

REFERAT |KRS| Kommunalutvalget (2007-2015) d. 27-10-2009

Mødedato Tirsdag d. 27. oktober 2009 kl. 09:00

Mødested Formannskapssalen

Indholdsfortegnelse

Kristiansandsregionen brann og redning IKS, godkjenning selskapsavtale.....	3
Kvartal 49 - Teaterkvartalet - Orientering.....	5
Oversendelsesforslag vedrørende offentlige anskaffelser.....	12
Strateginotat on ny skytebane ved Farvannet -unntatt offentlighet.....	15



Dato: 05.10.2009
Saksnr.: 200814949-5
Arkivkode E: 150 M82
Saksbehandler: Marit Borgenvik

Saksgang
Kommunalutvalget
Bystyret

Møtedato
27.10.2009
04.11.2009

Kristiansandsregionen brann og redning (KBR) IKS, godkjenning selskapsavtale

Saksopplysninger:

Bystyret sluttet seg til å etablere en felles brann- og redningsstjeneste for Kristiansand og 5 nabokommuner i sak 38/08. Bystyret la til grunn at tjenesten skulle etableres som et interkommunalt selskap (IKS) eiet av kommunene.

Styreleder er for tiden Halvard Agelen. Det gjengis fra felles saksutredning:

Godkjenning av selskapsavtalen for Kristiansandsregionen brann og redning IKS

Bakgrunn

Kommunene godkjente foreløpig selskapsavtale i forbindelse med behandling av rapporten om organisering av brannvesenene i regionen. Endelig selskapsavtale må behandles på nytt nå som åpningsbalansen er kjent.

Kommentarer

Forslag til selskapsavtale er en videreføring av foreløpig avtale korrigert for de prinsipper som Representantskapet for Knutepunkt Sørlandet vedtok 5. november 2008 i sak om økonomiske rammer for selskapet. Det betyr følgende presiseringer og endringer:

- §1: Det er tatt inn riktig navn på selskapet
- §3: Det er presisert at selskapet er et eget rettssubjekt hvor forvaltningsloven og offentlighetsloven gjelder.
- §6 : Det er tatt inn tallet på medlemmer fra hver kommune og presisert at medlemmene i representantskapet er de samme som i representantskapet for Knutepunkt Sørlandet.
- §7: det er presisert hva som er innskuddet. Oversikt over omløpsmidler er innarbeidet. Eiendommene er ikke overført til selskapet. Det er tatt inn at kommunene yter et rentefritt lån knyttet til tyngre kjøretøy. Det er presisert at kommunen har det fulle og hele ansvar for alle opparbeidede rettigheter for ansatte fra kommunene som blir med over i selskapet fram til selskapet etableres

- §9: Det er presisert at selskapet kan ta opp lån på inntil 50,0 mill kr i tillegg til det de overtar fra kommunene, jfr. §7.

I tillegg er det tatt inn følgende nye bestemmelser:

- §12: Omhandler håndtering av eventuelle tvister.
- §13: Presisering av at selskapet kan ta opp nye medlemmer dersom kommunene samtykker til det.
- §14: Presisering av at selskapet skal være medlem av arbeidsgiverorganisasjonen KS Bedrift eller tilsvarende.

Anbefaling fra styret i KBR

Styret i Kristiansandsregionen brann og redning IKS har på møte 24. september 2009 enstemming anbefalt forslag til selskapsavtale slik det nå foreligger.

På dette grunnlag oversendes saken til godkjenning i eierkommunene.

Vurdering:

Selskapet er avhengig av at kommunestyrene godkjenner revidert selskapsavtale, for at selskapet kan ta opp lån, jfr § 9 i selskapsavtalen.

Selskapsavtalen tilrås derfor godkjent slik den foreligger i vedlegg

Forslag til vedtak:

1. Selskapsavtale for Kristiansandsregionen brann og redning IKS godkjennes slik som det fremgår av saken

Tor Sommerseth
Rådmann

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Trykte vedlegg: Forslag til selskapsavtale for Kristiansandsregionen brann og redning IKS

Utrykte vedlegg: Ingen



Dato: 14.10.2009
Saksnr.: 200900439-7
Arkivkode E: 611
Saksbehandler: Aud Sunniva Fuhr

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
27.10.2009

Kvartal 49 - Teaterkvartalet - orientering

Sammendrag:

Kommunalutvalget vedtok 16.09.08 (saksnr. 200807500-1) at Kristiansand Eiendom (KE) skal gjennomføre en utviklings og reguleringsprosess som klarlegger Teaterbygningenes (Kongensgt. 2, 2A, 2B, Vestre Standgate 4) og Aladdins (Kongens gate 6) fremtidige utnyttelse.

Styringsgruppen i teknisk etat har definert følgende mål for prosjekt Kvartal 49 – Teaterkvartalet, reguleringsplan.

1. Tilpasse eiendommene til overordnende byplanmessige mål.
2. Optimalisere eiendommenes verdi.

Prosjektets omfang er kvartal 49 med nødvendige utenforliggende avklaringer.

Utviklingsprosessen er gjennomført. Det meldes oppstart av planarbeid for kvartal 49 høsten 09, med vedtatt reguleringsplan våren 2011. Fremdriften for planarbeidet er fasett inn i forhold til arbeidet med kommuneplanen og kommunedelplanen for Kvadraturen. Eventuelle forsinkelser med nevnte planer kan få konsekvenser for fremdriften av reguleringsplanen for kvartal 49. Det er budsjettet med salgsinntekt i 2011.

Med bakgrunn i utviklingsprosessen har KE definert og illustrert to utviklingsprinsipper:

- et bolig og næringsalternativ uten kongressenter (Filter arkitekter).
- et kongressalternativ (Arkitekt Løvdahl AS).

Utviklingsprinsippene synliggjorde arealmessige krav og utfordringer knyttet til eiendomstruktur bla. ved etablering av et kongressenter i Teaterkvartalet

Oppsummering workshop (del av utviklingsprosessen):

- Deler av Teaterkvartalet bør opprettholdes som et "offentlig" kvartal/ kulturkvartal (undervisning, film, media, opplevelse, kulturbasert næring).
- Det er behov for mer næringslokaler i Kvadraturen for å stimulere til at et lavere prisnivå.
- Reguleringsformål bør legge til rette for optimalisering av kommunens eiendommer.
- Kongressenter

Teknisk direktør gir følgende innspill til videre planarbeid:

- Teaterkvartalets prosess har bidratt på en positiv måte å synliggjøre behov og forutsetninger for et kongressenter. Dette bør muligens løses andre steder i byen på en bedre måte.
- Reguleringsplan for teaterkvartalet må forholde seg til at kvartalet kan inneholde både offentlige og allmenntilgjenge formål i tillegg til bolig og næring.

Etablering av kongressenter i Teaterkvartalet vil være svært arealkrevende. I tillegg til teaterbyggene og Aladdin, må flere av de private eiendommene i kvartalet transformeres til samme formål. Teknisk direktør har signalisert i utviklingsprosessen at kongressenter muligens bør løses andre steder i byen på en bedre måte.

Eiendomsjefen mener at med bakgrunn i prosjektets målsetting om å tilrettelegge for optimalisering av eiendommenes verdi, sammen med signaler fra teknisk direktør, bør kongressalternativet ikke videreføres i det videre planarbeid for kvartal 49.

Forslag til vedtak:

1. Kommunalutvalget tar saken til orientering og anbefaler KE å arbeide videre med bolig og næringsalternativet uten kongressenter med sikte på å optimalisere salgsinntekten for teaterbygningene og Aladdin. Det forutsettes at det i det videre planarbeidet med Teaterkvartalet tas hensyn til innspill og føringer fra arbeidet med kommunedelplanen for Kvadraturen, herunder en mulighet for kulturkvartal.

Ole dag Myrstad
Eiendomssjef

Terje Karlsen
Avd.leder

Trykte vedlegg:

Vedlegg 1:Foto og kart over eiendomsituasjonen

Vedlegg 2:Kravspesifikasjon for kongressenter, utdrag fra notat 22.09.09 fra PTL.

Vedlegg 3:Sammelikningstudier, utdrag notat 22.09.09 fra PTL.

Vedlegg 4:Kurs- og konferanser i Kilden v/ brukerkoordinator Gunnar Grimstad

Utrykte vedlegg:

Skisser utviklingsprinsipper:

- bolig og næringsalternativ uten kongressenter (Filter arkitekter).
- kongressalternativ (Arkitekt Løvdahl AS).

Bakgrunn for saken :

Kommunalutvalget vedtok 16.09.08 at Kristiansand Eiendom (KE) skal gjennomføre en utviklings og reguleringsprosess som klarlegger Teaterbygningenes (Kongensgt. 2, 2A, 2B, Vestre Standgate 4) og Aladdins (Kongens gate 6) fremtidige utnyttelse. Følgende sak er en orientering om gjennomført utviklingsprosess og innspill til planarbeidet. I tillegg ønsker Eiendomssjefen at kommunalutvalget tar stilling til om KE skal videreføre kongressalternativet i planarbeidet til kvartal 49 (Teaterkvartalet).

Forutsetning i saken fra 16.09.08 var at eiendommene legges ut for salg etter godkjent reguleringsplan og at KE fremmer et reguleringsformål som optimaliserer verdien av eiendommene (eks. formål til bolig og næring).

I forarbeid til saken ble det hentet inn uttalelser fra de ulike sektorene om eventuelle behov for lokalene, samt innspill til alternativ bruk. For Teaterbyggene ble det ikke meldt inn behov, eller forslag til alternativ bruk. For Aladdin har KE inngått en 2- årlig leieavtale med Kristiansand Kino fra des. 08 - des 10, med opsjon på 2 års forlengelse .

Orientering om utviklingsprosessen i prosjekt "Kvartal 49 – Teaterkvartalet, reguleringsplan" og innspill til videre planarbeid

Styringsgruppen i teknisk etat har definert følgende mål for prosjektet:

1. Tilpasse eiendommene til overordnende byplanmessige mål.
2. Optimalisere eiendommenes verdi.

Prosjektets omfang er kvartal 49 med nødvendige utenforliggende avklaringer (vedlegg 1). Prosjektet er inndelt i en utviklingsfase og en planfase. Utviklingsfasen med prosess er gjennomført. Det meldes oppstart av planarbeid for kvartal 49 høsten 09. Det tas sikte på vedtatt reguleringsplan våren 2011. Fremdriften for planarbeidet er faset inn i forhold til arbeidet med kommuneplanen, forventet vedtak høsten 2010, og kommunedelplanen for Kvadraturen, forventet vedtak våren 2011. Eventuelle forsinkelser med nevnte planer kan få konsekvenser for fremdriften av reguleringsplanen for kvartal 49 og forventning om inntekt i 2011.

I prosjektet er det nedsatt en arbeidsgruppe sammensatt av leder for Kvadraturplanen, planansvarlig for reguleringsplanen i kvartal 49, representant fra parketaten, i tillegg til prosjektets prosjektgruppe. Til informasjon har plan og bygningssjefen og parksjefen erklært seg innhålig i saken. Planansvarlig for reguleringsplanen og representant fra parketaten rapporterer direkte til teknisk direktør.

Utviklingsfasen har bestått av følgende aktiviteter:

1. Tilstandsanalyse og egenskaper i Teaterbyggene og Aladdin
2. Interessentanalyse
3. Frokostseminar og workshop
4. Definere og illustrere utviklingsprinsipper

Tilstandsanalyse og egenskaper i Teaterbyggene og Aladdin

For å klarlegge potensialet for alternativ bruk av Teaterbyggene og Aladdin, har Bygghanalyse foretatt en forenklet tilstandsanalyse. Konklusjon fra Bygghanalyse er at eventuell alternativ bruk er begrenset av de eksisterende bygningsfysiske rammer. Ombygging er mulig, men vil være uforholdsmessig kostbart. Dette gjelder både for ombyggingskostnader og fremtidig drift- og vedlikeholdskostnader (FDV). Beholdes Kristiansand teater som bygning vil det være lite sannsynlig å kunne anlegge parkeringskjeller under bygget.

I forhold til bevaring av selve teaterbygget har Byantikvaren uttalt følgende: "Bygningen vurderes ikke å være bevaringsverdig pr. i dag":

Interessentanalyse

Våren 09 gjennomførte KE en interessentanalyse hvor ulike interessenter i Teaterkvartalet ble intervjuet om fremtidig bruk, muligheter og potensial i kvartalet. Kort oppsummert vurderer flere av grunneierne utvikling/utbygging. Tilbakemelding er at KE bør vurdere plassering av et kongressenter i Teaterkvartalet. I tillegg kom det innspill om å tilrettelegge for formål som ivaretar undervisning, film og media og/eller opplevelsessenter i Teaterkvartalet.

Frokostseminar og Workshop

Med bakgrunn i Teaterkvartalet sentrale plassering i Kvadraturens sydvestlige hjørne, arbeidet med kommunedelplanen for Kvadraturen og sak á 25.01.06 "Lokalisering av kongressenter i Kristiansand" mener KE det var viktig å legge til rette for bred medvirkning i utviklingsprosessen.

I frokostseminar med hotellnæringen signaliserte deltakerne at de hadde størst tro på et konsept hvor hotell og kongressenter knyttes opp mot hverandre. Kongressenteret bør ha en sal som kan ta opp mot 1000 – 1200 deltakere. Kongressenter bør plasseres i Kvadraturen.

I mai inviterte KE til workshop om fremtidig bruk av Kristiansand Teater og Aladdin, og Teaterkvartalet i sin helhet. I workshopen deltok representanter fra bransjeorganisasjoner, servicbedrifter i Kvadraturen, kommunens administrasjon, engasjerte fag personer og politikere fra formannskapet og byutviklingsstyret.

Definere og illustrere utviklingsprinsipper

Innspill fra workshopen ga grunnlag for å utarbeidelse av to alternative utviklingsprinsipper i kvartalet (vedlegg):

- et bolig og næringsalternativ (v/ Filter arkitekter AS).
- et kongressalternativ (v/ arkitekt Løvdahl AS).

Utviklingsprinsippene synliggjorde arealmessige krav og utfordringer knyttet til eiendomstruktur bla. ved etablering av et kongressenter.

Oppsummering workshop:

- Deler av Teaterkvartalet bør opprettholde som et "offentlig" kvartal/ kulturkvartal (undervisning, film, media, opplevelse, kulturbasert næring).
- Det er behov for mer næringslokaler i Kvadraturen for å stimulere til et lavere prisnivå.
- Reguleringsformål bør legge til rette for optimalisering av kommunens eiendommer.
- Kongressenter
 - Spørsmål om det er riktig å plassere et kongressenter i Teaterkvartalet bla. pga arealbehov og ønske om å skape liv og røre.
 - Hva er det faktiske behov for størrelse på et kongressenter?
 - Hvilke økonomiske potensial ligger i et kongressenter?
 - Kilden som kongressenter. Hva kan Kilden tilby?

Til informasjon kom det i løpet av utviklingsprosessen ikke fram kommunale behov i Teaterkvartalet.

Kvadraturplanen

I følge teknisk direktør er følgende tema sentrale i det videre arbeidet med kommunedelplanen for denne delen av Kvadraturen:

- Hjørnet Kongensgt. – Vestre Strandgate i kvartal 49. Skal hjørnet beholdes som en del av kulturkvartalene (ref gatebruksplanen – del II av Kvadraturplanen) eller bør en redefinere kvartalet til annen bruk.
- Bolig og støy, både med tanke på eventuell støy generert fra aktiviteter i Teaterkvartalet eller fra nabokvartalene.

- Mange kulturelementer er under diskusjon. Selv om det ikke er innmeldt kommunale behov for kvartalet, kan dette dukke opp i løpet av kommunedelplanprosessen eller i etterkant.

Videre gir teknisk direktør følgende innspill til videre planarbeid:

- Teaterkvartalets prosess har bidratt på en positiv måte å synliggjøre behov og forutsetninger for et kongressenter. Dette bør muligens løses andre steder i byen på en bedre måte.
- Reguleringsplan for teaterkvartalet må forholde seg til at kvartalet kan inneholde både offentlige og allmennnyttige formål i tillegg til bolig og næring.

Innspill fra interessentanalyse, frokostseminar, workshop og teknisk direktør, er viktige bidrag som KE tar med i det videre planarbeid for å ivareta målsettingene i prosjektet.

Videreføring av kongressenter i planarbeidet

Utviklingsprosessen har avdekket et behov for å nærmere vurdere alternativutnyttelse for et kongressenter i Teaterkvartalet.

De fleste kongressenter er direkte tilknyttet hotell. Utviklingsprosessen har vist at Teaterkvartalet ikke har kapasitet for en slik kombinasjonsløsning. Saken er derfor avgrenset til et rent kongressalternativ.

I tillegg legges det til grunn fra kommunens side at etablering av et kongressenter skal være et privatfinansiert prosjekt.

Kravspesifikasjon for et kongressenter

Prosjektet har utarbeidet en overordnet kravspesifikasjon knyttet til besøkskapasitet, funksjoner og areal. På grunnlag av innspill fra hotellrådgiver, samt erfaringer fra studietur (Oslo Kongressenter (Folkets hus), Clarion Oslo Airport og Thon Hotel Oslo Airport), er det definert funksjoner og arealstørrelser til et fullskala kongressenter. Størrelsen på et kongressenter (antall m2) skaleres ifht antall deltakere på arrangementene.

Matrisen nedenfor viser krav til hovedfunksjon og areal for henholdsvis arrangementer med 600, 800, 1000 og 1200 deltakere. I vedlegg følger utfyllende kravspesifikasjon med kommentarer til de viktigste rom og funksjoner. Kongresslokalene må være fleksible, og inneha mulighet for enkel oppdeling, ombygging og god logistikk må sikres.

Rom/ funksjon	Arealbehov (kvm)			
	1200 deltakere	1000 deltakere	800 deltakere	600 deltakere
Flerbrukssal	1.500	1250	1000	750
Garderobe (dusj/ wc), lager div spesialrom	220	220	220	220
Foajé (brukes som utstillingslokale)	600	600	600	600
Kundemottak, kontorer, administrasjon	100	100	100	100
Gjestekontor/ presserom	50	50	50	50
Kjøkken/ anretningskjøkken	250	200	200	200
Mindre møterom	400	400	400	400
Sanitær/ garderobe	300	250	200	150
Personalrom ansatte, personalgard. (dusj/ wc)	100	100	80	80
Teknisk rom data etc.	6	6	6	6

Sum	3.526	3.176	2.856	2.556
-----	-------	-------	-------	-------

Av matrisen fremkommer det at det er størrelsen på flerbrukssalen som i hovedsak utgjør endringen i totalvolumet ved reduksjon av antall deltakere.

Destinasjon Sørlandet har skisserte at et kongressenter må dekke arrangement med inntil 1200 deltakere. I saken "lokalisering av kongress-senter i Kristiansand" er arealbehovet ved etablering av et frittstående kongressenter estimert til 3 800 m². Funn fra studietur og undersøkelser i markedet viser at det er relativt få arrangementer med over 800 deltakere i Norge. Ved en eventuell videreføring av kongressalternativet anbefales det å gjennomføre en etableringsstudie for nærmere fastsettelse av kapasitet på et kongressenteret. Skal KE videreføre et kongressalternativ i dette planarbeidet, vil KE inntil etableringsundersøkelse foreligger, legge til grunn at et kongressenter dimensjoneres for inntil 600 – 800 deltakere. Antatt arealbehov ligger i størrelsesorden 2800 kvm.

Utviklingsprinsipper viser at i tillegg til teaterbyggene må flere av de private eiendommene i Teaterkvartalet transformeres til samme formål dersom det skal etableres et kongressenter i kvartalet. Skal kongressenteret dimensjoneres til 800 deltakere og ha utviklingsmuligheter, bør i tillegg Aladdin reguleres til samme formål.

Sammenlikningsstudie

KE har foretatt en enkel sammenlikningsstudie mellom Oslo kongressenter Folketshus BA, Stavanger Forum, Grieghallen, Thon Hotell Oslo Airport og Clarion Oslo Airport. Se vedlegg.

Sammenlikningen viser at flertallet av kongressenterne er direkte eller indirekte (v/samarbeidsavtaler) tilknyttet hotell. Driftsselskapene i kongressentrene uten hotell har en relativt anstrengt økonomi. Til informasjon er ikkekommersielle aktører (kommune, fylkeskommune, fagorganisasjoner mfl.) deleier i nevnte konferansesentre uten hotell.

Kilden

Kildens egenskaper som kongressenter er vurdert, og det er avholdt møte med Kilden IKS ved brukerkoordinator Gunnar Grimstad. Arrangementer av kurs, konferanser og utstilling vil være en del av Kildens virksomhet representert ved Vertskapsavdelingen. Hvert arrangement må planlegges i forhold til øvrig drift i Kilden. I vedlegg følger en oversikt over rom/funksjoner som kan benyttes ved kurs og konferanser i Kilden.

Kort oppsummert for å illustrere mulighetene.

Rom/ funksjon	Antall pers.			
	Amfi/ faste stoler	Klasserom/ konf.bord	Bankett	Areal Utstilling
Konsertsal	1184	-	-	ja
Teatersalen alt. 1	693			
Teatersalen alt. 2	376	+ 300		
Teatersalen alt. 3 dagtid i spilleperioden	376	+ 140		
Teatersalen alt. 3			300	
Flerbruksal alt. 1 m/ uttrekkbart amfi	232			ja
Flerbruksal alt. 2	60	+ 180		ja
Flerbruksal alt. 3	60		140	ja
Biscenen		150		
Prøvesal		60		

- Møterom/ kantine 70 pers
- 2 møterom 2X 10 pers
- 4 møterom – sambruk areal i garderobe-seksjonen for artister
- 6 møterom - sambruk studioer
- Foaje kan brukes til utsillingsområde
- Servering i foajeen – totalt oppdekke 3 områder 430 pers. + 70 pers. i kanten
- Garderober og toaletter til 2116 pers

Kilden har god og fleksibel arealkapasitet. Kildens utfordring er knyttet til kravet om en større flerbrukssal med flatt gulv som er egnet for samlet klasseromsoppsett og felles bankett/middag. Kilden har ikke storkjøkken og må ved større arrangementer få tiltransportert mat. To mindre kjøkken kan benyttes som anretningskjøkken.

Kilden har potensial til å dekke deler av kongressmarkedet i Kristiansand. Kilden vil kunne være et "eksklusivt" supplement i markedet som kan bidra til å trekke spesielle arrangement til Kristiansand. Tilgjengeligheten synes å være hovedutfordring ifht et løpende kongresstilbud i Kilden.

Kulturdirektøren mener det er viktig at kommunen gir Kilden rom for å utvikle et driftkonsept tilpasset primær oppgavene og et eventuelt kommersielt konsept. Dette må ses i lys av at kommersiell virksomhet kan påvirke økonomien negativt med hensyn til merverdi-problematikken.

Andre aktører

I forbindelse med utviklingsprosessen for Teaterkvartaler er KE gjort kjent med ulike planer for etablering av kongressenter i Kvadraturen. De mest konkrete planer som kan ivareta behov for et kongressenter er utvikling av Caledonien og utvikling i Kvarter 42 (Filadelfia). For Caledonien er planforslag oversendt til administrativ behandling og ligger i påvente av kommunedelplanen. I Kvarter 42 ønsker Filadelfia å kombinere kongressenter og kirke med 2 000 sitteplasser.

Konsekvenser for salgsverdi

Konsekvensene ved et kongressalternativ er drøftet med Næringsmegleren. Deres tilbakemelding er at salgsverdien vil gå dramatisk ned.

Et kongressalternativ kan følgelig ikke begrunnes med et ønske om å maksimere tomteverdien og må eventuelt forklares i et samfunnsøkonomisk perspektiv.

Konklusjon

Tilrettelegging for kongressenter i Teaterkvartalet vil medføre en vesentlig reduksjon av verdipotensialet for Teaterbyggene og Aladdin. I tillegg vil en etablering av kongressenter i Teaterkvartalet være svært arealkrevende. Teknisk direktør har signalisert i utviklingsprosessen at kongressenter muligens bør løses andre steder i byen på en bedre måte.

Eiendomsjefen mener at med bakgrunn i prosjektets målsetting om å tilrettelegge for optimalisering av eiendommenes verdi, sammen med signaler fra teknisk direktør, bør kongressalternativet ikke videreføres i det videre planarbeid for Kvarter 49 (Teaterkvartalet). KE vil i videre planarbeid for Teaterkvartalet ta hensyn til innspill og føringer fra arbeidet med kommunedelplanen for Kvadraturen, herunder en mulighet for kulturkvartal.



Dato: 15.10.09
Saksnr.: 200908852-3
Arkivkode E: 212
Saksbehandler: Ole Dag Myhrstad

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
27.10.2009

Oversendelsesforslag vedrørende offentlige anskaffelser.

Svar på oversendelse fra byutviklingsstyrets møte 24.09.09 – 2.tertialrapport 2009.10.12.

Utvalget gjorde følgende vedtak:

"Adm bes vurdere å fremlegge en sak til BUS som viser hvorledes anbuds- og tilbudsinnhenting under terskelverdier benyttes for ulike prosjekter. Spesielt innen området v/a-anlegg og hvor private aktører skal konkurrere på like vilkår med Ingeniørvesenet og Byggservice." (Enst.)

Siden kommunalutvalget er hovedutvalg for Kristiansand Eiendom finner jeg det riktig at svaret også sendes hit.

Det er Lov og forskrift om offentlig anskaffelser som her er styrende for vårt arbeid.

Det er ulike terskelverdier for bygge- og anleggskontrakter og vare- og tjenestekontrakter. Likeledes er det for hver av de to kontraktstypene ulike krav til når de skal kunngjøres nasjonalt eller i EØS-området. Dette avhenger av anskaffelsens verdi. Kommunen har imidlertid uavhengig av anlegget eller tjenestekjøpets verdi, rett til å utføre oppgaven i egen regi uten konkurranseutsetting.

Fra boka "Offentlige bygge- og anleggsanskaffelser" av Stein Ness og Eivind Vesterkjær siteres:

"Nå er det slik at et arbeid som kommunen utfører i egen regi, dvs. hvor det benyttes egne ressurser og ansatte, omfattes ikke av regelverket. Hovedutgangspunktet er at en oppdragsgiver står fritt til å tildele oppdrag innen egen organisasjon uten å anvende anskaffelsesreglene. Egen organisasjon vil ofte være sammenfallende med hva som er et rettssubjekt eller en juridisk person, dvs. et selvstendig organ."

Alle arbeidsoppgaver som Kristiansand Eiendom tildeles, blir vurdert om de kan gjøres av egne ansatte eller om de må settes ut til private. Vår praksis er at alle oppgaver som vi har kapasitet og kompetanse til å utføre, velger vi å utføre i egen regi. Dersom vi i egen enhet ikke har nødvendig kapasitet eller kompetanse vurderes det om andre i kommunen kan utføre oppgaven. Dersom det ikke er tilfellet, kjøpes tjenesten i markedet.

Kristiansand Eiendom følger innkjøpsreglene i henhold til lov og forskrift. For anskaffelser under terskelverdi – og hvor vi har besluttet at arbeidet ikke skal gjøres i egenregi – tildeles oppgaven til vedkommende firma som kommunen har rammeavtale med. Dersom dette firmaet ikke kan påta seg oppgaven, innhenter vi tilbud fra flere leverandører.

Forslag til vedtak:

1. Saken tas til orientering.

Ole Dag Myhrstad

Trykte vedlegg: Ingen

Utrykte vedlegg: Ingen

Bakgrunn for saken :



Dato: 15/9 -09
Saksnr.: 200610771-53
Arkivkode O: PROS: FARVANNET

Saksbehandler: Jon Holt

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
27/ 10.2009

Strateginotat om ny skytebane ved Farvannet - unntatt offentlighet. §14.

Notatet omhandler valg av utbyggingsalternativ for nytt hovedanlegg for skyting ved Farvannet.

Status

Nytt hovedanlegg for skyting i Kristiansand ble behandlet i formannskapet 20. mars 2006.

Slikt vedtak ble fattet:

Kristiansand kommune bør arbeide videre med planene for skytebaneanlegg, inkludert regulering for et mulig hovedanlegg ved Farvannet etter følgende retningslinjer:

- 1. Anlegget skal ivareta betingelsene for å legge ned Randesund skytebane og å kunne dekke aktivitetene som må flyttes. (10/3)*
- 2. Anlegget bør planlegges for alle de muligheter et felles hovedanlegg innebærer, men bygges ut slik at løsningen tilfredsstiller behovene til Randesund skytterlag og Topdal skytterlag (enst.), politiet (enst.), jeger- og fiskeforening og pistolskyting (enst.).*
- 3. Det er pr. i dag ingen planer om å legge ned eller flytte skytebanene som Torridal skytterlag og Kristiansand skytterlag disponerer. Dersom fremtidig behov skulle tilsi dette, vil et anlegg ved Farvannet måtte ha kapasitet til også denne aktiviteten. (10/3)*

Reguleringsplanen for nytt hovedanlegg ved Farvannet ble stadfestet av bystyret 16. april 2008. Banen er planlagt i samsvar med premisser og dimensjoneringskrav i delutredning I (Grunnlaget for nytt hovedanlegg; status og rammer for det videre arbeidet, sak 112/05 for formannskapet 09.11.05), og ivaretar skytermiljøenes innmeldte behov.

Banens funksjoner med tilhørende brukergrupper, er som følger:

Funksjon	Brukergrupper
Skytterhus med 25 m innendørsbane	Alle
200 m bane	Skytterlagene, jeger- og fisk
100 m bane	Skytterlagene, jeger- og fisk
100 m bane med elgtrekk	Jeger- og fisk
Trap – bane	Jeger- og fisk
Lerdue-/kombibane	Jeger- og fisk
Skeet – bane	Jeger- og fisk
50 m pistol	Pistolklubben, politi
25 m pistol	Pistolklubben, politi

Kartskisse som viser utforming av banen på Farvannet følger saken som bilag 1.

Kristiansand Eiendom har satt i gang forhandlinger om grunnkjøp på Farvannet. Det har vært holdt takst, og det er håp om en frivillig avtale.

Skal boligbyggingen på Benestad komme skikkelig i gang, må Randesund skytebane nedlegges. Støyrestriksjoner båndlegger det meste av arealet. Det forhandles med utbyggerne om utbyggingsavtale, og kommunen har satt et krav på fem millioner kroner som bidrag til ny bane på Farvannet. Delfinansieringen sikres i utbyggingsavtalen. I tillegg forhandles det med utbygger om et beløp på ca tre millioner kroner til fjerning og rensing av Randesund skytebane slik at området kan brukes til utbygging. Dette må behandles som spesialavfall.

Flytting av Randesund skytebane er kontroversiell og vanskelig. Skytterlaget har signalisert at erstatningen vil måtte fastsatt ved skjønn, enten gjennom ekspropriasjon eller avtaleskjønn.

Topdal skytterlag risikerer om kort tid å stå uten bane da leieavtalen mellom Forsvaret og grunneier er sagt opp. Banen som ligger ved Farvannet blir nå fjernet av Forsvaret i henhold til avtale med grunneier.

Det er pr. i dag ingen planer om å legge ned skytebanen som Kristiansand skytterlag har ved Grotjønn, jfr pkt 3 i formannskapetets vedtak. Skytterlagets festeavtale utløper 31.12.2042. Banen ved Grotjønn båndlegger i dag et betydelig utbyggingsareal som kommunen eier. Oppheves støyrestriksjonene frigjøres et regulert areal på ca 40 dekar. Avhengig av detaljregulering og bruk (boliger / næring), vil et netto inntektsanslag på 15 – 20 millioner kroner være høyst realistisk. Kartskisse for Hellemyr nord felt E følger saken som bilag 2.

Den dagen skyttermiljøet er samlet ved Farvannet er det betydelige gevinster å hente. Støy ved dagens boliger i Hellemyr og i fine turområder vil være eliminert. Nye boligområder kan bygges ut og den økonomiske gevinsten er åpenbar. Midler som sammen med statlige tippemidler gjør at det nye skyteanlegget kan bygges i full skala. Spørsmålet om å innlemme Kristiansand Skytterlag i Farvannet bør følgelig aktualiseres.

Utbyggingsstrategi

Kostnadene ved utbygging av anlegget på Farvannet, er vurdert for i alt fire utbyggingsalternativer, avhengig av omfanget på et første byggetrinn. Omfanget på et første byggetrinn, eller valg av alternativ, har igjen innvirkning på følgende forhold:

- Formannskapetets vedtak i 2006 – oppfyllelse av vedtak.
- Muligheten til å frigjøre tomteverdier på Hellemyr.
- Ivareta krav ved innløsning av Randesund skytebane.

Tabellen nedenfor angir hovedtallene i de respektive alternativene. Detaljert kostnadsoppstilling følger som eget vedlegg, bilag 3. I tillegg er utforming av anlegget for de respektive alternativene vist i bilag 4.

	Alt 1	Alt 2	Alt 3	Alt 4
Sum kostnader	49,05	31,8	22,26	14,3
Tilskudd				
- tippemidler	4,98	3,95	2,10	1,40
- tilskudd utbygger Benestad	5,00	5,00	5,00	5,00
Sum tilskudd	9,98	8,95	7,10	6,40
Netto kostnad	39,06	22,81	15,16	7,88

Tall i mill kr.
Kostnadene er inkl mva og 20% margin.
Skytebane er et refusjonsberettiget tiltak. Kommunen vil få refundert mva.

Omtale av alternativene:

Alt. 1 er utbygging av komplett anlegg med fullt utbygd skytterhus. Da vil skytterlagene ha moderne undervisning og møterom på stedet. Jeger og fiskerforeningen vil ha en variasjon av leieduebaner (kombibane – trap – skeet). Løpende elg vil være utbygd med 100 meter bane. Så et nytt sentralanlegg vil få flere brukere og aktiviteter enn dagens mindre og spredte skytebaner.

Alt. 2 ivaretar skytermiljøenes behov slik det følger av formannskapets vedtak. Det bygges en 25 meter innendørs bane sammen med toilett og garderobe. I tillegg bygges leirdue/kombibane.

Alt. 3 oppfyller ikke formannskapets vedtak. Utbygging som i alt. 2, men pistolbanene og alle lærduebanene er i tillegg utelatt. Alternativet oppfyller ikke behovene til pistolklubben, politiet og jeger- og fisk. Sistnevnte forening står nå andre året på rad helt uten lokalt tilbud etter at banen på Sødal ble lagt ned.

Alt. 4 oppfyller ikke formannskapets vedtak. Alternativet dekker kun behovet for innløsning av Randesund skytebane. Skytterhuset utgår og erstattes av brakker.

Kostnadene i alt. 3 dekker nødvendig grunninvesteringer, første byggetrinn av skytterhuset (med innendørs skytebane i kjeller) og Randesund- og Topdal skytterlag sine behov. Pistol- og lærduebaner inngår ikke i alternativet, og behovene til pistolklubben, politiet og jeger- og fisk dekkes følgelig ikke i første omgang.

Det langsiktige mål må være at skytebanen ved Farvannet bygges ut etter alternativ 1 slik at kommunen kan samle skytermiljøene på et moderne og tidsriktig anlegg. Da kan anlegget brukes hele året, og særlig for ungdom vil gode klubblokaler bety mye. Idrettskontoret anbefaler en fast lønnet stilling som banemester som må dekkes inn på etatens ordinære driftsbudsjett, og sammen med et topp moderne anlegg med elektroniske skiver kan sentralanlegget en dag samle skytermiljøet i Kristiansand.

Det som utløser starten på denne prosessen er avvikling av Randesund skytebane for å frigjøre Benestadområdet til nye boliger. Ved innløsning av Randesund skytebane vil alt. 4 dekke kravet til gjenanskaffelsesverdi.

Rådmannen har i sitt budsjettforslag lagt inn midler slik at alternativ 3 kan realiseres. Da vil både Randesund og Topdal ha et godt banetilbud.

For senere å videreutvikle sentralanlegget til alternativ 1 forutsettes det at kommunen kommer frem til en avtale med Kristiansand skytterlag om flytting fra Grotjønn. Dermed frigjøres boligtomter på Hellemyr, og salgsinntektene kan brukes til å ruste opp den nye skytebanen.

Forslag til vedtak:

1. Kommunalutvalget anbefaler at skytebanen ved Farvannet utbygges etappevis, men målet er det i saken anbefalte alt.1
2. Kommunalutvalget vedtar at budsjettalternativ 3 i første omgang legges til grunn for ny skytebane ved Farvannet.
3. Kommunalutvalget ber Kristiansand Eiendom gå i forhandlinger med Kristiansand skytterlag om avvikling av skytebanen ved Grotjønn, og ved dette søke å frigjøre investeringsmidler til det nye hovedanlegget.

Ole Dag Myhrstad

Terje Karlsen

Trykte vedlegg:

Bilag 1. Kart over ny skytebane ved Farvannet datert 30/4 -07

Bilag 2: Kart over Hellemyr nord m / reguleringsbestemmelser

Bilag 3: Kostnadsoppstilling

Bilag 4: Utforming av anlegget i ulike alternativer

Bilag 5: Kart som viser reg.planens avgrensning og områdets beliggenhet.

Utrykte vedlegg: Ingen