



Saksframlegg

Innløsning av opsjonsavtale Glomviktunet as

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Hilde Brandsrud		24/9204

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
	Formannskapet	PS	

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Indre Østfold kommune godkjenner salg av deler av gnr. 53 bnr. 653, gnr. 53 bnr. 821 og del av gnr. 53 bnr. 27 til Glomviktunet AS i samsvar med inngått opsjonsavtale og under forutsetning av at reguleringsplan for Ringnes park vedtas.
Salget forutsetter at nødvendige VA-rettigheter og tekniske avklaringer er endelig fastsatt før eiendomsoverdragelse og overskjøting. Salget skal skje til markedsverdi fastsatt ved uavhengig takst. Arealet fastsettes gjennom oppmåling i samsvar med vedtatt endelig reguleringsplan.
2. Der VA-anlegg berører arealer som overdras til Glomviktunet AS, skal kommunen sikre nødvendige rettigheter gjennom tinglyste ledningsrettigheter og tilkomstsoner før overskjøting.
3. Kommunedirektøren gis fullmakt til å gjennomføre nødvendig oppmåling, fradeling og avtaleinngåelse i tråd med vedtaket når nødvendige VA-faglige avklaringer er ferdigstilt.

Bakgrunn og saksopplysninger:

Det ble inngått en opsjonsavtale mellom Glomviktunet AS og tidligere Askim kommune om kjøp av kommunale arealer i området rundt Smaalenene Hotell og tidligere Glomvik Trykkeri. Arealene omfatter gnr. 53 bnr. 653, gnr. 53 bnr. 821 og del av gnr. 53 bnr. 27, totalt anslått til om lag 2 000 m².

Området har vært gjenstand for privat reguleringsarbeid med sikte på utvikling av sentrumsnære boliger og annen arealutnyttelse. De kommunale arealene inngår som deler av den samlede utviklingen. Avtalen legger til grunn at endelig avgrensning fastsettes når reguleringsplanens formålsgrenser er avklart. Reguleringsplanen for Ringnes park har vært ute på høring, og er klart til sluttbehandling. Gjennomføring av salget forutsetter at



reguleringsplanen blir endelig vedtatt, slik at endelig arealavgrensning kan fastsettes gjennom oppmåling.

Opsjonsavtalen forutsetter at eiendommene skal takseres etter nytt reguleringsformål, og at kommunen ikke kan selge under markedsverdi.

Opsjonseier henvendte seg 25.juni til kommunen om å innløse opsjonen. Opsjonsavtale gikk ut 1.juli 2026. Henvendelsen ble fremsatt innen opsjonsfristens utløp og anses derfor som en gyldig innløsning av opsjonsavtalen.

Det har vært dialog med opsjonseier om å etablere spuntgrop med inspeksjonsluke på den berørte eiendommen. Utbygger stiller seg positiv til det, og ønsker å inngå en avtale med kommunen om dette. Dette løser en utfordrende prosess vedrørende plassering av avløpsledning i området, og legger til rette for utvikling av hele Askim. Det er enighet mellom partene om å inngå en privatrettslig avtale som skal ferdigstilles og tinglyses før endelig eiendomsoverdragelse. For å sikre fremtidig driftssikkerhet og nødvendig kapasitet vurderes det som viktig at arealer som er nødvendige for kommunaltekniske anlegg sikres varige rettigheter siden anleggene blir liggende på privat grunn.

Aktuelle planer, vedtak og dokumenter:

[FS 80/25 Forlengelse av opsjonsavtale mellom Indre Østfold kommune og Glomviktunet as](#)

[Opsjonsavtale](#)

[Opsjon kart](#)

Alternative løsningsmuligheter/politisk handlingsrom:

Vurderinger knyttet til FNs bærekraftsmål:

Saken har kobling til flere av FNs bærekraftsmål, knyttet til bærekraftig byutvikling, infrastruktur og ansvarlig arealforvaltning, og bygger opp under bærekraftsmålene:

Bærekraftsmål 11 – Bærekraftige byer og lokalsamfunn - legger til rette for utvikling av et sentrumsnært område i Askim gjennom boligbygging og annen arealutnyttelse. Fortetting og utvikling i eksisterende sentrumsområder bidrar til en mer arealeffektiv byutvikling og kan redusere behovet for utbygging på ubebygde arealer.

Bærekraftsmål 9 – Industri, innovasjon og infrastruktur – Saken bidrar til sikring av avløps- og overvannsanlegg gjennom tinglyste rettigheter før eiendomsoverdragelse. Dette bidrar til robust og langsiktig teknisk infrastruktur.

Bærekraftsmål 6 – Rent vann og gode sanitærforhold - sikring av nødvendige rettigheter til vann-, avløps- og overvannsanlegg bidrar til en sikker og robust kommunalteknisk infrastruktur og legger til rette for en langsiktig og forsvarlig forvaltning av kommunens VA-systemer.

Vurdering av gevinster og økonomiske konsekvenser:



Salgssummen fastsettes på grunnlag av markedsverdi gjennom uavhengig taksering i tråd med opsjonsavtalen. Eventuelle kostnader knyttet til oppmåling, fradeling og overskjøting dekkes av kjøper i henhold til avtalen.

Kommunedirektørens vurderinger:

Opsjonsavtalen gir Glomviktunet AS en eksklusiv rett til å kjøpe de aktuelle kommunale arealene dersom reguleringsplanen ble vedtatt. Kommunen forpliktet seg i opsjonsperioden til ikke å selge eller på annen måte disponere arealene i strid med opsjonen. Kjøpesummen skal fastsettes til markedsverdi etter vedtatt regulering. Avtalen er tidsbegrenset og bortfalt dersom reguleringsplanen ikke ble vedtatt innen 1. juli 2026. Ved vedtatt reguleringsplan måtte opsjonen utøves innen 12 måneder etter endelig planvedtak.

Reguleringsplanen er ikke endelig vedtatt, men er klar for sluttbehandling. Planen har tatt uforholdsmessig lang tid å ferdigstille. Kommunedirektøren legger til grunn at partenes intensjon har vært at opsjonen skal kunne innløses når planprosessen er gjennomført. På bakgrunn av den lange saksbehandlingstiden i reguleringssaken anbefaler kommunedirektøren derfor at innløsning av opsjonen fremmes til behandling.

VA-anlegg representerer kritisk samfunnsinfrastruktur. Erfaring viser at manglende tilgang til nødvendige arealer for ledninger, drift, vedlikehold og fremtidige oppgraderinger kan gi betydelige utfordringer og kostnader for kommunen. Det er derfor viktig at slike hensyn avklares før endelig eiendomsoverdragelse og før den privatrettslige avtalen ferdigstilles og tinglyses.

Avtalens ordlyd gir kommunen grunnlag for å sikre nødvendig areal og rettigheter til vann-, overvanns- og avløpsanlegg. Kommunedirektøren vurderer derfor at innløsning av arealene kan gjennomføres uten at kommunens interesser knyttet til teknisk infrastruktur svekkes.

Det anbefales at endelig oppmåling gjennomføres etter at kommunens VA-faglige vurderinger er ferdigstilt, slik at nødvendige traseer og soner reserveres eller tinglyses.

Kommunedirektøren anbefaler at kommunen gjennomfører salget av de aktuelle arealene til Glomviktunet AS, men at det samtidig sikres nødvendige arealer og rettigheter for eksisterende og framtidig vann-, avløps- og overvannsinfrastruktur før endelig overdragelse skjer. Dette vil ivareta både utbyggingsinteressene og kommunens langsiktige ansvar for kritisk teknisk infrastruktur.