

REFERAT |KRS| Kommunalutvalget (2007-2015) d. 29-03-2011

Mødedato Tirsdag d. 29. marts 2011 kl. 09:00

Mødested Formannskapssalen

Indholdsfortegnelse

Utbyggingsavtale Egsveien 3-7 Fergefjellet.....	3
Det Digitale Agder - tilslutning til prosjektopplegg for innkjøp av mobildekning, bredbåndskapasite	8

Punkt 8/11: Utbyggingsavtale Egsveien 3-7 Fergefjellet

Bilag

Saksprotokoll

Utbyggingsavtale



Dato: 15.03.2011
Saksnr.: 200912094-12
Arkivkode O: UBYG: EGSVEIEN 3-7
Saksbehandler: Harald Karlsen

Saksgang
Kommunalutvalget
Formannskapet

Møtedato
29.03.2011
06.04.2011

Utbyggingsavtale Egsveien 3-7 Fergefjellet

Reguleringsplan for dette utbyggingsområdet er vedtatt av bystyret i 2010. Det er ihht vedtak innledet drøftelser med utbygger for å inngå en utbyggingsavtale for området.

Det er tatt utgangspunkt i vedtatt plan og gjeldene utbyggingspolitikk. I tillegg har en måtte legge til grunn inngått kjøpsavtale mellom kommunen v/ Kristiansand eiendom og utbygger datert 15.05.2006.

I forslag til utbyggingsavtale gjøres utbygger ansvarlig for planlegging og gjennomføring av en utbygging ihht vedtatte planer. Unntak er planlegging og opparbeidelse av de grønne park-/turområdene på østsiden av Egsveien mot Otra. Delingen kommer som en følge av kjøpsavtale inngått 15.05.06. En opparbeidelse av disse arealene er det ikke avsatt midler for og de må derfor opparbeides på et senere tidspunkt.

Utbygger har antydnet om at han på et senere tidspunkt (etter at snøen er forsvunnet) vil kunne vurdere å påta seg opparbeidelse av arealer øst for Egsveien. I så fall legges til grunn at avtalt kjøpesum (med fradrag for påløpte kostnader) kan legges inn som et kommunalt bidrag til prosjektet.

Utover dette er standard politikk forutsetninger fulgt ved drøftelse av forslag til avtale.

Avtalen har vært ute på høring. Det er mottatt 3 høringsuttalelser. 2 av uttalelsene berører forhold til naboer og forholdet til byggeriet med bl.a høyder og belastning i forhold til støy/rystelser og støv. Rammer for utbygging (høyder) er vurdert i plansamenheng. Belastning mht støy/rystelser og støv- legger en til grunn at utbygger følger gjeldende regler/normer.

Forslag til vedtak:

1. Forslag til utbyggingsavtale for Egsveien 3-7 Fergefjellet vedtas

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Harald Karlsen
Saksbehandler

Trykte vedlegg: Forslag til utbyggingsavtale datert 12.01.2011

Utrykte vedlegg: Inngått kjøpsavtale mellom utbygger og kommunen 15.05.2006

Bakgrunn for saken :

Reguleringsplan for området er vedtatt av Bystyret i sak 08/10 den 20.01.2010.

Planen omfatter bygging av et leilighetskompleks med til sammen ca 70 boenheter. I tillegg til selve byggeriet omfatter utbyggingen opparbeidelse av nødvendige leke og offentlige trafikkarealer. Planen omfatter og et regulert område mellom Egsveien og Otra. Disse arealene er en videreføring av dagens elvepromenade / park.

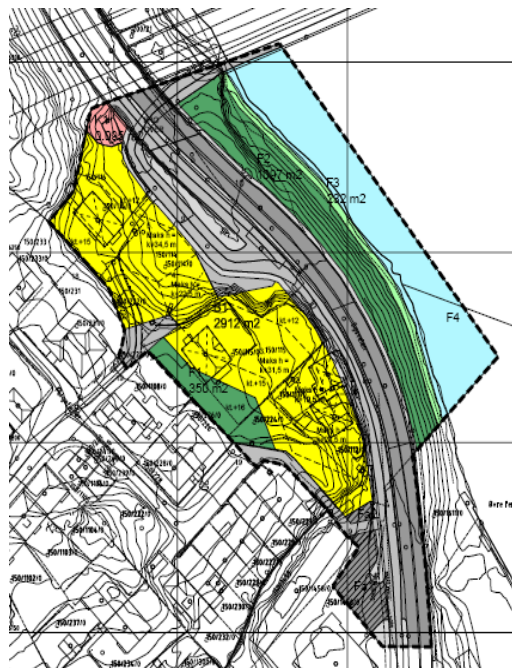
Ifm planbehandlingen er det fattet vedtak om at det skal drøftes et forslag til en utbyggingsavtale.

Forhandlinger om en utbyggingsavtale er innledet i desember 2009. Det er varslet oppstart av forhandlinger.

Det er Otra Amfi as v/ Engelstad som står som registrert utbygger. Utbygger har lagt til grunn at området bygges ut i ett byggetrinn.

Ifm med oppstart av forhandlingene er en gjort kjent med at Kristiansand eiendom har inngått en egen kjøpsavtale med utbygger datert 15.05.2006.

Avtalen angir at kjøpesum for kommunal grunn fastsettes til kr. 800.00 og at beløpet konsumprisindekjusteres fra 1 jan 2006. Kommunens grunn er forutsatt overført heftefritt til utbygger. Avtalen legger videre til grunn at kommunen er ansvarlig for opparbeidelse av arealene mellom Egsveien og Otra (Elveparkområdet).



Eiendommen som skal overføres til utbygger har en heftelse fra 1960. Det å få slettet heftelsen (leiekontrakt for et hageareal) har ført til en del utfordringer. Til sist har Kristiansand eiendom og leietaker kommet frem til en avtale slik at heftelsen kan slettes. (Heftelse erstattet med kr 0.5 mill). I gjeldende kommunale budsjetter er det ikke avsatt midler for planlegging/opparbeidelse.

På dette grunnlaget er det innledet drøftelser med utbygger for inngåelse av en utbyggingsavtale.

En har tatt utgangspunkt i kommunens vedtatte utbyggingspolitikk:

Utbygger er gjort kjent med sin forpliktelse til å sikre seg rettigheter til den grunn og de arealer som skal bygges ut. Han har ved underskrift på avtalen bekreftet at slike avtaler foreligger.

Utbyggingspolitikken legger til grunn at utbygger er ansvarlig for at arealer innenfor angitt planområde / utbyggingsområde skal planlegges og opparbeides av utbygger. Utbygger har akseptert en slik forutsetning for sin del av området jfr inngått kjøpsavtale. Kommunen er dermed ansvarlig for å forestå opparbeidelse av arealene øst for Egsveien mot Otra.

Utbyggingsøkonomi – Forhåndsmessighet - Bidrag:

Ihht pbl sine bestemmelser skal kommunen vurdere deltakelse / medvirkning og krav til forhåndsmessighet i prosjektet ved drøftelse / inngåelse av utbyggingsavtale.

Utgangspunkt er vedtatt budsjett og forutsetninger. Utbygger er gjennom drøftelsene gjort kjent med forutsetninger i kommunens budsjetter. I gjeldende budsjett er det ikke avsatt noen midler for å bidra til gjennomføring av tiltak.

Tiltak som knyttes til selve byggeriet (lekeplass , gangveiløsninger beliggende på vestsiden av Egsveien herunder omlegging av dagen va-ledninger) er det stilt rekkefølgekrav til og kommer som en følge av tiltaket. Det er dermed naturlig at disse tiltakene må bekostet av utbygger.

Området som bør vurderes i forhold til kommunal deltakelse/medvirkning er park- og elvepromenade dvs områdene på østsiden av Egsveien. En opparbeidelse av elveparkområde inkl rampe og lys utgjøre en kostnader i størrelsesorden ca kr 2.3 mill. Planlagt rampe med forbindelse til E-18 vil utgjøre en vesentlig andel av kostnadene.

I kjøpekontrakt fra 2006 har kommunen forpliktet seg til å medvirke til en realisering av elvepromenade/park. Det er ikke uttalt noe om når kommunen skal forestå dette.

En har derfor lagt til grunn at promenadeområdet på sikt skal opparbeides av kommunen ihht vedtatt reguleringsplan og utomhusplan.

Det er uttrykt ønske om å forsøke å få til en realisering av promenaden samtidig med byggeprosjektet. En har derfor igangsatt utarbeidelse av en forenklet utomhusplan for området. En forenklet løsning er foreløpig anslått til kr 1.7 mill. (Løsningen innebærer i hovedsak at innregulert rampe til E-18 søkes erstattet med å forlenge promenaden langsmed Egsveien). Forslag til løsning er fortsatt under utarbeidelse og krever en senere godkjenning.

Utbygger vil vurdere å delta i en opparbeidelse av promenaden. Deltakelse og grad av deltakelse vil vurderes når rev. plan for uteområdet foreligger og snøen er borte. (Det siste for å vurdere status på dagens fylling i elva.

En forutsetning er at resterende kjøpesum ca kr 400.000 kan disponeres til tiltaket. Grad av gjennomføring og delaktighet fra utbygger må komme som en følge av egne og senere drøftelser.

Øvrige drøftelser:

Kommunen og utbygger har foretatt en gjennomgang av vedtatt plan med tilhørende bestemmelser. Det er gjennom drøftelsene klarlagt at utbygger skal planlegge og gjennomføre tiltak som fremkommer av vedtatt plan evt underliggende planer (unntak arealer øst for Egsveien) ref ovenfor.

Det er i forslag til avtale satt frister for opparbeidelse av tekniske anlegg og grøntområder. Ihht standard politikk er det forutsatt bankgarantistillelse for opparbeidelse av nevnte anlegg. Slik garanti skal foreligge før det kan gis igangsettingstillatelse.

Partene har og klarert hvilke arealer som etter utbyggingen skal overføres hefte og vederlagsfritt til kommunen. Det er og klarert hvilke av disse arealene kommunen skal forestå framtidig drift og vedlikehold av.

Fremforhandlet forslag til avtale er sendt på høring i perioden 21.01.11 – 11.02.11.

Det er mottatt 3 høringsuttalelser:

Dagfinn Andreassen / Birte Simonsen:

Naboer til prosjektet anmoder om at det i avtalen tas inn forutsetning om at prosjektet skal hensynta utsikt og tilpasning til naboer. Videre at prosjektet minimaliserer belastningen for naboer i form av støy, rystelser, støv, trafikk etc.

Kommentar:

Mht utsikt og tilpasning til annen bebyggelse så legger utbyggingsavtalen til grunn at utbygger skal forholde seg til de planer og bestemmelser som foreligger.

En så omfattende utbygging beliggende tett inntil eksisterende byggeområde vil medføre ulemper for naboer i form av støy, rystelser, støv trafikk etc. I den påfølgende byggesaksbehandling vil utbygger måtte foreholde seg til de normer og regler som foreligger for et slikt byggeprosjekt.

Statens vegvesen:

Statens vegvesen er eier og drifter av arealer innefor planområdet. Dette bør fremgå av overtakelseskart / avtale som inngås.

Kommentar:

Utbygger er gjort kjent med uttalelse fra vegkontoret. Det legges til grunn at utbygger har nødvendig kontakt med vegkontoret i forhold til plan og de tiltak som skal gjennomføres. Avgrensing av eie og senere drift vedlikehold av regulerte offentlige trafikkarealer ivaretas i revidert overtakelseskart / avtale.

På bakgrunn av ovenfor nevnte vil Teknisk direktør anbefale at forslag til utbyggingsavtale vedtas.

14.03.2011 Harald Karlsen

Punkt 9/11: Det Digitale Agder - tilslutning til prosjektopplegg for innkjøp av mobildekning, bredbåndskapasitet og telefoni

Bilag

Det Digitale Agder - prosjektopplegg for innkjøp av mobildekning, bredbåndskapasitet og telefoni

Det Digitale Agder Evalueringsrapport 2010 Kortversjon

Dekningsrapport Kristiansand

Dekningskart Kristiansand kombinert (Telenor/Netcom) m/ nye siter

Dekningskart Kristiansand kombinert (Telenor/Netcom) dagens



Dato: 07.03.2011
Saksnr.: 201100860-2
Arkivkode E: 031
Saksbehandler: Arild Sandnes

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
29.03.2011

Det Digitale Agder - tilslutning til prosjektopplegg for innkjøp av mobildekning, bredbåndskapasitet og telefoni

Sammendrag:

Det Digitale Agder har startet arbeidet med et nytt prosjekt, der det klareste elementet av samfunnsbygging er knyttet til mobildekning. Det er gjennomført et eget forprosjekt, og ambisjonen er å løfte innvendig dekning for fastboende fra 95% til 98%. Utviklingen som skjer innenfor mobil kommunikasjon, viser at mobildekning vil være et viktig bidrag til god bredbåndskapasitet. I tillegg til mobildekning, vil innkjøp av bredbåndskapasitet og telefoni være sentrale elementer i prosjektet. Prosjektet har dessuten ambisjon om å opprettholde "digital allemannsrett" i landsdelen. Det Digitale Agder har også oversendt kommunen en evalueringsrapport, til orientering. Prosjektet har fått mye positiv omtale på sentralt nivå, og en er oppfordret til videre engasjement.

Det blir lagt opp til et stort spleiselag, der staten, fylkeskommunene og kommunene er deltakere. Forutsatt deltakelse fra alle kommunene, blir det tatt sikte på at kommunene sin andel vil ligge innenfor en ramme på 15-20 mill. kroner, samlet sett. Fylkeskommunene vil samlet delta med et tilsvarende beløp. Fylkeskommunene vil dekke kostnader til prosjektadministrasjon m.m. Kommunen blir bedt om å gi en viljeserklæring om deltakelse i prosjektet.

Forslag til vedtak:

1. Kristiansand kommune gir sin tilslutning til Det Digitale Agder sitt prosjektopplegg. Kommunen vil delta for å bedre mobildekningen, opprettholde og forsterke bredbåndskapasitet og delta i felles innkjøp av bredbåndskapasiteter og telefoni.
2. Kommunen forutsetter å bli informert under veis i prosessen, og legger til grunn at det ikke vil påløpe kostnader før i 2012. Det må lages forslag til kostnadsfordeling i god tid før eventuell kontraktsinngåelse.
3. Kommunen tar evalueringsrapporten til etterretning.

Kristin Tofte Andresen
Organisasjonsdirektør

Arild Sandnes
IT-sjef

Trykte vedlegg:

- Det Digitale Agder – prosjektopplegg for innkjøp av mobildekning, bredbåndskapasitet og telefoni.
- Det Digitale Agder Evalueringsrapport 2010 - kortversjon