

Arkiv: <arkivID><jplD> FE-614, FE-611, TI-&55
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 27.02.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utvæl	Møtedato
027/23	Alver formannskap	16.03.2023
048/23	Alver kommunestyre	30.03.2023

Strategi for sal av sentrale kommunale eigedomar

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Kommunestyret sluttar seg til strategien som er lista opp under «*Omtale av delområda i områdeplanen for Knarvik (kommunal grunn)*» og held fast ved det strategiske eigarskapet i Alversund.

Alver formannskap 16.03.2023:

Handsaming:

Fellesframlegg:

Kommunestyret ber om at område G av Geco-tomta vert lagt ut for sal, og at det vert starta reguleringsplan for område I av Geco-tomta for å klargjere for sal. Reguleringa må skje i dialog med Alver Tomteselskap og område A i strategien.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Kommunedirektøren sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

FO- 027/23 Vedtak:

Kommunestyret sluttar seg til strategien som er lista opp under «*Omtale av delområda i områdeplanen for Knarvik (kommunal grunn)*» og held fast ved det strategiske eigarskapet i Alversund.

Kommunestyret ber om at område G av Geco-tomta vert lagt ut for sal, og at det vert starta reguleringsplan for område I av Geco-tomta for å klargjere for sal. Reguleringa må skje i dialog med Alver Tomteselskap og område A i strategien.

Alver kommunestyre 30.03.2023:

Handsaming:

Forslag frå A.Byrknes-KRF:

Endring i siste del av framlegget:

Reguleringa må skje i dialog med Alver Tomteselskap og at område A og I reguleres i ein plan.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Framlegg frå J.Hellestveit-SP:

Kommunestyret ber om at det vert starta detaljregulering av gamle Alversund skule etter kommuneplanen sin arealdel er vedtatt.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Innstillinga frå formannskapet vart vedteke med 33 røyster, mot 7 røyster (A.S.Håland-MDG, L.Johnsen-MDG, A.Helle-R, L.Bjørge-SP, S.Knudsen-SP, M.Morken-SV og M.G.Berge-SV)

Framlegg frå A.Helle-R:

Kommunestyret sluttar seg til strategien som er lista opp under «*Omtale av delområda i*

områdeplanen for Knarvik (kommunal grunn)» og held fast ved det strategiske eigarskapet i Alversund. Kommunestyret opnar ikkje for sal av kommunale eigendomar i Knarvik før kommunen sitt eige arealbehov er avklart gjennom pågåande arbeid i bustadplan og kommuneplanen sin arealdel.

Framlegget fekk 7 røyster og fall (A.S.Håland-MDG, L.Johnsen-MDG, A.Helle-R, L.Bjørge-SP, S.Knudsen-SP, M.Morken-SV og M.G.Berge-SV)

KO- 048/23 Vedtak:

Kommunestyret sluttar seg til strategien som er lista opp under «*Omtale av delområda i områdeplanen for Knarvik (kommunal grunn)*» og held fast ved det strategiske eigarskapet i Alversund.

Kommunestyret ber om at område G av Geco-tomta vert lagt ut for sal, og at det vert starta reguleringsplan for område I av Geco-tomta for å klargjere for sal. Reguleringa må skje i dialog med Alver Tomteselskap og område A i strategien.

Reguleringa må skje i dialog med Alver Tomteselskap og at område A og I reguleres i ein plan.

Kommunestyret ber om at det vert starta detaljregulering av gamle Alversund skule etter kommuneplanen sin arealdel er vedtatt.

Politisk handsaming

Saka skal til innstilling i formannskapet

Saka skal avgjerast i kommunestyret

Saka gjeld

Eitt av verbalpunktene i kommunestyret sitt budsjettvedtak 15.12.2022 var å få fram ei sak med mål om å selje dei eigedomane som kan seljast.

I formannskapet si strategisamling 19.01.2023 blei status på eigedomane som er omtalt i KO-sak 085/21 (Sal av kommunale bygg og eigendomar) gått gjennom. Det er fremja og blir fremja eigne saker etter kvart som sal blir avklart. Det vart peika på følgjande prinsipp:

1. Nokre eigendomar bør kommunen eige for å kunne dekke framtidige kommunale tenestebehov. I samband med arbeidet med arealdelen vert desse framtidige behova kartlagt i heile kommune.
2. Nokre eigendomar bør utviklast, for eksempel gjennom ein reguleringsplan, før kommunen sel. Dette vert i tilfelle gjort både for å auke verdien og for at kommunen kan styre utviklinga av desse eigedomane.
3. Nokre eigendomar kan seljast som dei ligg i dag.

I denne saka er det strategi for sal av sentrale kommunale eigendomar som er tema. I praksis betyr det eigendomar i Knarvikområdet og Alversund.

Saksopplysningar

Bakgrunn:

Til grunn for eigedomane sin salgsverdi ligg først og fremst godkjente reguleringsplanar. I Knarvik er det områdeplanen frå 2015 som er gjeldande. Det er ikkje utarbeida detaljreguleringsplan for delområda som kommunen eig, noko som er ein føresetnad for utvikling og utbygging, med enkelte unntak.

I gjennomføringsstrategien for Knarvik, godkjent av kommunestyresak KO-129/22 i møte 20.10.2022, er dette sagt om kommunen som grunneigar:

- Kommunen skal aktivt nytte eigne eigendomar og areal for å sikre ei god gjennomføring av byutviklinga.
- Kommunen skal aktivt vurdere kjøp og sal av eigendomar og areal som bidrar til den strategiske utviklinga av byen.

- Kommunen skal bidra aktivt til å dekke parkeringsbehova i området.

For Alversund sin del er skuleområdet sett av til sentrumsformål, med krav om detaljregulering. Pågåande prosess for kommunedelen sin arealdel (KPA) skal fastsette senterstrukturen endeleg, med rammer for vidare utvikling gjennom reguleringsplan. Av KO-sak 052/22 (Orienteringssak – Kvassnesvegen 29/39 (gamle Western Geco) og gamle Alversund skule) går det fram at kommunen held fram med strategisk eigarskap til området er klart for realisering og utbygging, sidan dette gir kommunen størst handlingrom. Dersom reguleringsplan konkluderer med at det ikkje er offentlege behov i området kan kommunen vurdere sal.

Denne saka vil derfor i det vidare handle om sentrale eigedomar i Knarvik.

Arealbehov i Knarvik

Den offentlege / kommunale delen av byutviklinga handlar først og fremst om

- Tomt til kulturhus og evt bibliotek dersom det skal flytte ut frå senteret
- Tomt til ny barnehage etter at Haugen barnehage blir lagt ned
- Bygg og bustader knytt til helse og omsorg (jf den demografiske utviklinga)
- Eventuelle andre tenester og servicefunksjonar som det er ønskjeleg å prioritere for innbyggjarane
- Opparbeiding av infrastruktur (parkering, vegar, gangvegar, møteplassar, vatn- og avløpsanlegg)
- Lokale som trengs for å kunne drifte vegar, parkeringsplassar, parkar, møteplassar og VA-anlegg
- Statlege eller regionale tenester

Vurdering:

Lokalisering av arealbehova skjer gjennom KPA på overordna nivå og detaljreguleringsplanar for aktuelt arealformål i områdeplanen.

Kulturhus og eventuelle andre kommunale tilbod til innbyggjarane bør plasserast sentralt i Knarvik. Å etablere kulturhus i Knarvik er eit langsiktig prosjekt. Pr. i dag er det ikkje økonomisk handlingsrom, men kommunen bør likevel vurdere å sette av areal. Det er økonomisk fordelaktig for kommunen å eige grunnen sjølv, evt kunne tilby makebytte mot tilsvarande areal dersom detaljreguleringsplan fastset anna plassering. Når det offentlege har behov for å kjøpe sentralt areal, er prisen pr m2 relativt høg.

På same måte er det økonomisk fordelaktig for kommunen å eige grunnen for bygg og bustader til helse og omsorgsformål.

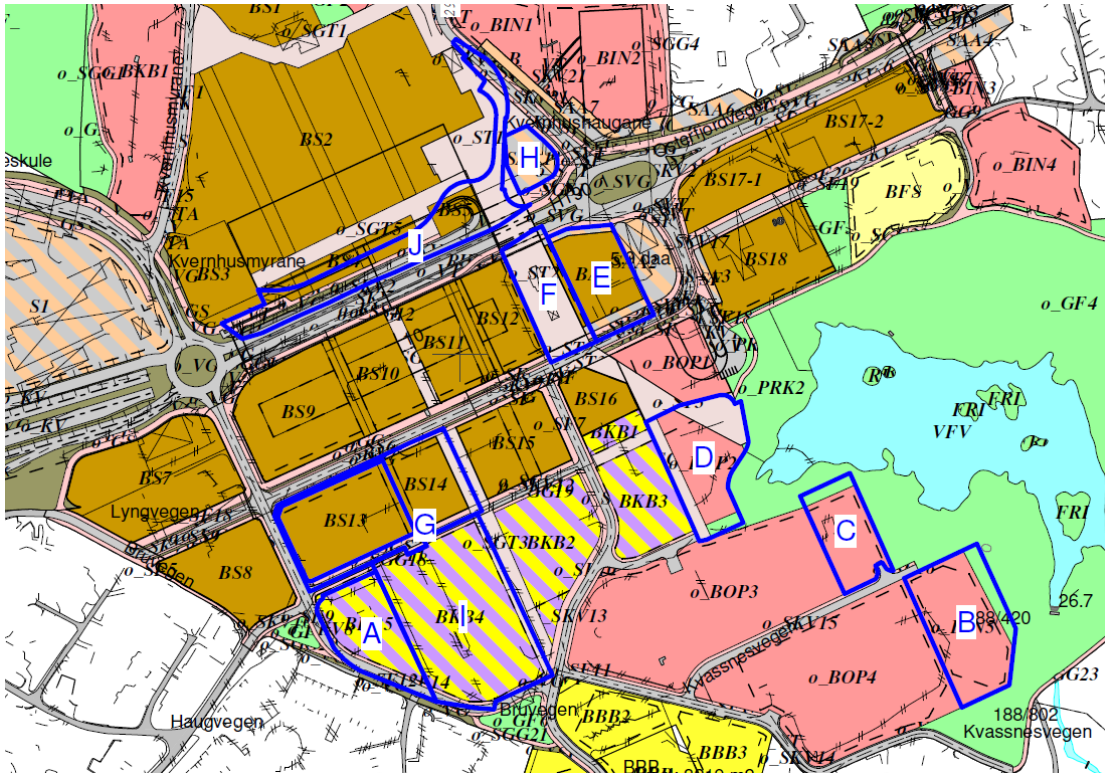
Tomteselskapet har overtatt eigedomen der Haugen barnehage ligg i dag. Det er naturleg å sjå Geco-tomta som kommunen eig i samband med tomteselskapet sitt areal, i eit felles eller parallellt detaljreguleringsarbeid. Ferdig reguleringsplan auker salsverdien på Geco-eigedomen. Dette i tråd med kommunestyret sitt vedtak i KO-sak 052/22:

«Kommunestyret ber kommunedirektøren leggje fram strategi for utvikling og sal av Geco-tomten så snart pågåande forhandlingar om utbyggingsavtalar i området rundt er avslutta. Kommunestyret ber kommunedirektøren om å sjå strategi for utvikling i samband med tomta for Haugen barnehage som er makebytta med Alver tomteselskap.»

Forhandlingar om utbyggingsavtalar i området rundt pågår elles.

Ny barnehage kan utviklast som rein by-barnehage med god tilgang til felles uteområde og natur, eller som vanleg barnehage med eigne gode uteareal og tilgang til natur. Plasseringa vil måtte løysast i KPA.

Omtale av delområda i områdeplanen for Knarvik (kommunal grunn)



Dei blå markeringane viser kommunale tomter i områdeplanen.

Område som bør detaljplanleggjast samla: BKB4 og 5, sett av til kombinasjonsformal bustad / kontor, med detaljplankrav:

A:

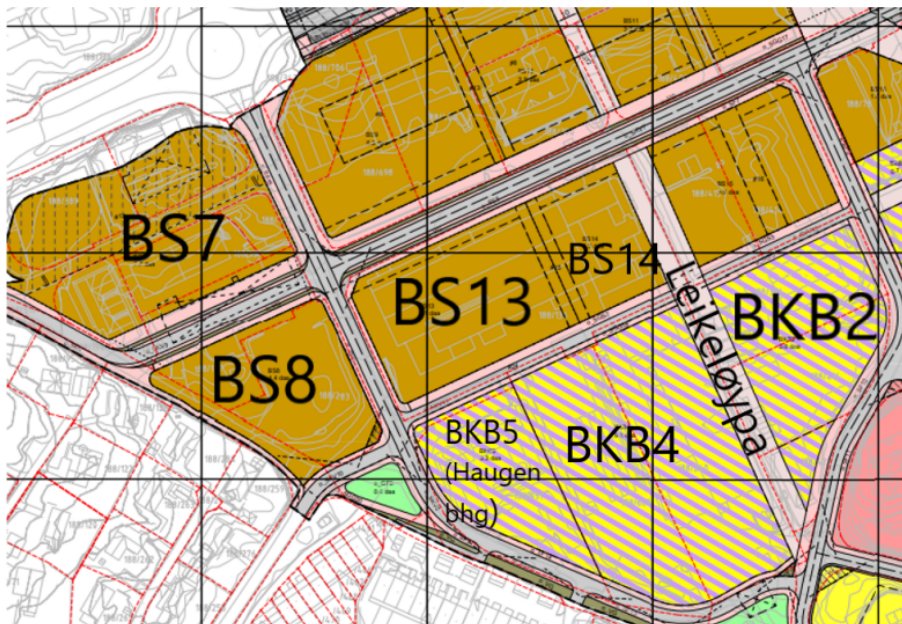
BKB5 Haugen barnehage, eigd av tomteselskapet. 3107 m2 (målt på kartet). Utnyttingsgrad 80% BRA

I:

BKB4 Eigd av kommunen, del av Geco-tomta. 9556 m2 (målt på kartet). Utnyttingsgrad 100% BRA

Kommunen bør styre ønska utvikling av området gjennom å utarbeide detaljreguleringsplan, for deretter å velje strategi for gjennomføring. Kommunen kan t.d. velje å gå i dialog med tomteselskapet om å utvikle området, eller velje privat aktør.

Utsnitt av områdeplanen for A og I, og for G (sjå tekst for G seinare i dokumentet):



Kart: Utsnitt Områdeplan for Knaresborough

Område som krev detaljreguleringsplan før utvikling:

H:

BS6 og BS20 (vertikalnivå) – sentrumsformål. 1263 m² (målt på kartet). Utnyttingsgrad 500% og 200% (vertikalnivå).

Her kan kommunen teste marknaden, for å vurdere kva som er rett tidspunkt.

E:

BAA sentrumsformål. 3085 m² (målt på kartet). Utnyttingsgrad 300% BRA

Eigna for kulturhus og eventuelle andre tilbod til innbyggjarane. Det kan vere fleire alternativ utanfor områdeplanen, men tomte ved Shell er anbefalt og har svært gunstig plassering.

F:

Del av almenningen

J:

Kollektivterminalen

C:

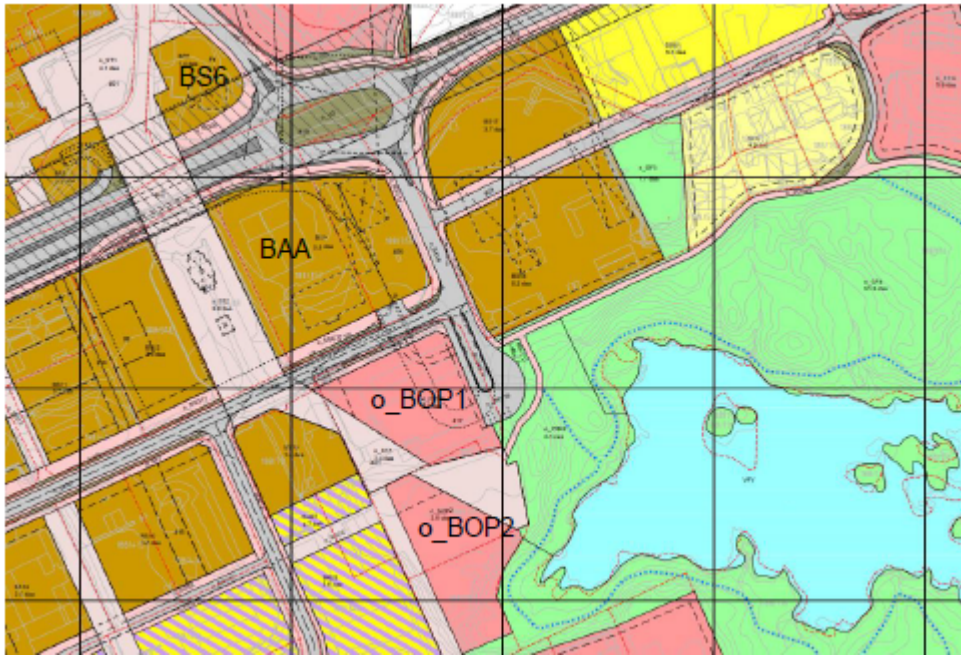
o_BOP3 – offentlig/privat tenesteyting, ved sida av KIM-tomte. 2659 m² (målt på kartet).

Utnyttingsgrad 100% BRA. Her er det starta reguleringsplanarbeid for robuste kommunale bustader.

B:

o_BIN5 – omsorgsbustader eller institusjon, ved sida av BKK-eigedomen. 5127 m² (målt på kartet).

Utnyttingsgrad 140% BRA. Formålet bør vurderast i forbindelse med arbeidet med KPA.



Område som ikkje krev detaljreguleringsplan før utvikling, under føresetnad av at området blir bygd ut i tråd med juridisk bindande illustrasjonplan, kvalitetsplan og reguleringsføresegner:

D:

o_BOP2 – offentlig/privat tenesteyting, sør for Helsehuset. 2839 m2 (målt på kartet). Utnyttingsgrad 200% BRA

Prognosane tilseier at behovet for helse- og omsorgstenester aukar sterkt dei neste ti åra. Tomta er eigna for helse- og omsorgsformål på grunn av næleiken til helsehuset.

G:

BS14 – sentrumsformål, del av Geco-eigedomen ut mot Kvassnesvegen. 2156 m2 (målt på kartet). Utnyttingsgrad 230% BRA

Denne delen av Geco-tomta har same same formål som Coop-tomta. Her kan kommunen teste ut marknaden, for å vurdere kva som er rett tidspunkt for sal.

Økonomiske vurderingar

Når det offentlege har behov for å kjøpe sentrale areal, er prisen pr m2 relativ høg. For Knarvik sin del gjeld dette tomte for Helsehuset, for oval rundkøyring, for areal til offentlig / privat tenesteyting, der prisen har variert mellom 2000 og 4000 kr pr m2. Det er få kjøp og sal av den type tomter i Knarvik, og prisen er situasjonsbestemt.

Kommunedirektøren si oppsummering og tilråding

Kommunedirektøren rår kommunestyret til å velje strategien som er lista opp under «*Omtale av delområda i områdeplanen (kommunal grunn)*» til grunn for vurderingane om å selje sentrale areal i Knarvik, og at kommunestyret held fast ved det strategiske eigarskapet i Alversund.

