



SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Karen Storaker

Arkiv:

Arkivsaksnr.: 16/1899-7

Anbefaling om videre salg av kommunale eiendommer

Vedlegg:

- 1) Kart over eiendommene 1-19
- 2) Kart over eiendommene 20-37

Rådmannens innstilling:

- 1) Eiendom nr. 1 kan selges i tråd med anbefalingene i denne saken.
- 2) Eiendom nr. 2 kan selges i tråd med anbefalingene i denne saken.
- 3) Eiendom nr. 3 kan selges i tråd med anbefalingene i denne saken.
- 4) Eiendom nr. 4 kan selges i tråd med anbefalingene i denne saken.
- 5) Eiendom nr. 5 kan selges i tråd med anbefalingene i denne saken.
- 6) Eiendom nr. 6 kan selges i tråd med anbefalingene i denne saken.
- 7) Eiendom nr. 7 kan selges i tråd med anbefalingene i denne saken.
- 8) Eiendom nr. 8 kan selges i tråd med anbefalingene i denne saken.
- 9) Eiendom nr. 9 kan selges i tråd med anbefalingene i denne saken.
- 10) Eiendom nr. 10 kan selges i tråd med anbefalingene i denne saken.
- 11) Eiendom nr. 11 kan selges i tråd med anbefalingene i denne saken.
- 12) Eiendom nr. 12 kan selges i tråd med anbefalingene i denne saken.
- 13) Eiendom nr. 13 kan selges i tråd med anbefalingene i denne saken.
- 14) Eiendom nr. 14 kan selges i tråd med anbefalingene i denne saken.
- 15) Eiendom nr. 15 kan selges i tråd med anbefalingene i denne saken.
- 16) Eiendom nr. 16 kan selges i tråd med anbefalingene i denne saken.
- 17) Eiendom nr. 17 kan selges i tråd med anbefalingene i denne saken.
- 18) Eiendom nr. 18 kan selges i tråd med anbefalingene i denne saken.
- 19) Eiendom nr. 19 kan selges i tråd med anbefalingene i denne saken.
- 20) Eiendom nr. 20 kan selges i tråd med anbefalingene i denne saken.
- 21) Eiendom nr. 21 kan selges i tråd med anbefalingene i denne saken.
- 22) Eiendom nr. 22 kan selges i tråd med anbefalingene i denne saken.
- 23) Eiendom nr. 23 kan selges i tråd med anbefalingene i denne saken.
- 24) Eiendom nr. 24 kan selges i tråd med anbefalingene i denne saken.

- 25) Fremtidig arealbruk for eiendom nr. 25 avklares i ny kommuneplan. Rådmannen fremmer en sak om eventuell regulering og salg etter at ny kommuneplan er vedtatt.

- 26) Fremtidig arealbruk for eiendom nr. 26 avklares i ny kommuneplan. Rådmannen fremmer en sak om eventuell regulering og salg etter at ny kommuneplan er vedtatt.
- 27) Fremtidig arealbruk for eiendom nr. 27 avklares i ny kommuneplan. Rådmannen fremmer en sak om eventuell regulering og salg etter at ny kommuneplan er vedtatt.
- 28) Fremtidig arealbruk for eiendom nr. 28 avklares i ny kommuneplan. Rådmannen fremmer en sak om eventuell regulering og salg etter at ny kommuneplan er vedtatt.

- 29) Eiendom nr. 29 selges ikke.
- 30) Eiendom nr. 30 selges ikke.
- 31) Eiendom nr. 31 selges ikke.
- 32) Eiendom nr. 32 selges ikke.
- 33) Eiendom nr. 33 selges ikke.
- 34) Eiendom nr. 34 selges ikke.
- 35) Eiendom nr. 35 selges ikke.
- 36) Eiendom nr. 36 selges ikke.
- 37) Eiendom nr. 37 selges ikke.

Saksutredning:

Sammendrag

I tråd med Kommunestyrets vedtak av 20.6.2016 vedrørende "*Oversikt over kommunale eiendommer*" fremmer rådmannen en sak med anbefalinger om eventuelt salg av en rekke kommunale eiendommer.

Eiendommenes salgspotensial vurderes ut fra reguleringsplanstatus, arealformål i gjeldende kommuneplan og føringer for forestående kommuneplanrullering. Videre er det lagt til grunn kommunens behov for fremtidig tjenesteyting, samt hensynet til sammenhengende grønnsstrukturer, naturforvaltning og folkehelse.

Rådmannen gir sine anbefalinger for hvilke eiendommer som kan selges, og hvilke prosesser som bør gjennomføres før et eventuelt salg av de ulike eiendommene kan finne sted. Rådmannen gir også sine anbefalinger for hvilke større eiendommer som behøver en mer grundig utredning av fremtidig arealbruk gjennom kommuneplanprosessen før det eventuelt kan fremmes en sak om salg av disse, samt hvilke eiendommer som det frarådes å selge.

Rådmannens anbefalinger i saken gir en tydelig ramme for hvilke oppgaver rådmannen selv må løse i den videre salgsprosess. Videre politisk behandling av enkeltsakene vil naturligvis fortsatt gjennomføres gjennom at alle plansaker følger normal politisk saksgang, samt at alle salg av eiendom med taksert verdi over 20 millioner kroner fremmes i egne saker til politisk behandling.

Rådmannen mener at anbefalingene i denne saken vil bidra til å sikre at budsjetterte inntektskrav til eiendomssalg oppfylles og at de eiendommene som vurderes, får en hensiktsmessig fremtidig bruk.

Bakgrunn for saken

Kommunestyret fattet i møte 20.6.2016 ved behandling av sak 38/16 "*Oversikt over kommunale eiendommer*" følgende vedtak:

1) Rådmannen forbereder og gjennomfører salg av eiendommer i kategori 1 i denne saken i henhold til fullmakter i punkt 4 med unntak av Rikeåsen, som fremmes som egen sak.

2) For kategori 3 forberedes salg av Tyrigrava under forutsetning av at kommunen får en riktig pris for eiendommen og at de målene kommunen hadde ved kjøp av eiendommen, fortsatt kan ivaretas.

3) For kategoriene 2 - 4, kommer rådmannen tilbake med en anbefaling om videre salg av eiendommer i løpet av andre halvår 2016.

4) Formannskapet delegeres myndighet til å selge kommunal eiendom med en taksert verdi på inntil kr 40 millioner. Rådmannen delegeres myndighet til å selge kommunal eiendom med en taksert verdi på inntil kr 20 millioner.

5) Det fremmes egen sak for formannskapet om salg av Hvitebjørn gård.

Oppfølging av vedtakspunktene 1, 2, 4 og 5 er enten gjennomført eller i en gjennomføringsprosess. I denne saken følger rådmannen opp vedtakspunkt 3: Anbefalinger om salg for eiendommer i kategori 2-4. Vedtakspunktet omfatter i alt 19 eiendommer, som alle vurderes i denne saken. I tillegg gjør rådmannen her en vurdering av ytterligere 18 kommunale eiendommer som ikke var omtalt i kst sak 38/16.

Eiendommer som vurderes i denne saken

Nr.	Eiendom	Gnr/bnr	Areal m ²	Regulering
1	Kongeveien 28	49/304	2 111	Boligbebyggelse
2	Klaus Egges vei 34	47/509	1 011	Barnehage
3	Lokes vei 5	49/6	4 425	Friområde med barnepark
4	Holbergs vei 2	49/435	2 069	Barnehage
5	Skiveien 71	40/160	980	Offentlig bebyggelse / bolig
6	Liten del av 39/14 mellom Trolldalen og Mellomåsveien.	39/14	1 400	Offentlig bygg - barnehage
7	Valhallaveien 62	38/699, 38/327	7 750	Kombinert offentlig formål bolig/forretning/kontor + vegformål
8	ved Solbråtanveien 48	50/36	Ca 550	Uregulert. Arealformål offentlig eller privat tjenesteyting i kpl.
9	Bakkeveien 1	43/312	15 919	Sentrumsformål, Parkering, Veg
10	Skiveien 213 og 215	44/387, 44/388	3 686	Forretning/kontor, vegformål, annen veigrunn
11	Bergstien 1C	44/510	1 327	Offentlig friområde
12	Sætreskogveien 1, 2, 6 og 10.	44/21, 44/23, 44/125, 44/374, 44/214	6 051	Boligformål, Vegformål og Kombinert formål Bolig/forretning/kontor
13	Mastemyr, øst for hotellet	39/772	10 924	Hotell
14	Nedre Ekorud	41/35	216 000	Uregulert. Arealformål LNF, fremtidig boligområde, fremtidig skole i kpl.
15	Realskolebygget	40/161	3 718	Offentlig bebyggelse
16	Grønmo	34/1	295 562	Uregulert. Arealformål LNF i kpl.
17	Kurud skog	45/2	442 954	Delvis regulert til skog/idrettsanlegg
18	Hellerasten ungdomsskole	40/496	26 156	Offentlig eller privat tjenesteyting

19	Sofiemyrtoppen skole	49/281	24 553	Offentlig bebyggelse - undervisning
20	Sofiemyrhallen	49/604	8 114	Offentlig bebyggelse
21	Sofiemyråsen skole	49/1112	5 718	Offentlig bebyggelse
22	Nord for Durendalsveien	44/908	3 170	Frittliggende småhusbebyggelse
23	Oppegård rådhus	40/67	15 810	Park og kombinert formål bolig/tjenesteyting
24	Arealer i utbyggingsområder i Kolbotn sentrum	40/991, 40/42, 40/43, 40/347, 40/286, 40/584, 40/984	5 620	Bolig, og kombinerte formål forretning/tjenesteyting, bolig/tjenesteyting og kjøpesenter/tjenesteyting
25	Rosenholm parkering	39/829	14 387	Parkering
26	Vis-a-vis parkeringsplassen på Rosenholm.	39/54	9 181	Offentlig friområde
27	Øverst i Theodor Kittelsens vei	43/1	3 254	Uregulert. Arealformål LNF i kpl.
28	Sør for Tverrveien	42/10	255 855	Uregulert. Arealformål grønnstruktur, fremtidig tjenesteyting, fremtidig kombinert bolig/tjenesteyting i kpl.
29	Valhallaveien v/Hellerasten bhg.	49/147	1 868	Parkering/Annen veigrunn
30	Ved Østli skole	42/24	21 427	Anlegg for lek
31	Ved Tverrveien, Myrvoll	42/117	5 868	Uregulert. Arealformål bygg og anlegg (kommunaltekniske) i kpl.
32	Elverhøy, Bjerkeveien 6	44/50	15 335	Offentlig friområde
33	Nordbråtanveien 12	38/371	1 843	Anlegg for lek
34	Skiveien 127	43/86	1 032	Uregulert. Arealformål bane i kpl.
35	Tømteveien 12B	41/30	7 378	Landbruk/Friluftsområde/G- & S-veg
36	Ved Sønsterudveien.	49/447	259	Frittliggende småhusbebyggelse
37	Dalsveien 22 B og 24.	38/299, 38/275	1 874	Offentlig bygg - barnehage

Bakgrunn for valg av hvilke eiendommer som vurderes

Rådmannen legger her frem en rekke kommunale eiendommer til vurdering. Kommunen eier mye eiendom, og det har vært en prosess for å avklare hvilke eiendommer det er hensiktsmessig å fremme i denne saken. Eiendommer som har vært avklart i tidligere saker vedrørende salg av kommunal eiendom er ikke tatt med. Arealer som regnes som ikke-utnyttbare til noen form for utbyggelse er ikke tatt med. Kommunale veier/gangveier og annen teknisk infrastruktur er ikke tatt med. Kommunale bygg og anlegg der det anses som sannsynlig at nåværende bruk skal videreføres i overskuelig fremtid er ikke tatt med. Sammenhengende grønnstrukturer i eksisterende boligområder er heller ikke vurdert for salg.

Enkelte eiendommer som er i slutfasen av en regulerings- eller salgsprosess tas ikke med i denne saken. Dette gjelder særlig for de eiendommer kommunen er i ferd med å selge som en del av gjennomføringen av detaljreguleringene på Myrvoll. Dette fremmes i egen sak. Også fremtidig

utvikling for Ingierstrandveien 132 vil fremmes som egen sak til politisk behandling i nær fremtid. Felt BT3 i områdereguleringen for Kolbotn sentrum er tidligere behandlet i egen sak.

De eiendommer som er tatt med, er de som antas å kunne ha ulik grad av økonomisk verdi ved et eventuelt salg. Den kommunale eiendomsporteføljen er omfattende, og det bør nevnes at det også i fremtiden fortsatt kan dukke opp enkeltsaker der salg av en kommunal eiendom må vurderes. Rådmannen vil i så tilfelle komme tilbake med en sak om dette.

Prosess før et eventuelt salg

For de eiendommer som vedtas for salg i denne saken må det være et mål om at kommunen skal oppnå en mest mulig riktig pris. Det må også være et mål at man ved et salg er sikre på at kommunens oppgaver og tjenestebehov ivaretas. De ulike eiendommene vil derfor omfattes av ulike prosesser frem mot et salg.

For enkelte eiendommer er rammene for utvikling/utbyggingspotensial lagt, og en salgsprosess kan iverksettes raskt. Men de fleste av eiendommene som vurderes i denne saken, vil kreve ulik grad av videre avklaringer.

For en privat utbygger vil forutsigbarhet med tanke på økonomi i et prosjekt være avgjørende. Dersom risikoen går ned, går salgsprisen opp. For små eiendommer, der man ser for seg at småhusplanen eller tilsvarende skal gjelde, kan det være nok at kommunen selv fremmer en planavklaringssak om dette, og at vedtaket i denne gir forutsigbarhet nok for kjøper. For større eiendommer vil det derimot være hensiktsmessig at kommunen først utarbeider en områderegulering som legger overordnede føringer for arealet. Her vil areal som er av betydning for kommunens fremtidige behov (skole, barnehage, annen tjenesteyting, kommunaltekniske formål, vei- og parkareal, etc.) bli holdt av og fradelte. Arealer som kan utvikles til bolig- eller næringsformål, settes av med krav til detaljregulering. Områdeplanen vil legge rammene for utnyttelsesgrad, krav til opparbeiding av infrastruktur og øvrige sentrale forhold som gir en kjøper økonomisk forutsigbarhet. Kravet til en påfølgende detaljregulering gir kjøper mulighet til å gjennomføre sitt egetutviklede prosjekt innenfor de overordnede rammene i områdereguleringen. Samtidig sikrer en slik planprosess at det ikke blir en byggesaksprosess med et svært stort antall dispensasjonssøknader.

Avhengig av type objekt, kan det bli solgt til høystbydende eller ved at kommunen går i direkte forhandlinger med potensielle kjøpere. For flertallet av eiendommer vil kommunen ha best grunnlag for å sikre en riktig pris dersom de legges ut på det åpne markedet. En mer direkte dialog med en håndplukket kjøper vil være særlig aktuelt for enkelte eiendommer der det allerede er igangsatt reguleringsarbeid eller som grenser til områder der det ventes utbygging i nær fremtid. I de tilfeller bør man vurdere salg til den aktuelle utbyggeren for å sikre en mest mulig helhetlig arealutvikling.

Planavklaringssaker og reguleringsaker vil legges frem for politisk behandling etter vanlige regler og rutiner. Når det gjelder gjennomføring av salg forholder rådmannen seg til vedtaket i kst-sak 38/16, om rådmannens delegerte myndighet til gjennomføring av salg av eiendom med en taksert verdi på inntil kr 20 millioner.

Sikring av arealer til infrastruktur og kommunale tjenesteformål

Det er viktig at kommunen har avsatt nok areal til tjenesteformål og fremtidig behov for teknisk og sosial infrastruktur. Kommunen må unngå å komme i en situasjon der man må kjøpe tilbake areal for f.eks å kunne utvide barnehagekapasiteten. Flere av de eiendommer som anbefales ikke solgt i denne saken, har som begrunnelse at fremtidige kommunale behov må ivaretas.

For de større eiendommer/områder som anbefales for salg, anbefales det samtidig en prosess der kommunen først vedtar en områderegulering. I disse områdene vil det i fremtiden potensielt kunne bli et stort antall nye boliger, og dermed mange nye innbyggere. Behov for barnehagekapasitet og annen infrastruktur bør søkes løst innenfor de nye områdene. Områdereguleringene må avklare og ivareta dette behovet.

Rådmannens vurdering av eiendommene

Rådmannen har vurdert om de enkelte eiendommene egner seg for salg, med hensyn til gjeldende reguleringsplaner, gjeldende kommuneplan og føringer for forestående kommuneplanrullering. Videre er det lagt til grunn kommunens behov for fremtidig tjenesteyting, samt hensynet til sammenhengende grønnstrukturer, naturforvaltning og folkehelse.

Det er først og fremst eiendommer som kan knyttes til bolig- og næringsutvikling som anbefales solgt. Eiendommer vurdert uten utviklingspotensial vurderes ikke som realistiske salgsobjekter i et kortsiktig perspektiv. Bakgrunnen for at eiendommene vurderes som uegnet, er at de har særlige kvaliteter for rekreasjon, folkehelse, naturmiljø eller kan være viktige til bruk i kommunale tjenesteformål.

Et fellestrekk for mange av eiendommene i denne saken er de har kommunale VA-ledninger i grunnen. Ved eventuelle salg må det sikres rettigheter til bruk, drift og vedlikehold av disse.

I det følgende vurderes hver enkelt av eiendommene.

Eiendommer som kan selges

Rådmannen vurderer at eiendommene vurdert under kan selges. Rådmannens anbefalte salgsprosess varierer fra objekt til objekt. Som det fremgår av de enkelte omtalene er enkelte eiendommer tilnærmet klare for å legges ut for salg, mens andre eiendommer må gjennom ulike prosesser for å kunne utnyttes til salgbare arealformål.

Eiendom nr. 1, gnr 49 bnr 304, Kongeveien 28

Eiendommen på 2100 m² er ubebygget, men regulert til boligformål – småhusbebyggelse. Deler av eiendommen, nærmest krysset, kan være nødvendig areal til framtidig kryssløsning/rundkjøring i krysset Sønsterudveien x Kongeveien. Hensynet til framtidig utvikling i området tilsier derfor at kommunen bør fradele og beholde et areal nærmest krysset. Etter dette kan resten av tomten selges som boligtomt.

Anbefaling for salgsprosess: Rådmannen gjør en avveining av hvor stor andel av eiendommen som bør fradeles med tanke på framtidig kryssløsning, fradeler dette arealet, og legger resten av eiendommen ut for salg.

Eiendom nr. 2, gnr 47 bnr 509, Klaus Egges vei 34

Eiendommen er på 1 011 m², og er i reguleringsplan for Vestre Ingieråsen fra 1981 regulert til offentlig bygg, barnehage. Eiendommen ligger i tilknytning til et opparbeidet boligområde. Rådmannen vurderer denne tomten som for liten for framtidige barnehageformål, og at boligformål vil være mer hensiktsmessig arealbruk.

Anbefaling for salgsprosess: Rådmannen fremmer en planavklaringssak om at eiendommen kan reguleres til boligformål med tilsvarende bestemmelser som i kommunens områderegulering for frittliggende småhusbebyggelse. Under forutsetning av et positivt vedtak i planavklaringssaken, legger rådmannen eiendommen ut for salg.

Eiendom nr. 3, del av gnr 49 bnr 6, Lokes vei 5

Eiendommen Gnr 49 bnr 6 er en større eiendom som i forskjellige parseller er regulert som friområde. Lokes vei 5 er en del av eiendommen på 4425 m², som i eldre reguleringsplan er regulert til formålet "friområde med anlegg for barnehage", definert som Hellerasten barnepark. Rådmannen mener eiendommen er ikke egnet til formålet barnepark og at denne delen av eiendommen vil egne seg til boligformål – i utgangspunktet til tomannsboliger eller rekkehus.

Rådmannen mener at denne eiendommen er en del av et sammenhengende grønnstrukturområde av stor verdi, men at det likevel er mulig å fradele og omregulere til boligtomt den delen av eiendommen som i dag er regulert som barnepark, uten at dette vil bety forringelse av grøntdraget. Noe av overskuddet fra salget bør brukes til å utføre tiltak som bedrer fremkommeligheten for allmenn ferdsel i den offentlige grøntkorridoren.

Anbefaling for salgsprosess: Rådmannen fremmer en planavklaringssak om at eiendommen kan reguleres til boligformål med konsentrert småhusbebyggelse. Planavklaringssaken (planinitiativet) må da være så detaljert at en kjøper har forutsigbare økonomiske rammer i et fremtidig regulerings- og byggeprosjekt. Under forutsetning av et positivt vedtak i planavklaringssaken, legger rådmannen eiendommen ut for salg.

Eiendom nr. 4, gnr 49 bnr 435, Holbergs vei 2

Eiendommen har et areal på 2 069 m², og er i reguleringsplanen fra 1960 regulert til offentlig formål – barnehage. Eiendommen har vært brukt til barnepark, men er i dag ikke i bruk til dette formålet. Tomten er også for liten til fremtidig utbygging for barnehageformål. Kommunen har mottatt et planinitiativ der Holbergs vei 2 ses i sammenheng med en omregulering av nabotomten Sønsterudveien 26 til boligformål. Rådmannen mener det er naturlig å se på en samlet utvikling av disse to eiendommene.

Anbefaling for salgsprosess: Rådmannen går i direkte forhandlinger med eierne av Sønsterudveien 26 med tanke på å selge tomten etter privat detaljregulering som omfatter begge eiendommene.

Eiendom nr. 5, gnr 40 bnr 160, Skiveien 71

Eiendommen utgjør et areal på 980 m², beliggende ned mot parkeringsplassen i krysset Skiveien x Sønsterudveien. Deler av Skredderstubekken går inne på eiendommen. I gjeldende reguleringsplan fra 1982 er ca. en halvpart av eiendommen regulert til offentlig bebyggelse og den andre halvparten regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Eierne av nabotomten Sønsterudveien 2B (med bl.a. Kiwi-butikken) har startet opp en dialog med kommunen om utvikling av sin eiendom. Rådmannen mener det er naturlig å se kommunens eiendom i sammenheng med naboeiendommen for å få til gode, helhetlige utviklingsgrep i dette området.

Anbefaling for salgsprosess: Rådmannen går i direkte forhandlinger med eierne av Sønsterudveien 2B med tanke på å selge tomten etter privat detaljregulering som omfatter begge eiendommene.

Eiendom nr. 6, del av gnr 39 bnr 14 regulert til barnehage

Stor eiendom med 7 teiger, som i hovedsak sikrer sammenhengende grøntområder innenfor Ingieråsen-, Vassbonn- og Mellomåsenområdet. Et ubebygd areal på 1400 m² mellom Trolldalen og Mellomåseveien (felt B5 i reguleringsplanen) på denne eiendommen er regulert til barnehage. Rådmannen vurderer at dette arealet er for lite for fremtidige barnehageformål, og den vil derfor ikke bli benyttet til dette. Arealet ligger i forlengelsen av tilgrensende boligeiendommer, og boligformål vil være hensiktsmessig bruk av arealet.

Anbefaling for salgsprosess: Rådmannen fremmer en planavklarings sak om at eiendommen kan reguleres til boligformål med tilsvarende bestemmelser som i kommunens områderegulering for frittliggende småhusbebyggelse. Under forutsetning av et positivt vedtak i planavklarings saken, legger rådmannen eiendommen ut for salg.

Eiendommer nr. 7, gnr 38 bnr 699 og 327, Valhallaveien 62

Eiendommer på til sammen ca 2800 m², som berøres av planinitiativ for Tårnåsen senter. Gnr/bnr 38/699 inneholder kommunale omsorgsboliger og frisklivssentralen på Tårnåsen, og den delen av eiendommen bør beholdes av kommunen. Men hele gnr/bnr 38/327 og et ca 2300 m² stort delområde av 38/699 må brukes for å få på plass helhetlige plangrep for Tårnåsen senter, særlig for å få en hensiktsmessig atkomstløsning. Dette arealet bør derfor tas med i reguleringsplanen og vurderes solgt til utbygger.

Anbefaling for salgsprosess: Rådmannen går i direkte forhandlinger med forslagsstiller for reguleringen av Tårnåsen senter, med tanke på å selge tomtene etter en privat detaljregulering som omfatter hele lokalsenterområdet.

Eiendom nr. 8, del av gnr 50 bnr 36, ved Solbråtanveien 48

Arealet inngår i en større vegeiendom, som inkluderer flere småveier i området mellom Solbråtan og Kolbotn. Arealet som er aktuelt for salg er på ca 550 m² og fungerer som parkeringsplass foran menighetshuset ved Solbråtan stasjon. Det benyttes til parkering, delvis for menighetshuset og delvis som innfartsparkering ved togstasjonen, og delvis for ansatte på Bjørkås sykehjem. Arealet er uregulert, men avsatt til tjenesteyting i kommuneplanen.

Rådmannen mener at Solbråtanveien 48, dersom dagens virksomhet ikke videreføres, bør benyttes til boligformål – konsentrert småhusbebyggelse sammen med naboeiendommen 40/585. I så fall vil det være naturlig å se på om deler av den kommunale eiendommen bør inngå som en del av prosjektet. Ved et eventuelt salg må parkeringsmulighet for ansatte på Bjørkås sikres på annet vis.

Anbefaling for salgsprosess: Det kommer henvendelser til kommunen om å utnytte gnr/bnr 40/365 og 40/585 til boligformål, går rådmannen i direkte forhandlinger med forslagsstillerne med tanke på å selge kommunens tilgrensende areal, etter en privat detaljregulering som omfatter alle de tre eiendommene.

Eiendom nr. 9, gnr 43 bnr 312, Bakkeveien 1

Eiendommen ligger sør for Tverrveien, rett øst for Myrvoll stasjon, og består av to teiger på til sammen 15 919 m². Den er nylig regulert i områdereguleringen for Myrvoll/Ekornrud. Store deler av eiendommen omfattes av sentrumsformål (felt S2 og S3). Resten av eiendommen er innfartsparkering ved Myrvoll stasjon. Rådmannen mener at eiendommen er klar for å selges og er klar for å gå i forhandling med eventuelle interessenter. Utbygger vil etter salget utarbeide en detaljregulering for eiendommen. Det bør da også vurderes om arealet som i dag er parkeringsplass bør inkluderes i utbyggingen, herunder vurdering av konsekvenser ved reduksjon av kapasitet på innfartsparkering.

Anbefaling for salgsprosess: Rådmannen legger eiendommen ut for salg og går i dialog med eventuelle interessenter/utbyggere.

Eiendommer nr. 10, gnr 44 bnr 387 og 388, Skiveien 213 og 215

To tilgrensende eiendommer på til sammen 3886 m², som ligger mellom Skiveien og jernbanen ved Oppegård stasjon. De ligger innenfor varslet planområde for både områdereguleringen for Oppegård

lokalsenter og Vegvesenets detaljregulering for Skiveien mellom Stenfelt og Greverud. Vegvesenets plan ligger nå til behandling, og i planforslaget foreslås Skiveien 213 som kombinert formål forretning/kontor og Skiveien 215 som innfartsparkering.

Eiendommene bør ses i lys av helhetlig fremtidig utvikling rundt Oppegård stasjon, og denne er fortsatt uavklart. Dersom vegvesenets planforslag blir en endelig løsning vil det være aktuelt å selge Skiveien 213, mens 215 forblir kommunal eiendom. Men fremtidige vedtak i denne saken og ikke minst i områdereguleringen for Oppegård lokalsenter kan også gi en annen fremtidig arealdisponering.

Anbefaling for salgsprosess: Når fremtidig arealformål er avklart gjennom reguleringsplanen for området, vil rådmannen legge ut for salg de deler av eiendommene som blir regulert til utbyggingsformål.

Eiendom nr. 11, gnr 44 bnr 510, Bergstien 1C

Eiendommen på 1327 m² ligger mellom Bergstien og Sætreskogen barnehage. Den er ubebygd og regulert som friområde. Over eiendommen går det en sti som benyttes som snarvei opp til barnehagen. Eiendommen ligger innenfor planområdet for områderegulering for Oppegård lokalsenter. Det er viktig å ta vare på nærfriområder rundt sentrumsområdene, men hvor fremtidig plassering av slike skal være rundt Oppegård sentrum er ennå ikke avklart. Snarveien til barnehagen må ivaretas, men resten av eiendommen kan vurderes solgt i fremtiden.

Anbefaling for salgsprosess: Etter at en reguleringsplan for området rundt Oppegård lokalsenter er vedtatt, vil rådmannen vurdere om det er avsatt tilstrekkelig areal med felles grøntområder i tilknytning til lokalsenteret. Dersom det konkluderes med at det er tilstrekkelige grøntarealer, fremmer rådmannen en planavklaringssak om at eiendommen, med unntak av snarveien, kan reguleres til boligformål med tilsvarende bestemmelser som i kommunens områderegulering for frittliggende småhusbebyggelse. Under forutsetning av et positivt vedtak i planavklaringssaken, legger rådmannen eiendommen ut for salg.

Eiendommer nr. 12, gnr 44 bnr 21, 23, 125, 374 og 214, Sætreskogveien 1, 2, 6 og 10

Dette er flere mindre eiendommer på til sammen 6051 m², sentralt plassert rundt Oppegård sentrum. De har i dag ulike reguleringsformål, men ligger alle innenfor planavgrensningen for områdereguleringen for Oppegård lokalsenter, og vil være sentrale for å få til gode arealgrep i en fremtidig sentrumsutvikling. Eiendommene kan i et slikt perspektiv potensielt ha relativt høy salgsverdi. Men et eventuelt salg bør avvendes til mer konkrete fremtidige føringer inkl. reguleringsplan for Oppegård lokalsenter er på plass.

Anbefaling for salgsprosess: Etter at en reguleringsplan for området rundt Oppegård lokalsenter er vedtatt vil rådmannen legge eiendommene ut for salg. Rådmannen må da avgjøre om de skal legges ut for salg til høystbydende, eller gå i direkte dialog med en bestemt aktør dersom det finnes en utbygger som arbeider med en helhetlig utvikling av sentrumsområdet.

Eiendom nr. 13, gnr 39 bnr 772, Mastemyr, øst for hotellet

Eiendommen ligger i skråningen øst for Mastemyr Hotell. Eiendommen utgjør et areal på 10 924 m², og er i reguleringsplan fra 1983 regulert til hotellvirksomhet. Gjeldende kommuneplan åpner for kombinert formål tjenesteyting/næring.

Det kan vurderes en utnyttelse av denne eiendommen i sammenheng med det etablerte hotellet. Det kan være hotellfunksjoner eller annen kontor-, nærings- eller tjenesteytingsvirksomhet.

Rådmannen ser det ikke som naturlig for kommunen å beholde denne eiendommen til kommunale formål og anbefaler derfor at den kan legges ut for salg.

Anbefaling for salgsprosess: Rådmannen legger eiendommen ut for salg. Rammene for bruk av eiendommen følger av kommuneplanen. Dersom en kjøper vil regulere til noe annet formål enn hotell, må de selv fremme et privat planforslag.

Eiendom nr. 14, del av gnr 41 bnr 35, Nedre Ekornrud

Eiendommen gnr 41 bnr 35, Nedre Ekornrud, har et areal på i alt 216 000 m². Eiendommen er i hovedsak ikke regulert. I kommuneplanen er de delene av eiendommen som har de aller største verdiene som tur- og rekreasjonsområde avsatt til LNF. Et område på ca 47 700 m² er avsatt til fremtidig boligbebyggelse (felt B4 i kpl) og en annen del på ca 8 800 m² er avsatt til barneskole. Arealene som er avsatt til boligformål og barnehage ligger sentralt ved Myrvoll og rådmannen mener at deler av det bør kunne ha høy arealutnyttelse.

Anbefaling for salgsprosess: Rådmannen fremmer en planavklaringssak om en kommunal områderegulering av feltene avsatt til utbygging i kommuneplanen. I områdereguleringen må det avsettes nødvendig areal til fremtidig kommunalt tjenestebehov i området. Områdereguleringen må avklare rammer for fremtidig utbygging og krav til etablering av infrastruktur slik at det gis den økonomiske forutsigbarhet for kjøper som er nødvendig for at eiendommen kan oppnå riktig pris. Etter vedtatt områderegulering legger rådmannen de arealer som er avsatt til boligformål ut for salg.

Eiendom nr. 15, gnr 40 bnr 161, Kapellveien 7 (Realskolebygget)

Eiendommen gnr 40 bnr 161, Kapellveien 7A og 7B er et areal på i alt 3 718 m². Eiendommen er i reguleringsplan for Kolbotn sentrum – vest, fra 1976 regulert til «offentlig bebyggelse». På Kapellveien 7A står «Realskolebygget» og på 7B står Kapellveien barnehage. Det gjelder egen bebyggelsesplan for Kapellveien 7. I bebyggelsesplanens bestemmelser heter det: "*For alle tiltak innenfor planområdet er det en forutsetning at hensynet til verneinteressene, som knytter seg til gamle Kullebund skole, skal tillegges særlig vekt*". Ved vedlikehold og restaurering av «realskolebygningen» skal opprinnelig bygningsstil med materialbruk og detaljer opprettholdes.

Rådmannen mener at bygningen bør bevares, men at den kan selges til private eiere og eventuelt ha en annen bruk enn i dag. Ved et eventuelt salg må det forutsettes at uteareal og parkeringsplassene til barnehagen blir ivaretatt.

Eiendommen har vært nevnt som aktuell i forbindelse med mulig fremtidig behov for bofelleskap for ungdommer med funksjonshemming. Dette vil innebære at den selges direkte til brukerne. Denne saken er ikke avklart ennå.

En annen problemstilling ved bygget er at kommunen her har leieforhold til tre ulike frivillige organisasjoner. Før kommunen eventuelt fatter vedtak som medfører at disse leieforholdene må avsluttes, bør det fremmes en prinsipiell sak som definerer kommunens politikk som utleieaktør til frivillige og ideelle grupper.

Anbefaling for salgsprosess: Rådmannen fremmer en sak om kommunen som utleieaktør til frivillige grupper. Dersom utfallet av denne saken innebærer at bygningen kan få ny bruk, vil rådmannen fremme en planavklaringssak om at eiendommen kan reguleres til boligformål – enten som ordinære leiligheter eller som bofelleskapsleiligheter for ungdommer med funksjonshemming. Under forutsetning av et positivt vedtak i planavklaringssaken legger rådmannen eiendommen ut for salg.

Eiendom nr. 16, gnr 34 bnr 1, Grønmo

Eiendommen er på 295 562 m² og er avsatt til LNF i kommuneplanen. Den ligger innenfor statlig landskapsvernområde hvor Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet.

Gården Grønmo har røtter tilbake til middelalderen. Tunet med eksisterende bygning bør bevares for fremtiden. Arealet inneholder i tillegg drivbar jord, gamle veifar, kirkevei og lysløype. Bygningen på Grønmo blir leid ut til privat barnehage. Gjeldende leiekontrakt løper til og med 2023.

Eiendommens jordareal er utleid, men uten noen langsiktig leieavtale. Oppegård Jeger og Fiskerforening har jaktrettigheter på arealet til 2023. Eventuell ny eier av arealet må avklare om retten fortsatt er gyldig etter at eiendommen er solgt.

Anbefaling for salgsprosess: Rådmannen legger eiendommen ut for salg. I salgsprosessen må det avklares om barnehagen skal drives videre eller om det må sikres en alternativ løsning for barnehagetilbud i området.

Eiendom nr. 17, gnr 45 bnr 2, Kurud skog

Eiendommen er på 442 954 m² og er avsatt til LNF i kommuneplanen. På eiendommen er det flere fredede kulturminner. Den er også innenfor 100-meters grensa til Gjersjøen.

Oppegård Jeger og Fiskerforening har jaktrettigheter på arealet. Det er i dag etablert to skytebaner på eiendommen i henhold til leieavtaler med Oppegård kommune. Det er støyproblematikk knyttet til skytebanene, og kommunen er for tiden i dialog med leietakerne for å forsøke å finne en løsning på problemene.

Anbefaling for salgsprosess: Problemstillinger vedrørende hensynet til støy ved skytebanene avklares. Deretter vil rådmannen legge eiendommen ut for salg.

Eiendom nr. 18, del av gnr 40 bnr 496, Hareveien 42 – Hellerasten ungdomsskole

Den store eiendommen deles med Hareveien barnehage. Kommunestyret har gjennom behandlingen av skolebruksplanen vedtatt at Hellerasten skole skal avvikles til fordel for en ny ungdomsskole på Sofiemyr.

Anbefaling for salgsprosess: Rådmannen fremmer, innen skolen avvikles, en planavklaringssak om en kommunal områderegulering for eiendommen. I områdereguleringen må det vurderes om det skal avsettes areal til en fremtidig utvidelse av Hareveien barnehage eller til annet kommunalt tjenestebehov. Øvrige arealer reguleres til boligformål. Rådmannen legger disse ut for salg etter vedtatt områderegulering.

Eiendom nr. 19, gnr 49 bnr 281, Sofiemyrtoppen skole (Sofiemyr). Eiendom nr. 20, gnr 49 bnr 604, Sofiemyrhallen. Eiendom nr. 21, gnr 49 bnr 1112, Sofiemyrtoppen skole (Sofiemyråsen)

Eiendommene ligger i et område der det skal utredes plassering av ny ungdomsskole og idrettshall. Kommunen er i oppstartsfasen med å igangsette et planarbeid for området. Denne planprosessen vil avklare hvilke arealer som må settes av til skole- og idrettsanlegg m/tilhørende uteområder, og hvilke arealer som eventuelt kan utvikles til andre formål. Rådmannen mener at de arealer som ikke er nødvendige til realisering av skole- og idrettsanlegg kan reguleres til boligformål og selges.

Anbefaling for salgsprosess: Rådmannen vil om kort tid sette i gang et planarbeid for en områderegulering for Sofiemyrområdet. Areal som ikke er nødvendig for å realisere vedtatte skole- og idrettsanlegg anbefales regulert til boligformål. Rådmannen vil vurdere om boligreguleringen skal inn i felles plan med øvrige anlegg, eller som en separat reguleringsplan. Rådmannen legger deretter ut for salg de arealer som til blir regulert til boligformål.

Eiendom nr. 22, gnr 44 bnr 908, nord for Durendalsveien.

Eiendommen på 3170 m² er regulert til boligformål (småhusbebyggelse), og kan potensielt selges til dette formålet uten ytterligere regulering. Det må eventuelt erverves noe privat grunn for å sikre atkomst til eiendommen.

Eiendommen grenser til Greverud skole. Skolen har begrenset plass til bygninger og uteområder, og eiendommen brukes i dag til en viss grad som rekreasjonsområde av skolens elever. I 2014 fattet Kommunestyret vedtak om at "det oppføres modulbygg på Greverud skole, i påvente av kommunereformen, før videre planer vurderes".

Prosesen for å avklare fremtidig skolebehov for Nordre Follo i nåværende Oppegård syd / Ski nord pågår, men er ennå ikke konkludert. Dersom det i fremtiden blir behov for en utvidelse av Greverud skole, vil 44/908 være naturlig å innlemme i skoletomten. Dersom man konkluderer med at det ikke er behov for utvidelser av Greverud skole kan 44/908 selges.

Anbefaling for salgsprosess: Dersom utredningene for fremtidig skolebehov i Oppegård syd /Ski nord konkluderer med at det ikke er behov for en utvidelse av Greverud skole legger rådmannen eiendommen ut for salg.

Eiendom nr. 23, gnr 40 bnr 67, Oppegård rådhus

Eiendommen på 15 810 m² består av Rådhuset m/sidebygninger og Rådhusparken. Den er nylig regulert i områdereguleringen for Kolbotn sentrum, til formålene bolig/tjenesteyting og park. Rådhuset med den mest sentrale parkdelen har hensynssone for kulturmiljø.

Det er vedtatt at administrasjonen i den nye kommunen Nordre Follo, skal ligge i Ski. Senest etter 1/1-2020 - da den nye kommuneadministrasjonen må være samlet - vil det ikke være behov for rådhus i Kolbotn. Ulike kommunale funksjoner må ivaretas også i Kolbotn, men det er ikke knyttet til rådhusbygget.

Anbefaling for salgsprosess: Rådmannen gjør fortløpende vurderinger av administrasjonens behov for å disponere rådhuset frem mot ny kommune er etablert. Så raskt rådmannen ser at det er mulig, legges rådhuset ut for salg.

Eiendommer nr. 24, deler av gnr 40 bnr 991, 42, 43, 347, 286, 584 og 984, i Kolbotn sentrum

Eiendommene som beskrives her ligger innenfor felt avsatt til ulike former for utbygging i Kolbotn sentrum, jf. vedtatt områderegulering. Dette er i feltene B6 (del av 40/991), FT2 (del av 40/42), BT4 (del av 40/43), B5 (deler av 40/347, 286 & 584) og KJT1 (del av 40/984). Kommunen eier arealer på til sammen ca 5620 m² innenfor disse feltene.

Dette er flere mindre eiendommer sentralt plassert i Kolbotn sentrum. De ligger innenfor ulike felt i reguleringsplanen der en eventuell utvikler av feltet må ta kommunens eiendom inn som en del av sitt prosjekt. Arealene vil være sentrale for å få til gode arealgrep i en fremtidig sentrumsutvikling.

Det kan nevnes at kommunen eier mer eiendom i Kolbotn sentrum enn det som vurderes her. Men dette er da eiendommer som ikke er regulert til utbyggingsformål eller som kommunen har behov for å beholde til tjenesteformål.

Anbefaling for salgsprosess: Rådmannen går i direkte forhandlinger med forslagsstiller for detaljreguleringen av de nevnte berørte delfeltene i områdereguleringen, med tanke på å selge tomtene i forbindelse med detaljreguleringene.

Eiendommer der salgsspørsmålet avhenger av vedtak om kommuneplan

Eiendommene i denne kategorien er store og ubebygde, og en eventuell fremtidig utvikling av disse avhenger av overordnede strategier for fremtidig arealutvikling i kommunen. Dersom man anbefaler en regulering og salg av disse på det nåværende tidspunkt vil man komme i konflikt med føringene i gjeldende kommuneplan. Opepgård kommune har svært god erfaring med å forankre overordnede arealdisponeringsavklaringer gjennom kommuneplanen som overordnet styringsverktøy. Med en kommuneplanrullering nært forestående, mener rådmannen derfor at kommunen bør avvente en vurdering av salg av disse eiendommene til fremtidig arealdisponering er mer avklart gjennom kommuneplanprosessen.

Eiendom nr. 25, gnr 39 bnr 829, Rosenholm parkering

Eiendommen er et areal på ca. 14 387 m², beliggende mellom Rosenholmveien og jernbanen med kommunegrensen mot Oslo i nord. Den er i reguleringsplan fra 1984 regulert som parkeringsplass. Eiendommen ble ved bygging av Rosenholm stasjon forutsatt utnyttet som innfartsparkering, i likhet med parkeringsplassen på Oslo kommunes side av kommunegrensen. Opepgård kommunes eiendom er imidlertid ikke fullt opparbeidet som parkeringsplass.

Fremtidig arealutvikling ved Rosenholm er uavklart. I kommunens planstrategi som nylig er vedtatt, signaliseres det at hele Rosenholmområdet er et område som må vurderes som en del av kommuneplanprosessen.

Anbefaling for videre prosess: Rådmannen avventer vurdering av en eventuell regulering og salg til etter at ny kommuneplan er vedtatt.

Eiendom nr. 26, gnr 39 bnr 54, Vis-a-vis parkeringsplassen på Rosenholm

Eiendom på 9181 m², på vestsiden av Rosenholmveien ved stasjonen. Regulert som friområde og avsatt til LNF i kommuneplanen. Store deler av eiendommen båndlegges av automatisk fredet kulturminne (bygdeborg). Men deler av eiendommen mot sør vil være naturlig å se nærmere på i sammenheng med utvikling av parkeringsplassen på 39/829.

Fremtidig arealutvikling ved Rosenholm er uavklart. I kommunens planstrategi som nylig er vedtatt, signaliseres det at hele Rosenholmområdet er et område som må vurderes som en del av kommuneplanprosessen.

Anbefaling for videre prosess: Rådmannen avventer vurdering av en eventuell regulering og salg til etter at ny kommuneplan er vedtatt.

Eiendom nr. 27, del av gnr 43 bnr 1, Øverst i Theodor Kittelsens vei

Eiendommen 43/1 består av 3 teiger: 1) er området som skal opparbeides for lek iht. utbyggingsavtale for Greverud senter, 2) er regulert som utvidelse av Greverud sykehjem, 3) er en skogeiendom på 3254 m² øverst i Theodor Kittelsens vei. Det er denne siste teigen som her vurderes for salg. Arealet er uregulert, og avsatt til LNF i Kommuneplanen. Eiendommens status må derfor endres gjennom en kommuneplanrullering før den eventuelt kan utnyttes til boligformål. I kommuneplanprosessen bør man vurdere muligheten for boligutvikling opp mot eiendommens verdi som nær-rekreasjonsområde.

I utgangspunktet mener rådmannen at man skal være forsiktig med å nedbygge skogsarealene mellom eksisterende bebyggelse og Gjersjøen. Men akkurat denne teigen er av begrenset størrelse,

og ligger slik i terrenget at eventuell bebyggelse ikke vil bryte den grønne horisonten fra Gjersjø siden. Det er derfor den innlemmes i denne saken.

Anbefaling for videre prosess: Rådmannen avventer vurdering av en eventuell regulering og salg til etter at ny kommuneplan er vedtatt.

Eiendom nr. 28, deler av gnr 42 bnr 10, Sør for Tverrveien

42/10 er en stor eiendom på 255 855 m², som er uregulert og ubebygget, og ligger i skogområdet mellom Tverrveien, Kongeveien og Østli skole.

Nordvest på eiendommen ligger et område på 92 508 m², avsatt som felt BT7 i kommuneplanen. Føringsene for feltet KPL er at det kan utnyttes til kombinert formål bolig/tjenesteyting, men at det først skal realiseres etter at andre felt er bygget ut. Status per i dag er at de fleste andre feltene i kpl enten er bygget ut eller er i ulike stadier av en prosess for dette formålet, men at dette ikke gjelder absolutt alle felt.

Arealet ligger i overkommelig gangavstand fra Myrvoll togstasjon og kan slikt sett egne seg for utvikling, sett i lys av hensynet til samordnet areal- og transportplanlegging. Samtidig er arealet et mye brukt nærfriluftsområde. Lysløypa går gjennom den sørlige delen av feltet. I nordvestre del av feltet ligger det en naturtype på nesten 10 000 m² som er en A-lokalitet (nasjonal verdi) med flere rødlistearter. Før en eventuell regulering og utbygging mener rådmannen derfor at det bør gjøres en mer grundig analyse av områdets eventuelle egnethet som bolig- og tjenesteytingsområde, hvilke deler av feltet som bør bevares som grøntområder og hvilke deler som egner seg for utvikling av bolig/tjenesteyting. Man bør også se på om det er hensiktsmessig å justere grensene for arealformålene slik at man kan sikre areal til ny vei til Østli skole, slik det forelå planer om ved etableringen av skolen. Man kan også se på om det er tilgrensende areal som egner seg til utbygging som kan legges til BT7, som en erstatning for areal innenfor BT7 som bør forbli grønt. Man kan også se på en mulig fremtidig kobling til det arealet øst for BT7 som i dag benyttes som deponiplass.

Nordøst på eiendommen, mellom lysløypa og Kongeveien, ligger et areal på 9198 m² som er avsatt til fremtidig offentlig eller privat tjenesteyting. I kommuneplanen er det tatt høyde for at feltet eventuelt kan ha plass til en barnehage for området. Dette bør også ses i sammenheng med den totale vurderingen av hele området ved neste kommuneplanrullering.

Anbefaling for videre prosess: Rådmannen avventer vurdering av en eventuell regulering og salg til etter at ny kommuneplan er vedtatt.

Eiendommer det ikke anbefales å selge
--

Eiendommene i dette punktet anbefales av ulike årsaker ikke for salg.

Eiendom nr. 29, Gnr 49 bnr 147, parkering ved Hellerasten barnehage

Tomten er på 1868 m². I reguleringsplan for Hellerasten barnehage med tilliggende arealer fra 1994 er arealet regulert til parkering. Deler av tomten benyttes i dag som bussholdeplass og som returpunkt for renovasjon. Deler av tomten brukes til bil- og sykkelparkering for Hellerasten Barnehage. Rådmannen har vurdert om tomten kan egne seg omregulert til småhusbebyggelse.

Med de funksjoner som denne eiendommen har i dag, har rådmannen vanskelig for å se at det er mulig å sette av en boligtomt med tilstrekkelig bokvalitet her. I tillegg gir kombinasjonen av kommunal eiendom på begge sider av den eksisterende barnehagen en fremtidig mulighet for en

utvidelse av denne. Rådmannen er opptatt av å sikre denne opsjonen for å ivareta fremtidig tjenestebehov.

Anbefaling for videre prosess: Rådmannen anbefaler å ikke selge eiendommen.

Eiendom nr. 30, del av gnr 42 bnr 24, ved Østli skole

Del av eiendommen gnr 42 bnr 24 er på 21 427 m². Arealet er i reguleringsplan fra 1991 er regulert til formålet «anlegg for lek». Arealet er en del av en stor sammenhengende grønnstruktur som blant annet omkranser Østli skole og utgjør natur- og rekreasjonsområder for både skolen og lokalbefolkningen. Det går et bekkefar og lysløype gjennom området. Arealet vil også være helt avgjørende dersom det i fremtiden skulle bli aktuelt med en utvidelse av Østli skole.

Anbefaling for videre prosess: Rådmannen anbefaler å ikke selge eiendommen.

Eiendom nr. 31, gnr 42 bnr 117, ved Tverrveien

Eiendommen er på 5800 m² og er regulert som «andre typer bebyggelse og anlegg». Denne eiendommen brukes til kommunalt formål som snødeponi og riggplass for VA-prosjekter i regi av virksomhet UTE. Eiendommen kan i prinsippet omreguleres til boligområde og selges, men da er det særlig én sentral problemstilling som må løses. Da eiendommen ble opprettet som deponi var det etter en prosess der det var svært krevende å finne et egnet areal til formålet. Rådmannen kan ikke se at det finnes noen like godt egnete deponitomter, og anbefaler derfor at kommunen inntil videre beholder eiendommen til formålet.

Konklusjon: Rådmannen anbefaler å ikke selge eiendommen.

Eiendom nr. 32, gnr 44 bnr 50, Bjerkeveien 6 (Elverhøy)

Eiendommen Elverhøy, Bjerkeveien 6, utgjør et areal på 15 335 m². Eiendommen ligger i Opegård syd og er omkranset av et etablert boligområde. Eiendommen er i dag regulert til offentlig friområde, med en mindre del regulert til offentlig bebyggelse. Hele arealet var tidligere avsatt til skoleformål, men ble senere etablert som friområde som erstatningsområde for et område i marka som ble tatt i bruk som barnehage. Eiendommen bør derfor ikke omreguleres for salg..

Anbefaling for videre prosess: Rådmannen anbefaler å ikke selge eiendommen.

Eiendom nr. 33, gnr 38 bnr 371, Nordbråtanveien 12

Eiendommen er et areal på 1 843 m² som ble regulert som offentlig friområde – anlegg for lek, i forbindelse med reguleringsplanen for Nedre Ormerud (1983).

Denne eiendommen er avsatt til felles grøntareal for et større boligområde. Tomten er svært bratt og østvendt og egner seg svært dårlig som boligeiendom. Det går også en kommunal vann- og avløpsledning på tvers over tomten. Den brukes i dag heller ikke særlig mye som lekeområde, men dette kan endre seg for fremtiden, særlig med tanke på nylig vedtatt reguleringsplan for rekkehusområdet på naboeiendommen gnr/bnr 38/119.

Anbefaling for videre prosess: Rådmannen anbefaler å ikke selge eiendommen.

Eiendom nr. 34, gnr 43 bnr 86, Skiveien 127,

Eiendommen på 1032 m² ligger mellom Skiveien og togsporet rett ved Myrvoll stasjon. Den er uregulert og har arealformål bane i kommuneplanen.

Rådmannen vurderer at verken Bane Nord eller Statens Vegvesen vil godkjenne en omregulering til bolig her. Eiendommen ligger innenfor Bane Nord's 30m byggeforbudsgrense mot jernbanen. Rådmannen vurderer i tillegg at eiendommen kan være viktig ved en eventuell fremtidig oppgradering av Myrvoll stasjon med omkringliggende stasjonsområde, og at den derfor ikke bør selges.

Anbefaling for videre prosess: Rådmannen anbefaler å ikke selge eiendommen.

Eiendom nr. 35, gnr 41 bnr 30, Tømteveien 12 B

Eiendom på 7378 m², som er regulert til hhv. landbruksområde, gangveg, og offentlig grøntområde i områderegulering for Myrvoll/Ekornrud. Det står et lagerhus på eiendommen. Dette er et vognskjul som kommunen leier ut som lager for korps og teatergrupper. Eiendommen har tidligere blitt vurdert som en mulighet for plassering av modulbygg til kommunale formål.

Eiendommens arealbruk ble nylig vurdert gjennom områderegulering for Myrvoll/Ekornrud, og skal fylle en funksjon som rekreasjonsområde for befolkningen her. Det planlegges å etablere lysløype her. Eiendommen ligger heller ikke i direkte tilknytning til øvrige etablerte boligområder.

Anbefaling for videre prosess: Rådmannen anbefaler å ikke selge eiendommen.

Eiendom nr. 36, gnr 49 bnr 447, ved Sønsterudveien

Liten eiendom på 259 m², ved Sønsterudveien rett nord for Sofiemyr lokalsenter. Eiendommen er regulert gjennom områdereguleringen for frittliggende småhusbebyggelse. Den er for liten til å kunne bebygges alene, så et eventuelt salg måtte være til naboer som ønsker å utvide sin eiendom.

I tillegg er det gitt en bruksrett til at denne eiendommen kan brukes som parkering for 3 naboeiendommer som ikke har tilstrekkelig parkeringsmulighet på egen eiendom. Dersom tomten skal selges må dette forholdet løses. Rådmannen kan ikke se at dette er hensiktsmessig, da det vil bli vanskelig å finne ny parkeringsløsning for de aktuelle naboeiendommene. I tillegg har en såpass liten eiendom begrenset salgsverdi.

Anbefaling for videre prosess: Rådmannen anbefaler å ikke selge eiendommen.

Eiendommer nr.37, gnr 38 bnr 299 og 275, Dalsveien 22 B og 24.

To tilgrensende eiendommer på til sammen 1874 m². De er regulert til Barnehage, men formålet er ikke realisert, og vil trolig ikke realiseres da arealet er for lite for formålet. I dag benyttes eiendommene som et opparbeidet felles nærmiljøområde for det omkringliggende boligområdet. Det er opparbeidet ballplass og benker/bord. Kommunen har gitt nærmiljøtilskudd til ballplassen.

Anbefaling for videre prosess: Rådmannen anbefaler å ikke selge eiendommen.

Rådmannens vurdering av økonomiske konsekvenser

I vedtatt investeringsprogram for 2017-2020 er det budsjettet med forventede inntekter som følge av salg av kommunale eiendommer på totalt 210 millioner kroner i perioden, hvorav 20 millioner i 2017. Estimerte inntekter baserer seg på meget grove anslag fra kst sak 38/16 "*Oversikt over kommunale eiendommer*".

Budsjetterte inntektskrav i 2017-2018 på 140 millioner kroner vil langt på vei kunne oppfylles ved allerede vedtatte salg, salg i forbindelse med utbyggingsområder samt salg av de eiendommer som i denne saken anbefales for salg nå eller etter regulering.

I mål- og rammesaken for 2018-2021 er forventet inntekt av salg av eiendom oppjustert, som følge av denne saken. De anbefalingene som gis i denne saken vurderes å være godt balansert opp mot de forventningene som ligger inne der med tanke på eiendomssalg. Det er imidlertid vanskelig å angi sikre tall på det nåværende tidspunkt, da salgstidspunkt og pris for eiendommene styres av faktorer som kommunen selv ikke har full kontroll over. Avhengig av utfall av prosesser rundt regulering, øvrige avklaringer og salg, kan inntektsforventningene endres.

Økonomiske konsekvenser av salg av eiendom vil bli fulgt opp gjennom kommunens handlingsprogram med tilhørende rapportering fra rådmannen. Salg av eiendom vil bli fulgt opp gjennom objekt 7022 Salg av eiendom i investeringsregnskapet.

Gjennomføring av vedtak om i denne saken vil kreve store arbeidsressurser til regulering og eiendomssalg. Det er tidlig å si noe sikkert om konsekvensene av dette. Denne problemstillingen må rådmannen komme tilbake til.

Rådmannens anbefaling

Rådmannen mener at anbefalingene i denne saken bidrar til å sikre at budsjetterte inntektskrav til eiendomssalg oppfylles og at enkelte eiendommer kan få en mer hensiktsmessig bruk enn i dag. Samtidig vil eiendommer som ikke har særlig salgsverdi på kort sikt og/eller er viktige for å ivareta kommunale formålsbehov og allmennhetens interesser, forbli i kommunal eie.

For flertallet av de eiendommer som anbefales solgt i denne saken er det imidlertid nødvendig å gjennomføre noen prosesser før salg kan finne sted. Dette kan være fradeling, Planavklaring, regulering eller andre faglige avklaringer. For flertallet av eiendommer må man derfor påregne noe tid før salg gjennomføres.

Rådmannen anbefaler at prosessene gjennomføres i tråd med forslaget til vedtakspunkter i denne sak.

Lars Henrik Bøhler
Konst. rådmann

Ellen Wibe
Kommunalsjef
Samfunn og teknikk