

REFERAT Nærings- og eierskapsutvalget 2019-2023 d. 13-04-2021

Møtedato Tirsdag d. 13. april 2021 kl. 09:00

Møtested Bystyresalen

Indholdsfortegnelse

Møtedokumenter.....	3
Godkjenning av protokoll fra nærings- og eierskapsutvalgets møte 23.03.21.....	4
Drift og forvaltning av Høllen brygge og havneområde.....	6
Aquarama – utendørsbasseng.....	12

Punkt 2021000018-37: Møtedokumenter

Bilag

Status Næringsliv april 2021

Kort om Mjåvann

Komplett innkalling Nærings- og eierskapsutvalget 13.04.21

Saksliste Nærings- og eierskapsutvalget 13.04.2021

Punkt 24/21: Godkjenning av protokoll fra nærings- og eierskapsutvalgets møte 23.03.21

Bilag

Protokoll Nærings- og eierskapsutvalget 23.03.2021



Dato 26. mars 2021
Saksnr.: 2021000018-33
Saksbehandler Anne-Lise H Aabø
Godkjent av Camilla B. Dunsæd

Saksgang
Nærings- og eierskapsutvalget

Møtedato
13.04.2021

Godkjenning av protokoll fra nærings- og eierskapsutvalgets møte 23.03.21

Forslag til vedtak

[Nærings- og eierskapsutvalget godkjenner protokoll fra nærings- og eierskapsutvalgets møte 23.03.21.](#)

Vedlegg:
Protokoll nærings- og eierskapsutvalget 23.03.21

Punkt 25/21: Drift og forvaltning av Høllen brygge og havneområde

Bilag

Vedtak byst, 28042021, Sak 96/21, Drift og forvaltning av Høllen brygge og havneområde

~ 2020096794-1 Drift og forvaltning av Høllen brygge og havneområde 726155_9_1

~ 2020096794-2 Vedtak NÆR, 02022021, Sak 10_21, Drift og forvaltning av Høllen brygge og havneom 1068699_1_1



Dato 15. mars 2021
Saksnr.: 2020096794-3
Saksbehandler Wibekke Syvertsen
Godkjent av Terje Lilletvedt
Tone Iglebæk
Camille Dunsæd

Saksgang

Nærings- og eierskapsutvalget
Bystyret

Møtedato

13.04.2021
28.04.2021

Drift og forvaltning av Høllen brygge og havneområde

Forslag til vedtak

1. Hele parkeringsarealet på Høllen brygge og havneområde, reguleres til parkering som er åpen for alminnelig ferdsel.
2. Parkeringsarealet på piren reserveres til lov- og forskriftsfestet brukergrupper, som øyboere og næringsdrivende. Sognvaar Fyrs venner og Søgne dykkerklubb er vurdert å inngå i denne gruppen.
3. For å sikre best mulig tilgjengelighet for flest mulig brukere innføres følgende parkeringsavgifter for sommersesongen i perioden 15.mai til 15.september:
 - a. Første 2 timer er avgiftsfritt
 - b. Deretter kr. 17,- pr. time mellom kl. 08-17 alle dager
 - c. Avgift på piren er kr. 270,- (næringsvirksomhet) og kr. 135,- (beboer) pr. måned
4. Administrasjonen utarbeider privatrettslige avtaler med brukergrupper der dette ikke foreligger, og ved behov for fornyelse.

Sammendrag

Høllen brygge og havneområde er ett populært område som benyttes av mange ulike brukergrupper. Denne saken fremmes for å regulere parkering på Høllen brygge og havneområdet slik at flest mulig får tilgang til parkeringsplass i høysesongen.

Sak 10/21 i Næring og eierskapsutvalget 2.2.2021 ble sendt tilbake til administrasjonen for å sikre en løsning, se vedleggene saksfremlegg og protokoll.

I forvaltningen av parkering gjelder et ulovfestet prinsipp om at like tilfeller skal behandles likt. Ønsker det politiske organ å ha en egen avgiftsats eller fritak for avgift, eksempelvis til en organisasjon som utøver frivillighet, så må alle frivillige organisasjonen få samme avgiftssatsen i hele kommunen alle steder. Alle frivillige organisasjoner kan da argumentere med samme saklige begrunnelse. Det er usaklig forskjellsbehandling og ulovlig å gjøre noe annet.

Det er tillatt å forskjellsbehandle, så lenge forskjellsbehandlingen er saklig begrunnet. Parkeringssjefen vil sterkt fraråde å åpne opp for forskjellsbehandling for andre brukergrupper enn de som allerede er lov- eller forskriftsfestet jf. etablert praksis.

Virkemidler som tidligere er benyttet på Høllen brygge og havneområde ansees som for milde. Det anbefales derfor nå å styrke virkemidlene for å oppnå en bedre sirkulasjon av parkerte biler, men samtidig skilte, kontrollere og håndheve de reguleringer som er foreslått. Dette for å sikre god trafikkavvikling og fremkommelighet i hele området i og ved Høllen brygge og havneområde.

Etter en ny gjennomgang anbefaler Byutviklingsdirektøren følgende løsning:

- For sommersesongen, i perioden 15.mai til 15.september innføres:
 - Første 2 timer avgiftsfritt
 - Deretter kr. 17,- pr. time fra kl. 08-17 alle dager
 - Avgift på piren settes til kr. 270,- (næring) og kr. 135,- (beboer) pr. måned, tilsvarende som ytre bosoneavgift i resten av kommunen

Løsningen imøtekommes så langt det lar seg gjøre de ulike brukergrupper som tidligere har hatt gratis parkering, gjennom at det er gratis de 2 første timer, og at det er gratis etter kl. 17. Det vises til mottatte søknader fra organisasjonene Shanty, Søgne dykkerklubb og Sognvaar Fyrs venner. Gjennom fritak for avgift de første 2 timer ivaretas (likebehandles) alle brukere i Høllen som har møter eller andre kortvarige ærend/oppdrag. Administrasjonen har etter en nærmere vurdering anbefalt at dykkerklubben og Sognvaar Fyrs venner kan reserveres 1-2 plasser på arealet som er avsatt til fastboende og næringsdrivende. Begrunnelsen for dette er at de to frivillige organisasjonene driver virksomhet for allmennheten i skjærgården. Administrasjonen mener dette ikke vil danne presedens for andre frivillige organisasjoner i dagens situasjon. Dersom det skulle endre seg, og flere organisasjoner påberoper å være i samme situasjon, må ordningen vurderes på nytt.

Vedlegg:

Saksfremlegg og protokoll: Sak 10/21 i Næring og eierskapsutvalget 2.2.2021.

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Denne saken fremmes for å etablere en ordning for regulering av parkering på Høllen brygge og havneområdet.

Det vises til vedlagt sak 10/21 i Næring og eierskapsutvalget 2.2.2021, med vedtak:

*Saken sendes tilbake til administrasjonen for å sikre en løsning.
(Enst.)*

Høllen brygge og havneområde er ett populært område som benyttes av mange ulike brukergrupper. Behovene for parkering på Høllen brygge og havneområde er mange: foreninger, lag, besøkende til området og øyene, beboere på øyer, aktiviteter og næringsdrivende på havneområdet, småbåteier, badende, turgående og generelt friluftsliv og -aktiviteter.

Noen av brukergruppene bidrar også med samfunnsnyttige oppgaver på vegne av det offentlige eller som frivillighet. Behovene for parkering har ulik varighet, fra enkelte timer i løpet av døgnet til flere dager/uker. Området er et pressområde spesielt på sommerhalvåret.

Det er behov for å tilrettelegge for best mulig sambruk, samt harmonisere parkeringstjenesten for den nye kommunen (jf. lovverk, betalingsløsninger og virkemiddelbruk som skilt, tidsstyring, avgift og kontroll).

Sognvaar Fyrs Venner og Shanty, er begge brukergrupper av parkeringsområdet på Høllen, og har søkt om fritak for parkeringsavgift.

Søknad fra Søgne Dykkerklubb der det bes om:

- at parkeringsavgiften begrenses til tiden med høyest press (juli og en uke i august), eller
- å kreve inn parkeringsavgift om natten for å unngå at biler blir stående i ukesvis (det vil da ikke skade friluftsliv, lag og foreninger), eller
- at dykkerklubben får 4-5 frikort som kan benyttes med behov for bil for å frakte tungt utstyr

Hele året styrkes nå kapasiteten på antall parkeringsplasser på området, skilting og lovpålagt kontroll. Ytterlige virkemidler for sommerhalvåret er disse alternativene vurdert:

Alternativ 1:

- **Tidsstyring** - fra 15.mai til 15.september
- **Avgift** - kr. 17,- pr. time fra kl. 08-17 alle dager
- **Avgift på piren** - kr. 270,- for næring og kr. 135,- for beboer pr. måned, som ytre bosoneavgift i resten av kommunen

Alle disse virkemidlene vil bidra til lik parkeringsregulering jf. tidligere ordning, men virkemidlene som nevnt over for hele året vil totalt styrke parkeringsreguleringen og bidra til bedre balanse. Dette er forslaget som nevnt i sak 10/21 i Næring og eierskapsutvalget 2.2.2021. Denne løsningen vil ivaretar en forsvarlig parkeringsforvaltning.

Alternativ 2:

- **Tidsstyring** – som alternativ 1
- **Avgift** – første 2 timer er avgiftsfritt, deretter kr. 17,- pr. time fra kl. 08-17 alle dager
- **Avgift på piren** – som alternativ 1

Disse virkemidlene vil bidra til økt bilbruk av område både på kort- og langtidsparkering. Virkemidlene som nevnt over for hele året, kan totalt sett styrke parkeringsreguleringen og bidra til bedre balanse jf. tidligere. Området kan også få totalt sett økt press jf. tidligere. Konsekvensene vil da bli uforsvarlig forhold og begrensning i kapasitet jf. sambruk av arealene. Parkeringsområdet må løpende evalueres, for å sikre at formålene i loven (trafiksikkerhet, trafikkavvikling og miljø) blir forsvarlig ivaretatt. Virkemidler må da vurderes og justeres. Denne løsningen kan ivaretar en forsvarlig parkeringsforvaltning.

Alternativ 3:

- **Tidsstyring** - ingen
- **Avgift** – ingen
- **Avgift på piren** – ingen

Disse virkemidlene vil bidra til økt bilbruk av område både på kort- og langtidsparkering. Virkemidlene som nevnt over for hele året, vil totalt sett ikke styrke parkeringsreguleringen, men vil bidra til dårligere balanse jf. tidligere. Område vil ikke bli forsvarlig parkeringsregulert, og anbefales ikke.

Juridisk grunnlag

Forvaltningsskikk

I forvaltningen gjelder et ulovfestet prinsipp om at like tilfeller skal behandles likt. Det er tillatt å forskjellsbehandle, så lenge forskjellsbehandlingen er saklig begrunnet.

Likhetsprinsippet innebærer bl.a. at forvaltningens (kommunens) avgjørelser i enkeltsaker, vil gi forventninger om at avgjørelsen skal legges til grunn i andre fremtidige lignende tilfeller og enkeltsaker.

Saklig begrunnelse kan eksempelvis være lovfestet. I parkeringsforvaltningen har vi brukergrupper som etter lov og forskrift, behandles ulikt fra andre brukergrupper:

- **HC-kort** innvilges til enkeltpersoner etter kriterier i nasjonal forskrift. Kommunen reserverer parkeringsplasser kun for denne brukergruppen, og parkeringen er avgiftsfri.
- Kommunen reserverer parkeringsplasser for **Ladbare kjøretøy** etter kriterier i nasjonal forskrift. Kjøretøyet betaler avgift, som er politisk vedtatt. Det forventes ytterlige nasjonale betingelser om ikke lenge.
- Kommunen reserverer parkeringsplasser for **fastboende og næringsdrivende** etter kriterier i lokal bosoneforskrift. Brukergruppen betale avgift, som er politisk vedtatt.

Administrasjonen har etter en nærmere vurdering anbefalt at dykkeklubben og Sognvaar Fyrs venner kan reserveres 1-2 plasser på arealet som er avsatt til fastboende og næringsdrivende. Begrunnelsen for dette er at de to frivillige organisasjonene er at de driver virksomhet for allmennheten i skjærgården. Administrasjonen mener dette ikke vil danne presedens for andre frivillige organisasjoner i dagens situasjon. Dersom det skulle endre seg, og flere organisasjoner påberoper å være i samme situasjon, må ordningen vurderes på nytt.

Hovedformålene i parkeringsforvaltningen er å ivareta trafiksikkerhet, trafikkavvikling og miljø – veg og omkringliggende miljø (støy, forurensing). Virkemidlene som da benyttes er: Skilt, tidsstyring, avgift og kontroll.

Skilt bidrar til å regulere hvor, hvilke kjøretøy, og hvor mange som får plass til å parkere. (Kjøretøy kan være: Personbiler, parkerende med HC-kort, ladbare kjøretøy, MC, sykkel, Buss, Taxi, særskilt tillatelse)

Skilt med tidsstyring bidrar til å regulere varigheten man får parkere. Varigheten er også et virkemiddel: Kort tid gir høy sirkulasjon på korttidsparkering og begrenser/ekskluderer de som ønsker å stå parkert lenge. Lang tid eller ingen tid, er mer fleksibelt for brukeren, men kan også åpne opp for fremmedparkering, liten sirkulasjon og økt bilbruk.

Skilt og Avgift bidrar til at kjøretøy ikke står unødig lenge, og skaper sirkulasjon. Størrelsen på avgiften er også et virkemiddel: lav avgift gir lav sirkulasjon, høy avgift gir høy sirkulasjon.

Kontroll er lovpålagt, og bidrar til at virkemidlene over overholdes.

Parkeringsforvaltningen i Kristiansand kommune har i alle år hatt ett tydelig forhold til likebehandling, selv med til tider stort press fra politikere og innbyggere. Forskjellsbehandlingen som praktiseres i dag er kun lov- og forskriftsfestet, enten i form av nasjonale eller lokale lover og forskrifter. Videre brukes virkemidler for å ivareta formålet i lovverket, og for å unngå forskjellsbehandling mellom brukergrupper.

Konklusjon (jf. forslag til vedtak)

Virkemidler som tidligere er benyttet på Høllen brygge og havneområde er: Skilting hele året, avgift i pressperioden på sommeren og lite eller ingen kontroll av område.

Tilbakemeldinger fra gamle Søgne kommune var at parkeringsområde ikke fungerte best mulig grunnet overbelastning. Virkemidler ansees derfor som for milde.

Parkeringssjefen vil fraråde å åpne opp for forskjellsbehandling for andre brukergrupper enn de som allerede er lov- eller forskriftsfestet. Begrunnelsen er at det er denne grensegangen og praksisen som ligger til grunn i alle allerede parkeringsregulerte områder i den nye kommunen. En endret praksis her, vil ha konsekvenser i hele den nye kommunen. Balansen på tilgjengelige parkeringsplasser og virkemidler må vurderes på nytt, og en vil få økt press på tilgjengelig parkeringsplasser og ytterligere ønsker om forskjellsbehandling, i hele kommunen.

For å ivareta likebehandling av alle brukergrupper og tilgjengeligheten for flest mulig på Høllen brygge og havneområde etter etablert praksis, er det viktig å bruke virkemidler som ivaretar sirkulasjon og fleksibilitet, slik at flest mulig får anledning til å benytte seg av parkeringsplassene.

Virkemidler som anbefales å benytte på Høllen brygge og havneområde **hele året**, er:

- **Øke kapasiteten til område** - med å gå i samarbeid med Høllen og Solta båthavn, for sambruk av arealene som avsatt til parkering og parkering-båtopplag. Flere plasser vil totalt bli tilgjengelig for alle brukergrupper.
- **Skilting** – regulere hvor, hvilke kjøretøy, og hvor mange som får plass på hele område. Piren avsettes til brukergrupper med særskilt tillatelse med lov- eller forskriftsfestet forskjellsbehandling, som øyboere og næringsdrivende.
- **Kontroll** – er lovpålagt, og bidrar til at andre virkemidler opprettholdes og formål i loven ivaretas.

Alle disse virkemidlene vil bidra til å styrke parkeringsregulering jf. tidligere ordning og forventes å gi god sirkulasjon, tilstrekkelig parkeringskapasitet og være et tilbud for flest mulig brukere.

For ytterligere virkemidler i **sommerperioden**, så anbefales alternativ 2:

Alternativ 2:

- **Tidsstyring** – fra 15. mai til 15. september.
- **Avgift** - første 2 timer er avgiftsfritt, deretter kr. 17,- pr. time fra kl. 08-17 alle dager for å begrense langtidsparkerende.
- **Avgift på piren** – kr. 270,- for næring og kr. 135,- for beboer pr. måned, som ytre bosoneavgift i resten av kommunen.

Punkt 26/21: Aquarama – utendørsbasseng

Bilag

Vedtak , 21042021, Sak 32/21, Aquarama – utendørsbasseng

Vedtak Form, 21042021, Sak 69/21, Aquarama – utendørsbasseng

Vedtak byst, 28042021, Sak 95/21, Aquarama – utendørsbasseng

Marinetomta - Aquarama - 150-1608 - utendørsbasseng - Dispensasjon -



Dato 25. mars 2021
Saksnr.: 2021012341-3
Saksbehandler Hans-Christian Gram
Godkjent av Ragnar Evensen
Terje Fjellvang
Camilla B. Dunsæd

Saksgang

Nærings- og eierskapsutvalget
Bystyret

Møtedato

13.04.2021
28.04.2021

Aquarama – utendørsbasseng

Forslag til vedtak

Det bevilges brutto kr 33,75 mill. (netto belastning på kr 21,4 mill.) til etablering av utendørsbasseng ved Aquarama. Prosjektet finansieres med økt leie og krav til eierne av AQ badedrift as om tilstrekkelig garanti for kommunens nettoutlegg.

Sammendrag

Kommunens hovedintensjon med forslag til bevilgning er å sikre de kommunale interessene i Aquarama.

Eierne bak Aquarama badedrift AS (AQ) har ved flere anledninger henvendt seg til Kristiansand kommune med ønske om å få etablert et utendørs svømmeanlegg ved AQ. Administrasjonen har stilt seg positiv til tiltaket, og etter felles planlegging foreligger det nå et prosjektforslag det er enighet om. Prosjektforslaget ble reguleringsmessig behandlet av Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen med dispensasjons vedtak datert 17/11-19.

Behovet er knyttet til 3 hovedformål:

1. Sikre lønnsom drift
2. Utjevne været som usikkerhetsfaktor og sikre jevnere besøkstall hele året
3. Tilføre anlegget en attraksjonsutvikling, samt sikre et videre kommersielt attraktivt anlegg.

I en tilleggsavtale til hovedavtalen avtales det en økning i selskapets leie til kommunen som sikrer nedbetaling av investeringen med unntak av spillemidler. Finansiering av den kommersielle delen av prosjektet (Jacuzzi mm.) tilføres som et engangstilskudd ved prosjektets ferdigstilling fra AQ sine eiere.

Sikkerhet for kommunens utlegg og sikring av faktisk økt leieinnbetaling gis i form av bankgaranti eller tilsvarende. Dette betyr at kommunen sikrer seg en bankgaranti eller tilsvarende for innbetaling av hele kommunens netto utlegg på kr. 21,4 mill.

Prosjektet vil sikre kommunens interesser, både økonomisk så vel som tjenestebehovet, i Aquarama. Siden prosjektet fullfinansieres av Aquarama konkurrerer ikke dette prosjektet med andre aktuelle investeringsprosjekter i kommunen.

Administrasjonen gjør oppmerksom på arealet som er tenkt benyttet til utendørs svømmeanlegg ved AQ er en del av den mye brukte nærmiljøparken Bystranda (etablert friområde). Etter en samlet vurdering har likevel administrasjonen kommet frem til at utvidelsen kan forsvares dersom anlegget utformes med minimumsmål på basseng og arealet rundt.

Vedlegg: vedtak om dispensasjon datert 17.11.2019

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Eierne bak Aquarama badedrift AS (AQ) har ved flere anledninger henvendt seg til Kristiansand kommune med ønske om å få etablert et utendørs svømmeanlegg ved AQ. Administrasjonen har stilt seg positiv til tiltaket, og etter felles planlegging foreligger det nå et prosjektforslag det er enighet om.

Prosjektforslaget ble reguleringsmessig behandlet av Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen med følgende dispensasjonsvedtak datert 17/11-19;

«I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis dispensasjon fra reguleringsplanen for Marinetomta og dennes § 4, og fra pbl. § 1-8 vedr. byggeforbudet i 100-metersbeltet.»

Vedtaket om dispensasjon har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Vedtaket er i sin helhet vedlagt saken.

Kommunedirektøren foreslo i økonomiplanen for 20-23 en prosjektbevilgning på kr 25,0 mill. med en refusjon fra private på kr 3,2 mill.

Bystyret endret dette i sin behandling av økonomiplanen i desember 2019 og fjernet bevilgningen.

Aquarama sitt behov er knyttet til 3 hovedformål:

1. Sikre lønnsom drift (raskere akkumulert positivt resultat; overskudd deles med 40 % til eier (KK) og 60 % til leietager).
2. Utjevne været som usikkerhetsfaktor, og sikre jevnere besøkstall hele året (estimert tap på kr 4,0 mill. knyttet til godt vær sommeren 2018).
3. Tilføre anlegget en attraksjonsutvikling, samt sikre et videre kommersielt attraktivt anlegg; utnytte plassering og videreutvikle Bystranda som destinasjon sammen med kommunen, samt legge til rette for tilstrekkelig kapasitet i tråd med befolkningsvekst (herunder muligheter for skole og klubber).

Tid og fremdrift er av sentral betydning - både med tanke på dispensasjon som har begrenset varighet, samt et behov for å sikre en rask fremdrift mot et prognostisert overskudd.



Figur 1 Skisse som viser ønsket tiltak.

Kristiansand kommune sin hovedintensjon med å imøtekomme AQ sin forespørsel er et kommunalt behov for å sikre sine interesser i prosjektet samtidig som det påhviler et avtalemessig ansvar i avtalebegrepet Offentlig Privat Samarbeid.

Kommunen har igjennom sine avtaler en garantert underskudds håndtering fra AQ frem til 22 mars 2023. Etter denne dato er kommunen som eier av anlegget avhengig av at det private driftsselskapet har en drift som er i stand til å håndtere resultatsvingninger.

Bakgrunnen for valg av dagens avtalemodell med AQ

Offentlig Privat Samarbeid som kontraktmodell ble valgt da det var klare incitament for at modellen ville totalt sett gi et bedre tilbud til kommunen. Incitamentene i dette prosjektet var;

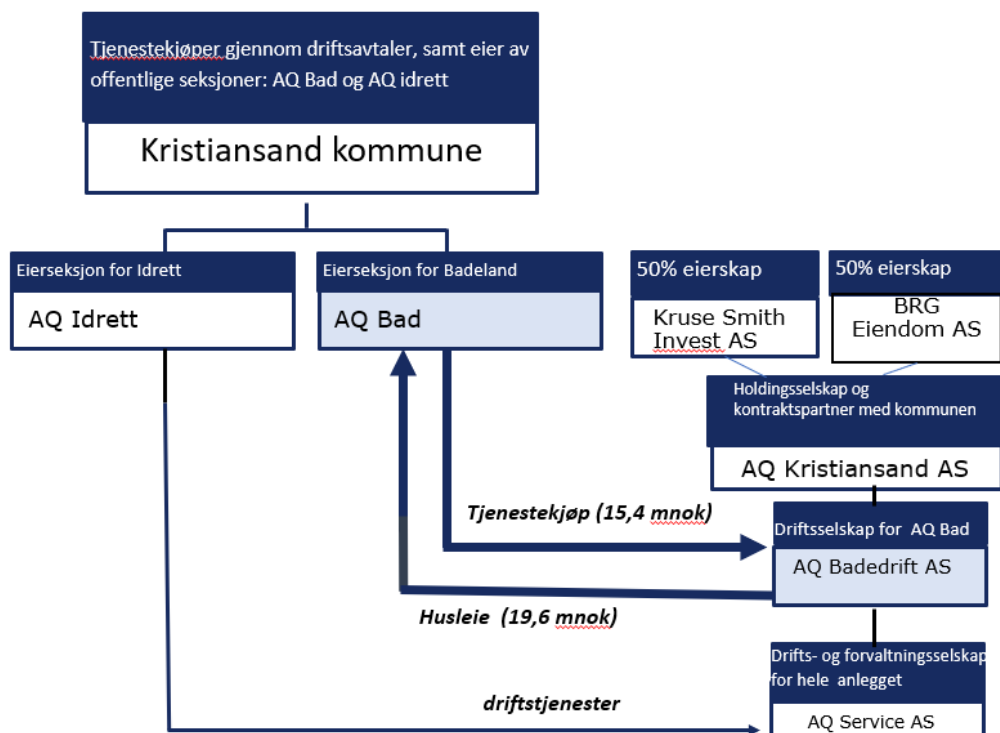
- Kommunen ønsket risikoavlastning og trygghet for totalkostnaden for et tiltak over tid.
- Komplekst prosjekt med spesielle krav til kvalitet.
- Prosjekt hvor kommunens behov kunne dekkes ved å kombinere privat næringsvirksomhet og offentlige behov.
- Kommunen fikk en mer effektiv tjenesteleveranse.

Prosjektets målsetninger var tydelige og oppleves som oppnådd;

- Prosjektet har dekket kommunens behov knyttet til skolesvømming, vannidrett og andre brukere
- Prosjektet er en viktig del av kommunens satsing på folkehelse og forebygging.
- Det er etablert et lavterskel aktivitetstilbud for forebygging og rehabilitering, som fremmer økt fysisk aktivitet for et bredt gruppespekter.
- Det er tilførte aktivitet til sentrum som styrker Kvadraturen.
- Anlegget er et viktig tilskudd til regionens nærings- og reiseliv.
- Anlegget blir utleid til fylkeskommunen – VGS i kvadraturen.

I tillegg til ovennevnte ble prosjektet levert innenfor avtalt byggekostnad og i henhold til avtalt ferdigstillelse.

Dagens avtalestruktur Kristiansand kommune – AQ



Plan og byggesaken

Som plan- og bygningsmyndighet behandlet byggesak 17.11.2019 en dispensasjonssøknad for å legge til rette for et utendørsbasseng i tilknytning til Aquarama. Det ble da i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gitt dispensasjon fra reguleringsplanen for Marinetomta og dennes § 4, og fra pbl. § 1-8 vedr. byggeforbudet i 100-metersbeltet. Det forelå ikke protester til søknaden.

I forkant av at søknaden ble sendt inn, hadde daværende Kristiansand Eiendom hentet inn synspunkter fra daværende kommunalutvalg og by- og miljøutvalg. Begge utvalgene hadde fått orienteringer fra eiere/drivere og berørte kommunale instanser. Plan- og bygningsmyndigheten la også til grunn orientering i by- og miljøutvalget 26.09.2019 hvor administrasjonens eiendomssjef, parksjef og daværende direktør i AQ redegjorde for behovet og øvrig arealbruk i området.

I og med at det i hovedsak var positive tilbakemeldinger fra utvalgene og at det ikke kom inn protester til tiltaket, ble det sammen med mangel på at det kunne påberopes presedens, gitt et positivt vedtak til tiltaket. Det ble i vedtaket lagt vekt på det samfunnsmessige perspektivet og fokusert på at fordelene var større enn ulempene.

Vedtaket om dispensasjon er gyldig i 3 år fra vedtaksdato, jf pbl. § 21-9. Etter denne tid faller dispensasjonen bort. Fristen kan ikke forlenges. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Grøntanlegget

Aquarama i Kristiansand var et av Norges største svømmeanlegg den gangen det stod ferdig mars 2013, utviklet som et offentlig – privat samarbeid. Det var et helt klart mål i prosjektet at parken mellom Strandpromenaden og Bystranda fremdeles skulle oppleves som offentlig og tilgjengelig for alle.

Det er helt klart at det formgrepet og de aktivitetene som er lagt til nærmiljøparken rundt Aquarama er en stor suksess for allmenheten. Området er blitt et sentralt rekreasjonsområde hele året.

Etter 8 år med drift ser AQ et behov for å styrke sin virksomhet ytterligere, for å kunne få til en forsvarlig lønnsomhet inn i fremtiden. Flere tiltak kan være aktuelle, men et av tiltakene som er mest aktuelt er bygging av et utendørsbasseng. Dette tiltaket vil skape en attraksjon og vil bidra til å styrke driften sommer som vinter.

Spørsmålet om å etablere dette bassenget ble første gang reist i starten av 2013, uten at det ble videreført den gang. Prosjektet ble igjen igangsatt for fullt i 2016. AQ utformet nå flere alternativer for hvordan dette kunne løses.

Flytende basseng

Etter et utspill fra daværende ordfører juni 2017, om etablering av et flytende utendørs svømmebasseng i Gravane, var AQ helt tydelige på at etablering av et nytt basseng i Gravane ville bli en direkte konkurrent til dem. Deretter ble flytende basseng i Langfeldt spilt inn i diskusjonen overfor AQ som mulig løsning for dem.

For å kunne se på en synergi løsning med AQ ble det etablert en bredere dialog mellom AQ og kommunen, som utarbeidet et forslag for flytende basseng på Langfeldts allmenning. Dessverre ble konklusjonen at anlegget ville ha dårlig lønnsomhet, også på lang sikt.

Dermed ble igjen konklusjonen at dersom det skulle det bygges et utendørs basseng, var basseng vegg i vegg med AQ det eneste alternativet. Dette for å kunne hente ut synergier i daglig drift i forhold til bemanning, garderober, resepsjon, adgangssystem etc.

Langfeldts allmenning er nå blitt et nytt fint grøntområde, som på sikt, når den nye broa kommer, vil være et viktig supplement til bystranda med økt grøntareal og økt tilbud/bruk.

Administrasjonen er klar over at arealet som er tenkt benyttet til utendørs svømmeanlegg ved AQ er en del av den mye brukte nærmiljøparken Bystranda (etablert friområde). Etter en samlet vurdering har likevel administrasjonen kommet frem til at utvidelsen kan forsvares dersom anlegget utformes med minimumsmål på basseng og tilhørende arealer rundt dette.

Nærmiljøparken Bystranda er som sagt et viktig område for allmenheten og må prioriteres.

Det vil være svært viktig at utformingen og samhandlingen mellom det nye svømmeanlegget og nærmiljøparken blir til det beste for både betalende brukere av bassenget og for allmenheten (som brukere av nærmiljøparken). Det er et mål at det nye anlegget vil ivareta helheten på en god måte og at alle dagens funksjoner beholdes (volleyballbaner, sittetrapper og lune sol-kroker, grøntareal for lek & aktivitet). Bassenganlegget vil være et lukket anlegg, og en vil ikke kunne ukontrollert beveges seg mellom parken og badeanlegget. I forbindelse med detaljutforming av svømmeanlegget vil det bli engasjert en landskapsarkitekt.

Kommentar fra Idrettsenheten

Vurderingen fra kommunens idrettsenhet er positiv med følgende uttalelse fra idrettssjef Øystein Glad;

«En utvidelse med et utendørs 25-metersbasseng på Aquarama vurderes positivt. Nytt utendørsbasseng vil gi økt treningskapasitet som kan benyttes både i svømmeopplæring og for svømmeklubbene, men saken bør ikke vurderes som en idrettspolitisk sak, men som en styrking av driften av Aquarama som bad. Bystyret behandlet 16. juni 2020 behovsplan for svømmehallkapasitet der utendørsbasseng ved Aquarama er nevnt, men ikke vurdert som prioritert fordi bystyret i økonomiplanen for 2020 – 2024 nettopp tok forslaget om et slikt basseng ut. Om byen isolert skulle bygge et nytt basseng, så har bystyret i sin vurdering pekt på kommunens østlige deler som førsteprioritet, men en slik investering ville også kreve hall og garderober og er en langt større sak. De positive sideeffektene av å styrke Aquarama som destinasjon er at Aquarama vil bli enda bedre egna som arrangørsted, med avlastningsbasseng for oppvarming og utsvømming før og etter konkurranse ved større stevner og også trekke til seg svømmere på jakt etter gode treningsfasiliteter.»

Basseng og tilhørende anlegg

Bassenget er planlagt til 10*25 meter, som gir rom for 4 baner. Opprinnelig ønske var 12,5*25 meter og 6 baner, men bassengbredden ble redusert fra 12,5 m til 10 m for å ta mindre av nærmiljøparken rundt.

I forbindelse med utebassenget, vil Aquarama legge til rette for ytterligere aktivitet og attraksjonsutvikling for sine gjester. I forslaget som ligger nå, ligger derfor jacuzzi og opplegg til vannleker for barn. Denne delen av prosjektet er rent kommersielle aktiviteter og skal dekkes av Aquarama selv.

Det er lagt opp til at temperaturen kan endres raskt, slik at man enkelt kan endre mellom optimale temperatur for trening, versus lek. Området skal gjerdas inn og kamera overvåkes.

Bassenget er lagt opp med hev og senk-bunn, som kan skrånstilles og heves horisontalt. Det er derfor godt lagt til rette for å kunne benyttes til svømmeopplæring, som f.eks. kurs i regi av svømmeklubbene, AQ, eller ved behov for mer kapasitet til skolesvømming. Her vil spesielt skuldersesongene være aktuelle ved behov.

Aquarama vil kunne tilrettelegge for mer treningstid for de lokale klubbene med denne ekstra bassengkapasiteten. Aquarama har det eneste 50 meters bassenget mellom Bergen og Drammen, og det er også attraktivt for andre klubber å leie plass på Aquarama. Med ekstra bassengkapasitet vil dette lettere la seg gjennomføre. Ved mer bassengkapasitet vil Aquarama også kunne ha mer fleksible løsninger for mosjonistene og de som trener i privat regi der de vil få bedre plass.

Prisstruktur

Det er ikke lagt til grunn økt billettpris i prognosene som følge av utendørsbassenget.

Tilleggsavtalen

Administrasjonen har, etter bystyrets behandling i 2019, gjennomført ytterligere forhandlinger med eierne av driftsselskapet (Aquarama badedrift AS) hvor det er enighet om et forslag hvor kommunen fritas for all risiko knyttet til prosjektet.

Konkret foreslås det at KK bevilger og tar ansvar for gjennomføring av prosjektet gjennom ordinær anbudskonkurranse (Kommunen som eier og gjennomfører sikrer spillemidler).

I en tilleggsavtale til hovedavtalen avtales det en økning i selskapets leie til kommunen som sikrer nedbetaling av investeringen med unntak av spillemidler (forskutteres av Kristiansand Kommune) samt finansiering av den kommersielle delen av prosjektet (Jacuzzi mm.) som gis som et engangstilskudd ved prosjektets ferdigstilling.

Hovedavtalen løper til 2073 og tilleggsavtalen legges med samme avtalelengde, men kan gjøres kortere hvis AQ finner det formålstjenlig (raskere nedbetaling). Renter på investeringsbeløpet tillegges.

Sikkerhet for kommunens utlegg og sikring av faktisk økt leieinnbetaling gis i form av bankgaranti eller tilsvarende. Dette betyr at kommunen har sikret seg en bankgaranti eller tilsvarende for innbetaling av hele kommunens netto utlegg hvis den uheldige situasjon skulle oppstå at driftsselskapet AQ skulle gå konkurs eller av andre årsaker være forhindret for å tilbakebetale investeringen

Økonomiske konsekvenser

Prosjekt kalkylen er kr 33,75 mill. Kommunens andel som blir en del av tilleggsavtalen, (etter fratrukk av mva, spillemidler og kommersiell del) og finansieres over leie er estimert til kr 21,4 mill. Prosjektet vil være berettiget til momskompensasjon og fradrag for inngående moms men fordelingen mellom disse er ikke klarlagt og vil påvirke brutto kostnad (vil bli redusert) men ikke nettobelastning som er grunnlag for økt leie.

Prosjektkostnad	kr 33,75 mill.
Mva	kr 6,75 mill.
Kommersiell del	kr 3,50 mill.
Spillemidler	kr 2,10 mill.
Grunnlag for sikret økt leie	kr 21,40 mill.

Tabell under viser prognostisert akkumulert resultatforbedring med utendørsbasseng.

Tall oppgitt i 1000												
AQ Bad	2 021	2022	2 023	2024	2 025	2026	2 027	2028	2 029	2 030	2 031	2 032
Bedret akk.resultat inkl. uteanlegg:	-544	36	630	1 240	2 310	2 998	3 598	4 211	4 836	5 474	6 126	6 792

Figur 2 - akkumulert resultatforbedring med utendørsbasseng.

Tabellen viser et forbedret akkumulert resultat i 2032 på hele kr 6,792 mill. med realisering og drift av utendørsbasseng.

De private eierne av driftsselskapet har hittil dekket et stort akkumulert underskudd tilsvarende 35 mill. Prognoser fra Aquarama viser en jevn økonomisk bedring av driften ved etablering av et uteanlegg. Prognosen tilsier et akkumulert underskudd i 2032 på kr -2,3 mill., fremfor kr -9,3 mill. dersom utebassenget ikke realiseres.

Forholdet til kommunens øvrige investeringer

Siden prosjektet fullfinansieres av Aquarama konkurrerer ikke dette prosjektet med andre aktuelle investeringsprosjekter i kommunen. Prosjektet innebærer imidlertid at avstanden til gjeldstaket reduseres med 21. mill. kr. I vedtatt økonomiplan 2021-24 er gjelden om lag 70 mill. kr under gjeldstaket i 2022 mens gjelden i slutten av perioden (2024) er 140 mill. kr lavere enn gjeldstaket.

Klima- og miljøkonsekvenser

Prosjektet størrrelse medfører ingen klima eller miljøkonsekvenser av betydning.

Vurdering

Byggingen av AQ var begrunnet bl.a. med tilstanden på kommunens gamle hovedbasseng som var overmodent for utskiftning og hvor driften i seg selv innebar et årlig underskudd på 7-8 millioner kroner.

AQ skulle dekke kommunens behov knyttet til skolesvømming, vannidrett og andre brukere. AQ var en viktig del av kommunens satsing på folkehelse og forebygging inkludert et Frisklivssenter. Det skulle være et aktivitetstilbud for forebygging og rehabilitering, samt fremme økt fysisk aktivitet for et bredt gruppespekter. Prosjektet skulle tilføre aktivitet til sentrum og styrke Kvadraturen i tillegg til å være et viktig tilskudd til regionens nærings- og reiseliv. AQ åpnet dørene 22 mars 2013 og har vært en suksess m.t.p. prosjektets målsetninger.

AQ er et resultat av et offentlig privat samarbeid men til forskjell fra et ordinært OPS prosjekt er det kommunen som har finansiert prosjektet og den private part som har ansvar for drift og leie til kommunen som eier.

Kristiansand kommune har følgelig mye å tjene på at AQ fortsetter å utvikle anlegget i henhold til opprinnelige målsetninger både i et samfunnsmessig perspektiv så vel som et økonomisk.

Det er administrasjonen sin vurdering at utvidelsen vil tilføre ytterligere kvaliteter og gi en økt bruk av anlegget uten finansiell risiko for kommunen og anbefales således.

Konklusjon (jf. forslag til vedtak)

Kommunedirektøren anbefaler at det bevilges brutto kr 33,75 mill. (netto belastning på kr 21,4 mill.) til etablering av utendørsbasseng ved Aquarama. Prosjektet finansieres med økt leie og krav til eierne av AQ badedrift as om tilstrekkelig garanti for kommunens nettoutlegg.