



Arkivsak-dok. 21/02115-1
Saksbehandler Zorica Gavric

Saksgang	Møtedato
Utvalg for areal, klima og byggesak	27.04.2021
Formannskapet	29.04.2021
Kommunestyret	05.05.2021

Oppfølging av vedtak om salg av kommunale eiendommer - Nedre Ekorndrud

1. Planprosess på Nedre Ekorndrud gjenopptas.
2. Den del av eiendom gnr/bnr 241/35 som reguleres til bolig og naturlig tilhørende anlegg vedtas for salg.

Kort oppsummert

Denne saken er oppfølging av vedtakspunkt knyttet til salg for del av eiendommen på Nedre Ekorndrud, KST sak 162/20.

En del av eiendommen Nedre Ekorndrud var vedtatt for salg i tidligere Oppegård kommune. I den forbindelse ble det igangsatt en områderegulering i kommunal regi for å avklare hva som egner seg til utbygging og hva som skal sikres som grønt- og naturområder. Planarbeidet omfattet omtrent 20.000 m² foreslått til boligformål og resterende del av eiendommen til LNF-formål og nærmiljøanlegg, samt formål andre typer bebyggelse og anlegg. Etter fastsettelse av planprogram og utredninger/undersøkelser i tråd med vedtaket, ble planarbeidet stanset for vurdering i et større perspektiv som følge av etableringen av Nordre Follo kommune.

For å kunne oppnå vedtatte inntektsmål for salg av eiendommer er det vesentlig at kommunen har arealer som kan selges. Eiendommen som i denne saken anbefales for salg, vil være et betydelig bidrag til budsjetterte inntekter fra salg av eiendom. De økonomiske konsekvensene ved å ikke oppfylle salgsmålene vil være å øke kommunens låneramme ytterligere.

Denne saken gjennomgår forutsetningene for tidligere og kommende planarbeid, kapasitet i teknisk og sosial infrastruktur, samt forutsetninger for salg. Kommunedirektøren anbefaler, på bakgrunn av denne gjennomgangen at kommunen gjenopptar den påbegynte planprosessen for eiendommen, samt å vedta at den delen av eiendommen som blir regulert til bolig kan legges ut for salg. Resten av eiendommen anbefales fortsatt å forbli i kommunalt eierskap.

Faktaopplysninger

I denne saken følger kommunedirektøren opp vedtakspunkt i KST sak 162/20, datert 22.10.20, for eiendom nr. 9, Nedre Ekornerud (del av gnr/bnr 241/35). Følgende vedtak gjelder: «Eiendom vedtas for salg. Det forutsettes at nevnte eiendommer er regulerte før salg og at grønne korridorer og grøntstrukturer skal hensyntas.

...

Eiendom nr 9:

Den delen som i dag består av fyllingen, kan selges med følgende forbehold:

- 1. Rådmannen bes legge fram en redegjørelse over konsekvenser for sosial infrastruktur, samt vurdering av mulig salgsverdi og forventede kommunale utgifter til teknisk infrastruktur.*
- 2. Naturområdene utenfor fyllingen skal ivaretas, og grøntområdene skal forbli i kommunalt eie.»*

I 2017 behandlet kommunestyret i Oppegård sak 39/2017 om Salg av kommunale eiendommer. Der ble det vedtatt at kommunen skal utarbeide en områderegulering med konsekvensutredning for Nedre Ekornerud. I kommuneplanen er deler av området avsatt til boligbebyggelse. I gjeldende kommuneplan ligger arealene på Nedre Ekornerud også innenfor avgrensningen av prioritert utbyggingsområde. Det ble varslet oppstart av planarbeid og Oppegård kommune fastsatte planprogrammet den 19.12.2019. Planarbeidet ble igangsatt, men stilt i bero sommeren 2020, etter kommunestyrets vedtak i forbindelse med planstrategien for Nordre Follo kommune 2020-2023. KST vedtok 15.04.2020 at områdereguleringen for Nedre Ekornerud stanses i påvente av behovsplanene for kommunal infrastruktur i Nordre Follo kommune. Behovsplanene viser til områder i kommunen som skal prioriteres for utbygging.

I sak om prioritering av utbyggingsområder, behandlet i KST 17.12.2020 er Nedre Ekornerud vurdert som et boligområde i tråd med arealstrategiene i kommuneplanen. Det er vurdert at området har tilstrekkelig kapasitet i sosial og teknisk infrastruktur. Området vurderes som aktuelt for utbygging innenfor kommende 5-10 års periode.

Forutsetninger for tidligere og videre planprosess

I kommuneplanen er det aktuelle området avsatt som et større utbyggingsområde. Formålet med planarbeidet er derfor å avklare hvilken del av området som egner seg til utbygging, og hva som skal reguleres til grønt/natur. Det foreløpige planarbeidet foreslår å legge boligbebyggelse sentralt på en eksisterende steinfylling, der terrenget allerede er planert og relativt flatt. Det foreslås videre at Kollen (naturområdet øst for fyllingen) og deler av skogen nord for industriområdet skal bevares som friområde/grøntområde/naturområde og forbli i kommunalt eie. Dette er basert på medvirkning med speiderlaget og barnehagene i området i forbindelse med den påbegynte planprosessen.

Videre ser man i planarbeidet for seg en utnyttelse av dette området med romslige boenheter, en kombinasjon av ca. 100 rekkehus og tomannsboliger, ca. 15 000m² BRA. Boligområdet skal være bilfritt. Området planlegges med mål om å tiltrekke seg barnefamilier.

Planarbeidet foreslår å legge til rette for nær- og strøkslekeplass nord for arealet som er foreslått regulert til boligformål.

Området under høyspentledningen, nord for boligfeltet og fram til turveien, kan ikke bygges ut eller benyttes til opphold/lek på grunn av sikkerhet og hensynssonen rundt høyspentledningen. Her ligger den gamle grusplassen i dag.

Foreløpig forslag fra kommunens planavdeling er at området benyttes for å håndtere og rense overvann før det renner videre til Kolbotnvannet.

I forbindelse med et verbalvedtak fra kommunestyret desember 2019, har en tverrfaglig gruppe fra administrasjonen i løpet av 2020 sett på aktuelle arealer i kommunen for innbyggerdrevet urbant landbruk. Administrasjonen har gjennomført innbyggerdialog for å få innspill til egnede arealer. Kommunen fikk inn 12 innspill, hvorav to av disse går ut på å tilrettelegge for parsellhage på Nedre Ekorndrud. Det har tidligere vært parsellhager på Nedre Ekorndrud, nordøst i planområdet. Det er et område sør for boligfeltet, i tilknytning til dagens barnehage og stien ned til Gjersjøen, som også peker seg ut som aktuelt område for parsellhager. Det bør derfor vurderes om det er aktuelt å etablere parsellhager innenfor planområdet når områdereguleringen starter på nytt.

Eiendommen ligger nær Myrvoll stasjon og saken bygger opp under kommuneplanens mål om fortetting rundt knutepunktene. Fortetting vil bidra til at det skapes varierte og gode botilbud, møteplasser, aktivitetsområder og en balansert befolkningssammensetning.

Det er kun areal avsatt for boligbebyggelse (ca. 20 000 m²) som skal legges ut for salg i tråd med salgsvedtaket. Resten av eiendommen Nedre Ekorndrud bør forbli i kommunalt eie. Redegjørelsen om påbegynt planarbeid viser hovedtrekkene for tidligere og videre planprosess. Kommunedirektøren viser til at medvirkning gjennom den kommende planprosessen gir flere anledninger for å sette premisser for det videre planarbeidet og utviklingen av området.

Konseptvalgutredning nytt slambehandlingsanlegg

Det er i tidligere planprosess foreslått å legge inn slamanlegg for vannverket på Nedre Ekorndrud. Dette vil bli belyst nærmere i konseptvalgutredningen for nytt slambehandlingsanlegg som fremmes i egen sak i løpet av 2021. Dersom det skulle bli aktuelt å legge dette på Nedre Ekorndrud må det avklares før planforslaget ferdigstilles.

Teknisk og sosial infrastruktur

Vann og avløp

For det planlagte boligfeltet vil kommunen stille krav om tosidig vannforsyning. Spillvannet føres høyst sannsynlig nordover til Ekorndrud pumpestasjon. Det må da graves en ny ledningsgrøft over en strekning på ca. 150 meter. Utbygger må bekoste dette arbeidet. Det kan bli aktuelt å legge en ny vannledning i samme grøft, men dette er i tilfelle en merkostnad som dekkes via Vann og avløp (selvkost). Dersom det blir aktuelt å bygge et slambehandlingsanlegg like ved Ekorndrud pumpestasjon vil grøfta også kunne benyttes til å føre frem slamvann fra vannverket. I dette tilfelle kan man få synergieffekt med reduserte kostnader og minst mulig inngrep i terrenget. Kapasiteten på pumpestasjonen må vurderes i forhold til den økte belastningen. Alternativt kan avløpet føres sørover til Skiveien, men dette vil gi betydelig høyere anleggskostnader.

Vei

I forbindelse med tidligere planarbeid har Norconsult på oppdrag fra tidligere Oppegård kommune utarbeidet Trafikkanalyse av Nedre Ekorndrud. Boligfeltet er tenkt etablert med et bilfritt tun, med innkjøring til parkeringshus via Peder Sletners vei. Et sentralt moment i utviklingen av området er at det skal være enkelt å la bilen stå, og med fokus på de gode løsningene for de myke trafikantene. Adkomst fra Peder Sletners vei vil utløse behov for oppgradering som en adkomstvei samt behov for ny gang og sykkelvei på vestsiden. I tillegg til de nevnte tiltakene er det anbefalt å oppgradere de to eksisterende gangfeltene over Skiveien.

Dagens gangfelt over Haukeliveien anbefales videreført, i tillegg til opphøyd gangfelt ved Ekorndrud barnehage. I tillegg til dette er det anbefalt noen hastighetsreduserende tiltak og

tilrettelagt kryssing over Haukeliveien. Gjennomgående gang- og sykkelvei gjennom området og ned til Solbråtanveien bør også vurderes i kommende planprosess.

De fleste av de ovenfornevnte tiltakene kan tas inn som rekkefølgekrav i reguleringsplanen, da behovet for dem er direkte utløst av en eventuell ny bebyggelse. Tiltakene som åpenbart vurderes som kostnad for kommunen er noen trafiksikringstiltak utenfor planområdet. Av disse vil også noen av veiltakene høre til fylkesvei, og kostnadsfordeling bør diskuteres med fylkeskommunen. Det bør i kommende prosess vurderes tiltak for utbedring av adkomst til Myrvoll stasjon. I tillegg til ovennevnte må utbygger selv bygge og drifte interne veier, inkludert renovasjonsvei da denne ikke har noen offentlig funksjon. Andre trafiksikkerhetstiltak bør vurderes i tillegg.

Sosial infrastruktur

Det har i forbindelse med arbeidet med nye befolkningsprognoser kommet nye beregninger som viser at Østli skole trolig ikke har kapasitet til å motta elever fra området. Skolekretsen for Nedre Ekorndrud må vurderes endret til Sofiemyr skole. Dette krever politisk vedtak og endring i forskrift. Gangavstanden fra Nedre Ekorndrud til de to skolene, Østli og Sofiemyr er relativt lik. Det er ca. 2 km gangavstand til Sofiemyr skole, og ca. 1,5 km til Østli skole. Elevene må krysse fv. 152 Skiveien uansett hvilken av skolene de skal gå til. Når de har passert Skiveien er det godt opparbeidet gangvei opp til Sofiemyr skole.

Det skal i forbindelse med Behovsanalyse 2.0 og LDIP vedtas endelig plan for ungdomsskolene i områdene. Alle foreslåtte løsninger ivaretar kapasiteten for elevene fra Nedre Ekorndrud på ungdomsskolen.

Det er god barnehagedekning i nærmiljøet. Nedre Ekorndrud regnes som en del av Sofiemyr, og i dette området som helhet er det også god barnehagedekning. Videre planlegges det en ny barnehage på Skogsåsen, som vil ligge i rimelig nærhet.

Salg og føringer for salgsprosessen

Prosessen for salg av kommunale eiendommer skal underbygge Nordre Follo kommunes vedtatte eiendomsstrategi. Kommunen er underlagt EØS-reglementet om offentlig støtte, herunder ESAs retningslinjer om salg av offentlig eiendom, som vil være førende for salgsarbeidet. Denne eiendommen skal med stor sannsynlighet lyses ut for salg på det åpne markedet. Dersom det, i løpet av planprosessen eller før eventuelt salg, blir besluttet at eiendommen skal tilrettelegges for sosial boligbygging, kan dette eventuelt løses ved klausuler i salg. Kommunen har rammeavtale med takstmann, som vil gi sin vurdering av markedsprisen før et eventuelt salg. Kommunen har også inngått rammeavtale om meglertjenester, som kan bistå i forbindelse med salg og rådgivning.

Nordre Follo kommunes delegeringsreglement med tillegg av KST sak 63/20 «*Delegering av nye fullmakter tilknyttet eiendomsforvaltning og veiadministrasjon*» er gjeldende for gjennomføring av salg av kommunale eiendom. Rådmannen er delegert fullmakt til å avhende eiendom med verdi inntil 10 mill. kroner. Eiendommer som denne, med en verdi som overstiger beløpet og som berører prinsipielle forhold, vil alltid fremmes for politisk behandling for endelig godkjenning av salg.

Det har vært en forutsetning for gjennomgangen av kommunale eiendommer for salg, at eiendommene som vurderes er avsatt til boligformål eller annet salgbart areal i gjeldende kommuneplan for Nordre Follo kommune.

Økonomiske konsekvenser

Eiendommen som i denne saken anbefales for salg representerer et betydelig bidrag til budsjetterte inntekter fra salg av eiendommer i strategi- og handlingsplanperioden 2021-2024. Det vises til egen sak

i herværende møterekke, "Salg av kommunal eiendom – status og oppfølging", hvor det fremgår at det er store utfordringer knyttet til oppfyllelse av budsjetterte salgsinntekter i innværende periode.

Dersom de budsjetterte salgsinntektene ikke oppnås, betyr dette at kommunens investeringer må finansieres av ytterligere låneopptak. Det vil være vanskelig å oppnå det budsjetterte inntektskravet dersom aktuelle eiendommer ikke selges, og spesielt vanskelig dersom eiendommene med høyest verdi ikke kan selges. Den aktuelle eiendommen på Nedre Ekorud ligger inne i gjeldende budsjett med en foreløpig antatt salgsverdi mellom 50 – 150 mill kr. Den fremtidige mulige utnyttelsen for boliger i områdereguleringen og interessen i markedet vil være førende for mulig salgsinntekt.

Av konkurransemessige hensyn ønsker ikke kommunedirektøren å opplyse om det eksakte budsjetterte inntektskravet knyttet til denne eiendommen i saken, men kan selvfølgelig opplyse om dette på egnet måte.

Kommunedirektørens vurdering

Under forutsetning av at det på Nedre Ekorud avsettes et område på 20 000 m², som kan bebygges med rekkehus og tomannsboliger, antar kommunedirektøren at eiendommen vil være et betydelig bidrag til å oppnå budsjetterte salgsinntekter. Her må det nevnes at det er en rekke forhold som kan påvirke den anslåtte verdien – være seg areal som selges, grunnforhold, tillatt utnyttelse, rekkefølgekrav osv. Kommunedirektøren gjør oppmerksom på at denne listen ikke er uttømmende og at antatt salgsverdi er et grovt overslag. Det er markedet på salgstidspunktet som er avgjørende for prisen.

Dersom budsjetterte salgsinntekter ikke oppnås, må enten investeringsbudsjettet reduseres eller låneopptak økes med tilsvarende beløp. En tommelfingerregel er at 100 mill. kroner i økt investeringslån innebærer om lag 5 mill. kroner årlig i økte finansutgifter og om lag 2 prosentpoeng økt gjeldsgrad. Økte finansutgifter må dekkes av kommunens driftsbudsjett.

Redegjørelsen om sosial infrastruktur peker på at et nytt boligområde på Nedre Ekorud ikke utløser behov for betydelig kapasitetsøkning for skole og barnehage. Redegjørelsen om teknisk infrastruktur viser at det er naturlig at hovedtyngden av behov for oppgradering av eksisterende anlegg skal dekkes av utbygger med hjemmel i rekkefølgekrav i reguleringsplanen.

Kommunedirektøren vurderer at forutsetninger for videre planlegging og vilkår i tidligere vedtak i denne saken er oppfylt, slik at planprosessen kan gjenopptas. Her vil de planfaglige spørsmålene også bli grundigere vurdert. Videre vurderer kommunedirektøren at en ordinær plan- og byggesaksprosess vil danne grunnlag for god og samfunnsnyttig utnyttelse av området og vil være et betydelig bidrag til kommunens inntekter i kommende periode.

Kommunedirektøren viser til at medvirkning og politiske behandlinger gjennom den videre planprosessen, gir flere anledninger for å sette premisser for det videre arbeidet og utviklingen av området. Både plan- og salgsprosess kan bidra til å oppnå kommunens mål på flere områder.

Kommunedirektøren anbefaler at planarbeidet gjenopptas og at den delen av eiendommen som reguleres til boligformål og naturlig tilhørende anlegg vedtas for salg. Tilhørende anlegg kan typisk være parkeringshus, renovasjonsei etc hvor eierskap, drift og vedlikehold naturlig påligger utbygger.

Ski, 8.4.2021.

Øyvind Henriksen
kommunedirektør

Monica Lysebo
kommunalsjef

Vedlegg
Utkast plankart Nedre Ekornrud