ikke inngått noen kjøpsavtale, men formannskapets vedtak ble oversendt kjøper sammen med et tilbud om kjøp. Tilbudet ble akseptert 09.11.2022.

Vedtak om fradeling av arealet ble fattet 03.01.2023. Det ble gitt dispensasjon fra formålet i kommuneplanen for fradeling av tomt til idrettsanlegg på følgende vilkår:

- Bruken av tomten skal være for å etablere flerbrukshall/idrettshall
- Parkering på tomten for hallen skal sikres gjennom kravene til parkering i kommuneplanens planbestemmelser § 2-10.

Det ble videre satt som vilkår for fradelingen at eiendommen skal sikres rett til fremføring av vei, vann og avløpsledninger over tomten gnr. 15 bnr. 528. Disse rettighetene skulle tinglyses og dokumentene skal oversendes kommunen.

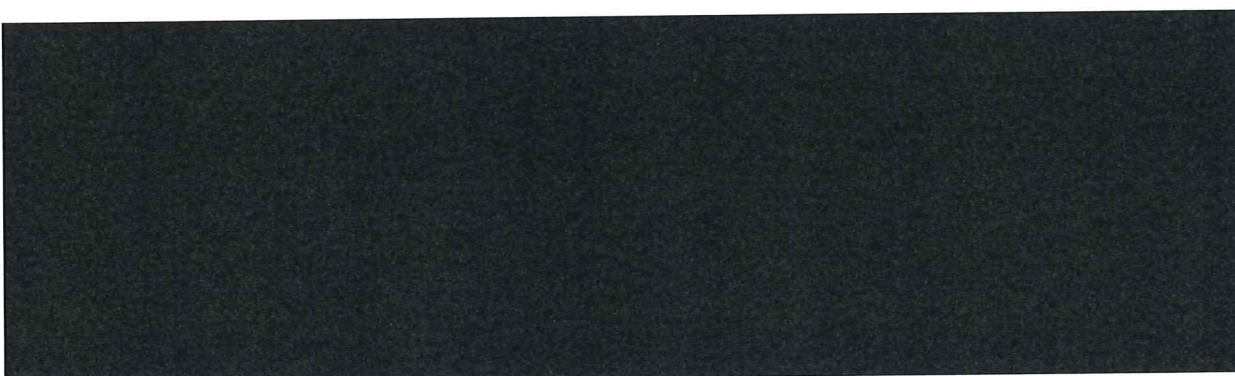
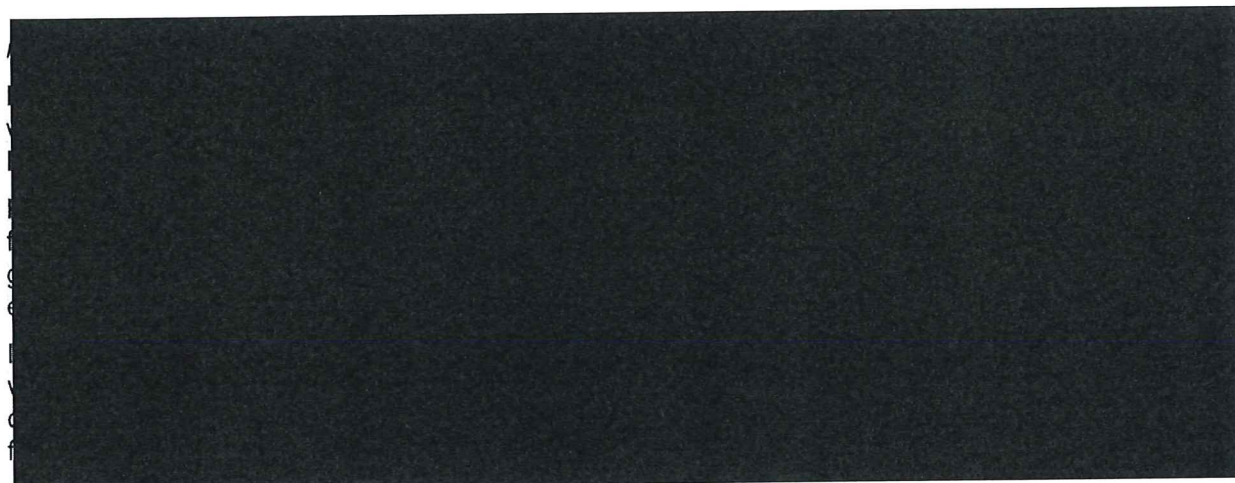
Hjemmelshaver til 15/530 er Caspersensvei Handelsområde Vest AS, mens hjemmelshaver til 15/528 er AS Havnegaten 2-4.



Tilleggstomt - gnr. 15 bnr. 530



Hovedtomt - gnr. 15 bnr. 528



Kommuneplan

Kommuneplanens hovedmål er «Sammen om et bærekraftig og levende samfunn». For å nå visjonen vil det blant annet være viktig for kommunen å satse på utvikling av gode og inkluderende nærmiljøer og bomiljøer.

Ved å benytte seg av forkjøpsretten kan det legges til rette for annen aktuell bruk av arealet. Gjeldende dispensasjoner er gitt for fradeling av ny næringstomt og oppføring av nytt næringsbygg. Skal eiendommen brukes til noe annet må endringen gjøres i reguleringsplanen for Kjempesteinsmyra.

Samtidig er det et sentralt mål å legge til rette for næringsutvikling. Dersom kommunen ikke benytter forkjøpsretten vil eiendommen selges videre, og ny kjøper vil få mulighet til å videreutvikle eiendommen i tråd med vilkårene i avtalen og den bruk det er gitt tillatelse til.

Folkehelse og levekår

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

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. En eventuell utbygging som det er skissert i kjøpssaken gir et tilbud nært der folk bor, noe som kan bidra til å redusere reiseaktiviteten.

Næringsperspektiv

I det aktuelle området bor det mange, og det er rimelig å anta at det vil være et næringsgrunnlag for et tilbud som skissert i kjøpssaken. Eiendommen er ikke aktuell for industri. Bruken av området til næring ellers er begrenset, da eiendommen ligger inneklemt mellom boligområder i sør og idretts- og skoleområde i øst.

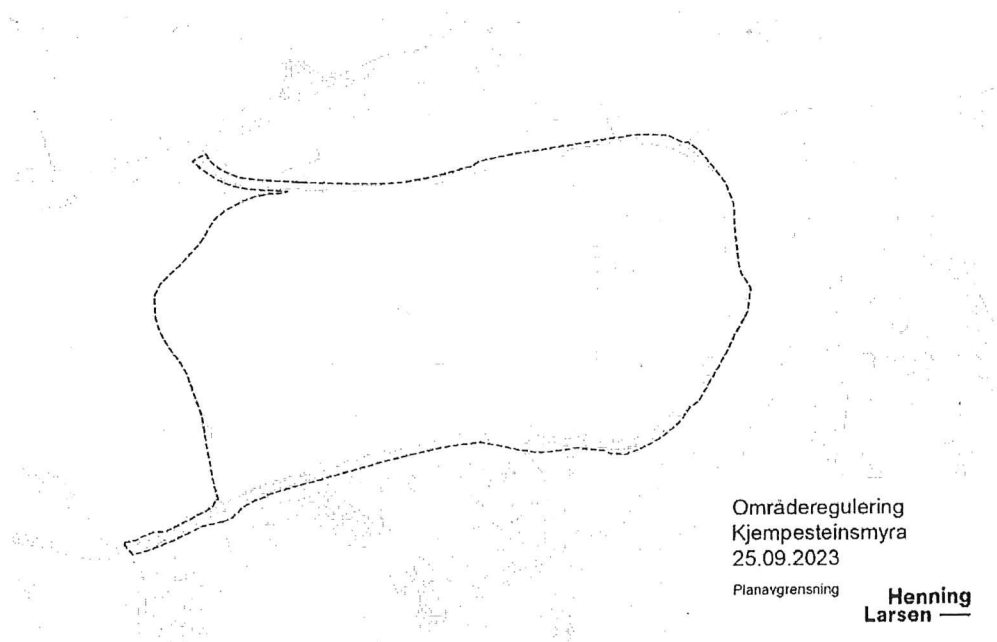
Vurderinger

Ved behandlingen av saken om kjøp av gnr. 15 bnr. 528 anbefalte rådmannen å ikke selge arealet. Begrunnelsen var blant annet at området har et stort potensiale for ulike bruksområder, at det trolig skapes konkurrerende møteplasser og at den foreslåtte aktiviteten kan fortrenge ønsket aktivitet fra Risør sentrum. Det ble heller ikke anbefalt å selge tilleggsarealet, gnr. 15 bnr. 530. Her var begrunnelsen knyttet til at tiltaket må vurderes i forbindelse med det pågående planarbeidet i området, og kjøper ble oppfordret til å spille inn tiltaket til denne planprosessen.

Reguleringsplan for Kjempesteinsmyra

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.

Eiendommen ligger innenfor arealavgrensningen til det pågående planarbeidet for Kjempesteinsmyra. Hensikten med planarbeidet er hovedsakelig å regulere for skoler, idrettsanlegg herunder svømmehall, forretning, offentlige friområder, barnehage og tilhørende infrastruktur. Hovedformålet med planarbeidet er etablering av ny eller endret svømmehall. I tillegg vil det gjøres en vurdering av eksisterende situasjon, samt løsning av trafikale vei- og parkeringsløsninger



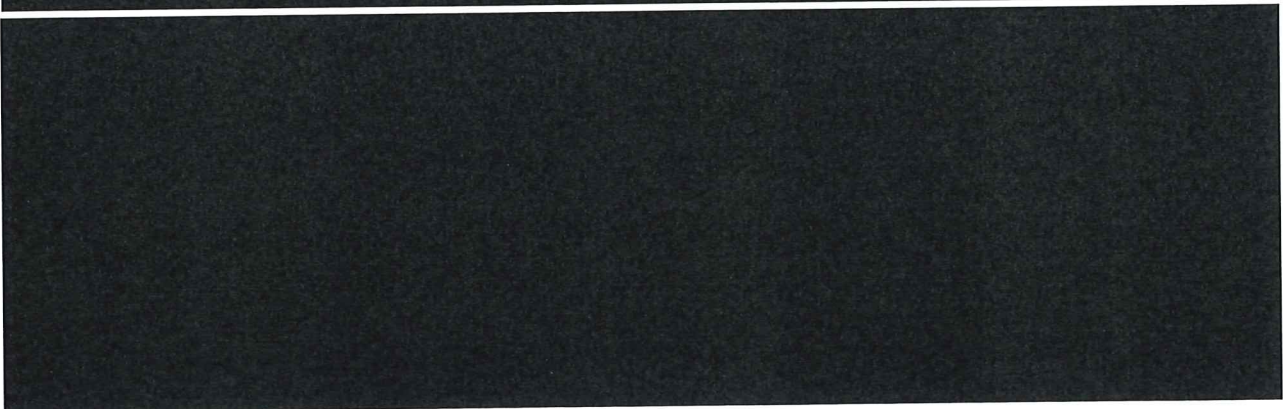
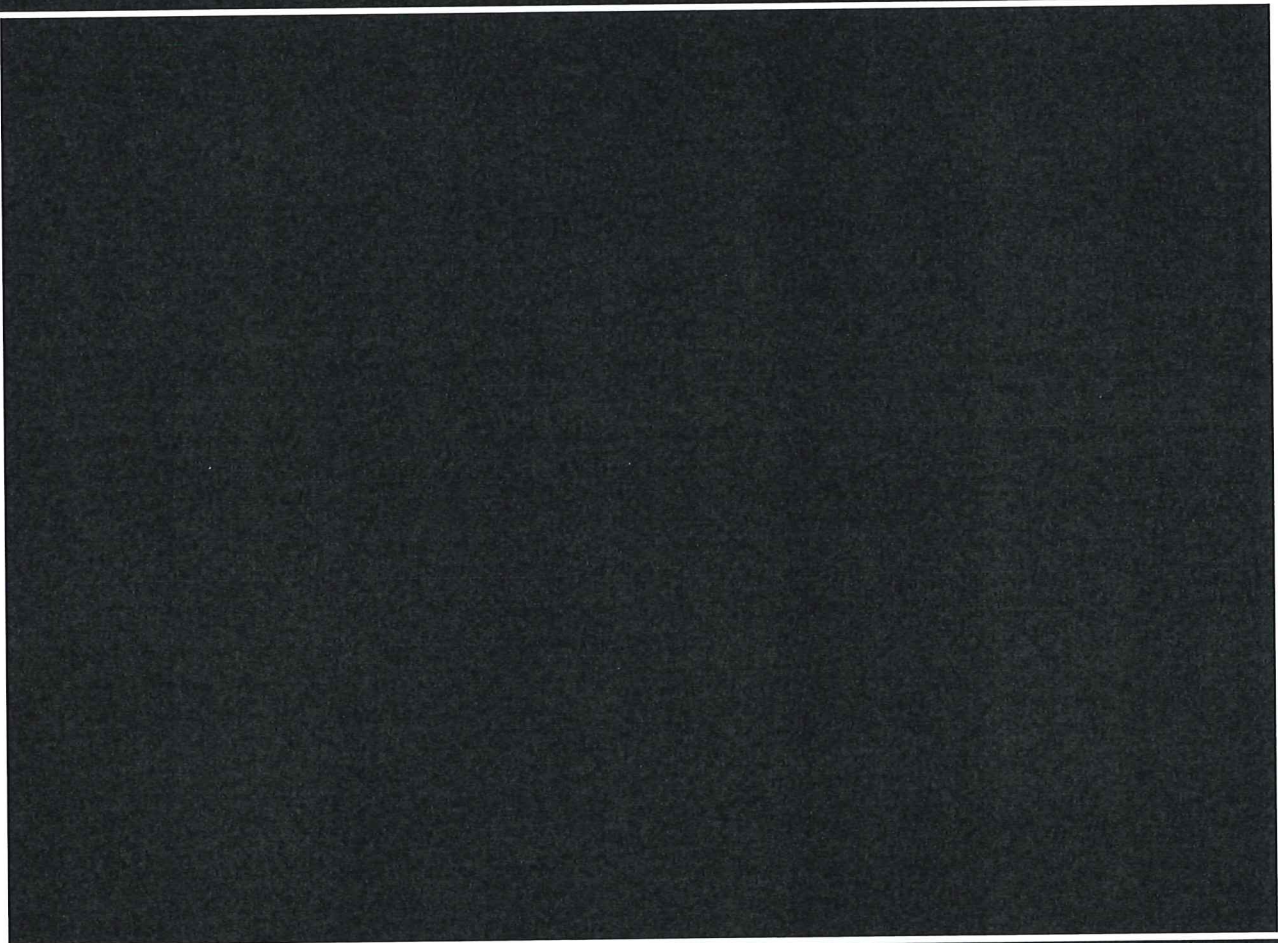
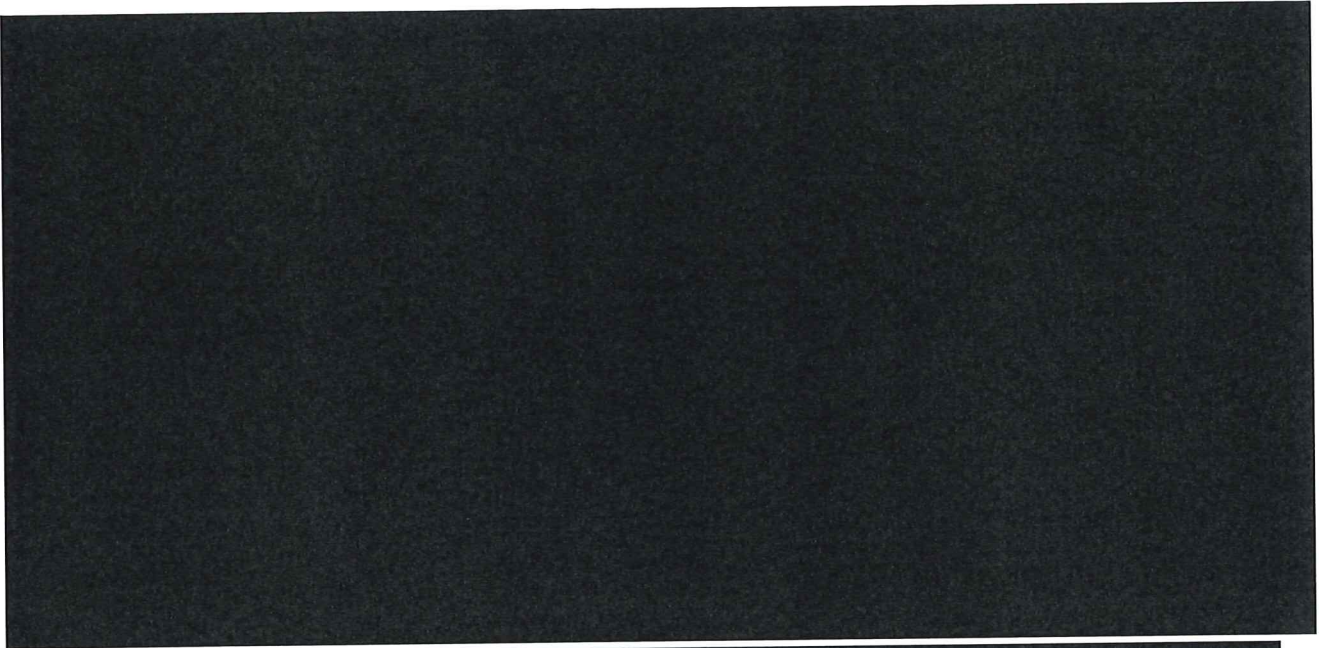
Annen aktuell bruk

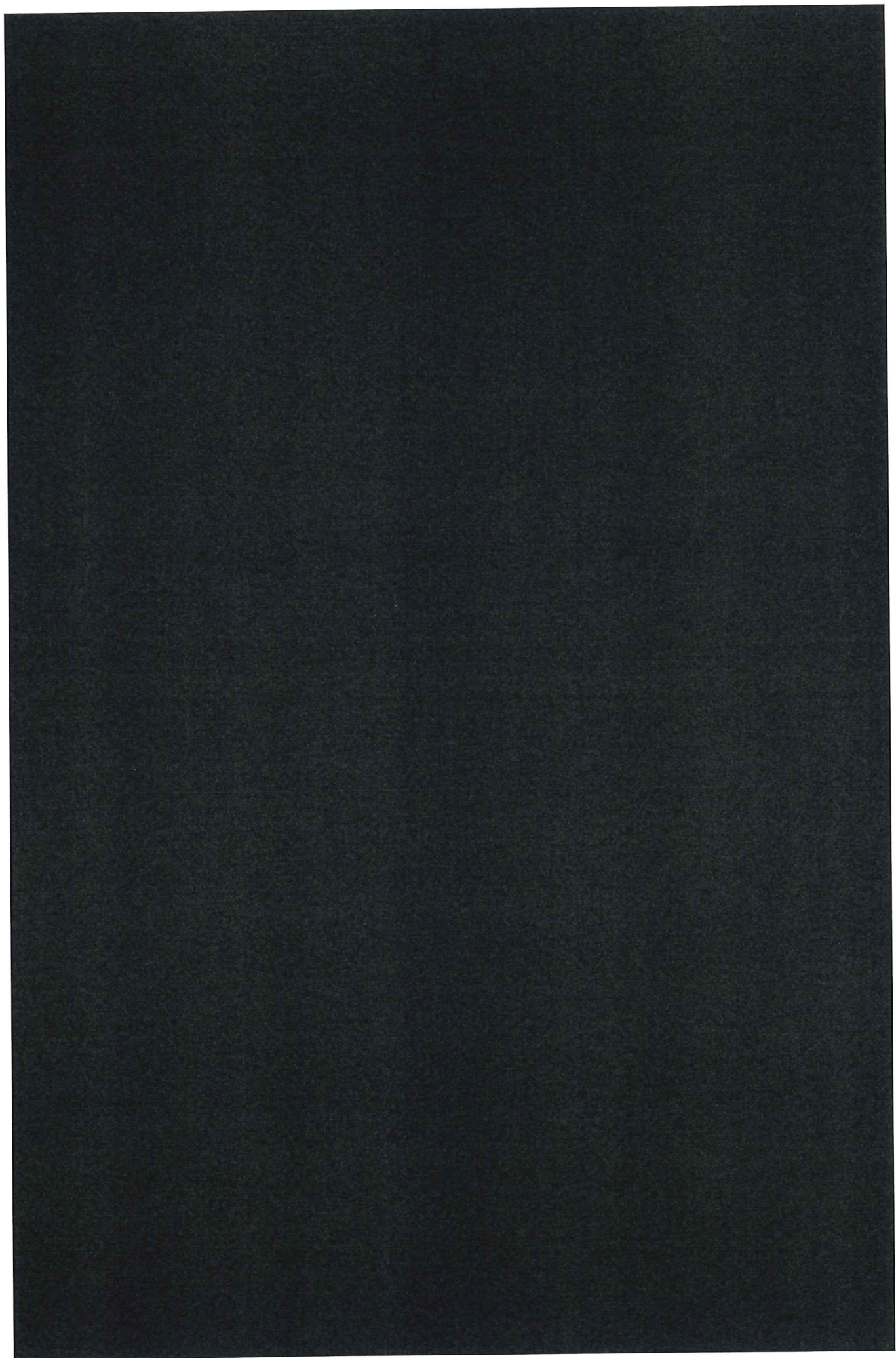
Det aktuelle arealet ligger sentralt plassert i tilknytning til boligområder og skole/fritidstilbud. Arealet ligger i nær tilknytning til gode rekreasjonsområder, som friluftsområder, fotballbaner og lysløype.

Det er videre kort vei til skole, barnehage og idrettsanlegg. Den sentrale beliggenheten gjør at tilbakekjøp av eiendommen kan åpne for flere alternative bruksområder. Det kan for eksempel være behov for eiendommen i forbindelse med reguleringsplanarbeidet, der blant annet ny svømmehall og parkeringsplasser er et tema. Samtidig utgjør arealet et attraktivt område for leiligheter eller tilrettelagte boliger.

Dersom kommunen ikke benytter seg av forkjøpsretten vil vilkårene i kjøpsavtalen måtte videreføres til 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. Vilårene er ikke tinglyst. Det er ikke krav om at rettigheter tinglyses for at de skal være gyldige, men kommunen er avhengig av at nåværende eier sørger for at vilkårene gjøres kjent for ny kjøper og at vilkårene inntas i den nye kjøpsavtalen.

Ved et videresalg vil ny eier videre være bundet av at dispensasjonen som er gitt for fradeling av ny næringstomt og dispensasjon gitt for oppføring av næringsbygg. Ny eier står fritt til å søke om andre tiltak, men må spille inn dette til ny reguleringsplan eller søke om dispensasjon fra kommuneplanen. Uavhengig av hvem som eier eiendommen vil kommunen derfor kunne styre fremtidig arealbruk for området. Ny eier må videre søke om konsesjon for ervervet av eiendommen. Dersom formålet med kjøpet avviker fra formålet med opprettelse av eiendommen, vil Statsforvalteren kunne avslå søknaden om konsesjon.







Kommunedirektørens konklusjon

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