

REFERAT |KRS| Kommunalutvalget (2011-2015) d. 05-03-2013

Mødedato Tirsdag d. 05. marts 2013 kl. 09:00

Mødested Formannskapssalen

Indholdsfortegnelse

Godkjenning av protokoll fra kommunalutvalgets møte 29.01.13.....	3
Søknad om leiefritak for Agder Kunstsenter.....	5
Forespørsel om salg av Agder Bomdrift AS.....	7
Odderøya - utviklingsstrategi.....	15

Punkt 8/13: Godkjenning av protokoll fra kommunalutvalgets møte 29.01.13

Bilag

Møteprotokoll. KOMMUN, 29012013 0900, Ordniært møte.



Arkivsak-dok. 201300164-7
Saksbehandler Maren Svenning

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
05.03.2013

Godkjenning av protokoll fra kommunalutvalgets møte 29.01.13

Forslag til vedtak

[Kommunalutvalget godkjenner protokoll fra kommunalutvalgets møte 29.01.13.](#)

Tor Sommerseth
Rådmann

Anne Lise H. Aabø
Formannskapssekretær

Vedlegg:
Protokoll av 29.01.13

Punkt 9/13: Søknad om leiefritak for Agder Kunstsenter

Bilag

Agder Kunstsenter, søknad om fritak av husleie.doc



Arkivsak-dok. 200711713-5
Saksbehandler Erik Søderlind

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
05.03.2013

Skippergata 24 - Søknad om leiefritak for Agder Kunstsenter

Saksfremstilling/Sammendrag

Agder Kunstsenter leier Skippergata 24. Leiekontrakten løper fra 01.03.2010 med 3 mnd. gjensidig oppsigelsestid. Årlig husleie utgjør p.t. kr. 135.000,-.

Ved brev av 08.02.13 søker Agder Kunstsenter om fritak for leien (vedlegg 1). Søknaden må oppfattes å gjelde for husleien for 2013. Søknaden begrunnes med at Bystyret ved siste budsjettbehandling reduserte tilskuddet til kunstsenteret med kr 150.000.- i forhold til administrasjonens innstilling.

Agder Kunstsenter mener noe av årsaken til reduksjonen kan skyldes manglende kjennskap til deres virksomhet, og det redegjøres i brevet for senterets ulike funksjoner.

Som det fremgår av søknaden får kunstsenteret i 2013 totalt kr 1.150.000.- i offentlige tilskudd.

Agder Kunstsenter leier hele bygget i Skippergata 24. En årsleie på kr. 135.000,- er gunstig sett i forhold til byggets standard, beliggenhet og størrelse. Kristiansand Eiendom har en rekke leietakere med begrenset betalingsevne. Dersom Agder Kunstsenter søknad innvilges, vil dette kunne skape en presedens som utløser en rekke tilsvarende søknader. Eiendomssjefen anbefaler at søknaden ikke imøtekommes.

Dersom kommunalutvalget ønsker å gi leiefritak for 2013, må budsjettet til Kristiansand Eiendom styrkes med et tilsvarende beløp.

Saken er forelagt Teknisk direktør, som er enig i innstillingen.

Forslag til vedtak

Det innvilges ikke leiefritak for Agder Kunstsenter i forbindelse med leieforholdet i Skippergata 24

Hans Christian Gram
Eiendomssjef

Erik Søderlind
Rådgiver

Trykt vedlegg: Vedlegg 1, søknad om leiefritak fra Agder Kunstsenter
Utrykte vedlegg: Ingen

Punkt 10/13: Forespørsel om salg av Agder Bomdrift AS

Bilag

Vedtak BYSTYR, 13032013, Sak 36/13, Forespørsel om salg av Agder Bomdrift AS



Arkivsak-dok. 201302066-1
Saksbehandler Terje Fjellvang

Saksgang
Kommunalutvalget
Bystyret

Møtedato
05.03.2013
13.03.2013

Forespørsel om salg av Agder Bomdrift AS

Sammendrag

Agder Bomdrift AS eies i dag 100 % av Kristiansand kommune. Selskapet har per i dag kontrakter med tre av de fire bompengeselskapene (som har konsesjon fra departementet om å innkreve bompenger til vegfinansiering) i Agderfylkene om å drifte bomstasjoner (Autopass-brikker, innkreving, bildebehandling). Alle tre kontraktene løper ut i 2013 og bompengeselskapene vurderer flere alternativer for å få sikre en rimelig og effektiv drift på anleggene i årene fremover. Et alternativ til å utlyse kontraktene til konkurranse ved utløp er å eie og drive et driftsselskap selv, enten ved å etablere et nytt driftsselskap eller ved å kjøpe Agder Bomdrift AS.

På generalforsamlingen til selskapet 12.6.2012 orienterte styreleder i Agder Bomdrift AS Erna Larsen, om at de fire bomselskapene på Agder har uttrykt interesse for å kjøpe selskapet og Kommunalutvalget gav 6.11.2012 klarsignal til å utrede saken og vurdere verdien av Agder Bomdrift AS ved et eventuelt salg.

Selskapet har levert gode resultater de siste årene, men er nå i en svært utsatt posisjon ettersom kontraktene snart løper ut og bompengeselskapene står med muligheter for å få tjenestene utført rimeligere i egenregi ved etablering av et eget selskap eller ved at de kan utnytte den sterke konkurransen i markedet til å presse aktørene til å gi inn tilbud med lave resultatmarginer. For bomselskapene vil det være både tid og kostnadskrevende å etablere og få i drift et nytt selskap og ettersom kontraktene løper ut om få måneder, gjør det denne løsningen problematisk. Denne situasjonen gjør det gunstig for begge parter å gjennomføre et kjøp/salg av Agder Bomdrift AS på dette tidspunktet.

I forhandlinger mellom kommunen og bompengeselskapene 19.12.2012 fremsatte bompengeselskapene et tilbud på 3,6 mill. kr pluss all egenkapitalen som står på bok 01.06.2013 (ser ut til å bli rett i overkant av 7 mill. kr), med formell overtagelse samme dato. Tilbudet ble akseptert av rådmannen, med forbehold om godkjenning i bystyret.

Forslag til vedtak

1. Bystyret aksepterer det framlagte budet fra de fire bompengeselskapene for alle aksjene i Agder Bomdrift AS på 3,6 mill kr pluss all egenkapitalen i selskapet ved overtagelsesdatoen 1.6.2013. Salgsinntekten inklusiv egenkapitalen ved overtagelse tilføres kapitalfondet.

Tor Sommerseth
Rådmann

Terje Fjellvang
Økonomidirektør

1. Historikk og bakgrunn for saken

Kristiansand kommune etablerte Agder Bomdrift AS 28.8.2001 for å være driftsoperatør for andre bompengeselskap. Kommunens interesser i selskapet er i all hovedsak økonomiske. Et mindre perspektiv er å sikre at driften er såpass effektiv at sluttbrukerne i kommunen får mest mulig vei igjen for pengene de betaler i bomringen. Det er dog liten grunn til å tro at resultatet ville blitt dårligere for innbyggerne med en annen eier av driftsselskapet, ettersom kommunen ikke subsidierer selskapet og det er sterk konkurranse i markedet for denne tjenesten.

Kristiansand kommune eier fremdeles 100% av aksjene i selskapet som i dag har kontrakter med følgende tre av de fire bompengeselskapene på Agder om å drifte bompengeanlegg: NYE Kristiansand bompengeselskap AS (bomringen i Kristiansand), Aust-Agder Vegfinans AS (Østerholtheia, Inntjore og Kviksdalen på E18) og Setesdal Vegfinans AS (Rv.9 Setesdalsvegen). Det fjerde og siste bomselskapet på Agder, Lister Bompengeselskap AS, har kontrakt med Vegamot AS. Se oversikt nedenfor:

Selskap	Driftsoperatør	Bomstasjoner	Eierposter	Kontraktslutt
NYE Kristiansand bp.selskap AS	Agder Bomdrift AS	Bomringen i Kristiansand	50% V-A Fylkeskommune 50% Kristiansand kommune	01.07.2013
Aust-Agder Vegfinans AS	Agder Bomdrift AS	Østerholtheia Inntjore Kviksdalen	100% A-A Fylkeskommune	01.09.2013
Setesdal Vegfinans AS	Agder Bomdrift AS	Rv.9 Setesdalsvegen	100% A-A Fylkeskommune	04.06.2013
Lister Bompengeselskap AS	Vegamot AS	Handeland på E39 Kollevoll på fv. 43	60% V-A Fylkeskommune 10% Farsund kommune 10% Kvinesdal kommune 10% Flekkefjord kommune 10% Lyngdal kommune	Utgått 2012

Kontraktene med bompengeselskapene inngås for fire år av gangen og utlyses da normalt til ny konkurranse ved utløp. Som man ser av oversikten ovenfor så vil alle fire kontraktene om bomdrift på Agder være utløpt i september 2013. I denne sammenhengen vurderer bompengeselskapene nå alle alternativer for å sikre den mest rimelige og effektive driften på anleggene i årene fremover. Det mest attraktive alternativet til å utlyse konkurranse om nye kontrakter ved utløp er å gå sammen om å eie og drive et driftsselskap selv, enten ved å etablere et nytt driftsselskap eller ved å kjøpe Agder Bomdrift AS.

På generalforsamlingen til selskapet 12.6.2012 orienterte styreleder i Agder Bomdrift AS, Erna Larsen, om at bompengeselskapene på Agder har uttrykt interesse for å kjøpe selskapet. Det ble på generalforsamlingen gitt signaler til styreleder om at denne henvendelsen kunne følges opp.

Etter samtaler mellom Agder Bomdrift AS på den ene siden og de fire bompengeselskapene på den andre, ble det på administrativt nivå uttrykt et gjensidig ønske om at de fire

bompengeselskapene går sammen om å kjøpe Agder Bomdrift AS fra Kristiansand kommune.

Daglig leder i Agder Bomdrift AS, Ellinor Fiskaa, videreformidlet forslaget om at Kristiansand kommune som eier følger opp henvendelsen fra bompengeselskapene i brev datert 10.10.2012.

Etter en foreløpig utredning av saken gav Kommunalutvalget 6.11.2012 klarsignal til å vurdere verdien av Agder Bomdrift AS ved et eventuelt salg og gå i forhandlinger med bompengeselskapene dersom betalingsvilligheten deres var tilstrekkelig til å sannsynliggjøre et salg. I forhandlinger 19.12.2012 fremsatte bompengeselskapene et tilbud på 3,6 mill kr pluss all egenkapitalen som står på bok 1.6.2013, med formell overtagelse samme dato.

2. Økonomisk analyse

Balanse og resultat

Resultatregnskap – tall i hele tusen

	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Salgsinntekter	13 701	13 038	13 018	7 981	7 881	7 572
Sum driftsinntekter	13 701	13 038	13 018	7 981	7 881	7 572
Vareforbruk	0	0	0	4 940	6 485	6 521
Innleid bemanning og adm.	1 014	1 597	1 839	0	0	0
Lønnskostnader	3 919	3 821	2 232	118	172	136
Ordinære avskrivninger	72	80	92	0	0	0
Andre driftskostnader	5 766	5 879	4 288	1 268	1 223	926
Sum driftskostnader	10 771	11 377	8 451	6 326	7 880	7 583
Driftsresultat	2 930	1 660	4 567	1 655	2	-12
Annen renteinntekt	116	198	130	73	132	87
Annen rentekostnad	0	17	11	1	0	0
Resultat før skatt	3 046	1 841	4 686	1 728	133	75
Skatt	853	520	1 317	484	37	20
Årsresultat	2 193	1 321	3 369	1 244	96	55

I 2007 og 2008 gikk selskapet i balanse. Etter at det klarte å kutte kostnader, drive mer effektivt og vant flere kontrakter i 2009 leverte selskapet et overskudd på 1,2 mill kr. I 2010 leverte selskapet et overskudd på 3,3 mill kr, men dette var nok et ekstraordinært år hvor det fikk inn nye kontrakter som det bare hadde et halvt år med driftsutgifter på. I 2011, hvor selskapet var tilbake i vanlig helårsdrift, stabiliserte resultatet seg på 1,3 mill kr i overskudd. For 2012 foreligger det ikke reviderte regnskaper, ettersom disse for tiden er under utarbeidelse, men styreleder gav en foreløpig vurdering per 26.2.2013 på at resultatet etter skatt ble 2,2 mill kr.

Resultatene de siste tre årene må anses for å være svært gode ettersom det er nesten ingen kapital bundet opp i selskapet. Årsaken til de gode resultatene er en kombinasjon av at

selskapet har vunnet kontrakter med gode vilkår og samtidig at det i kontraktsperioden har vært mye ekstraarbeid i innføringsfasen av Autopass-systemet.

Balanseregnskap – tall i hele tusen

	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Driftsløsøre	65	134	214	0	0	0
Sum anleggsmidler	65	135	214	0	0	0
Kundefordringer	2 049	1 342	3 264	447	396	1 648
Kasse/Bank/Post	6 976	6 064	7 195	4 947	3 844	1 485
Sum omløpsmidler	9 025	7 406	10 459	5 394	4 266	3 373
Sum eiendeler	9 090	7 541	10 673	5 394	4 266	3 373
Sum innskutt egenkapital	185	185	185	185	185	185
Sum opptjent egenkapital	5 991	3 798	3 477	3 108	2 364	2 268
Sum egenkapital	6 176	3 983	3 662	3 293	2 549	2 453
Leverandør gjeld	983	1 273	892	1 003	988	157
Betalbar skatt	853	519	1 317	–	–	–
Skyldig offentlige avgifter	693	450	932	115	139	47
Annen kortsiktig gjeld	384	316	870	–	–	–
Utbytte	0	1 000	3 000	500	–	–
Sum gjeld	2 913	3 558	7 011	2 101	1 717	920
Sum egenkapital og gjeld	9 089	7 541	10 673	5 394	4 266	3 373

Eiendelene i selskapet består i all hovedsak av bankinnskudd og kundefordringer. Anleggsmidler som man kunne tapt noe på ved en eventuell avvikling av selskapet er på beskjedne 100.000 kr. Årsaken til at selskapet tjener gode penger med svært liten kapital bundet opp er det driver hovedsakelig tjenesteproduksjon og at verdiene i selskapet derfor i all hovedsak ligger i kompetansen til de ansatte og de inngåtte kontraktene som ikke skrives eksplisitt inn i balanseregnskapene.

Per 31.12.2012 var egenkapitalen på 6,2 mill kr. Forventet resultat på den resterende perioden for de inngåtte kontraktene (frem til 1.9.2013) anslås til 0,7 mill kr dersom man må avvikle selskapet eller 0,8-1,0 mill kr dersom man forutsetter fortsatt drift. Ved det foreslåtte overtagelsestidspunktet vil det dermed antakelig være rett i overkant av 7 mill kr i egenkapital i selskapet.

Selskapet har god likviditet og svært stabile økonomiske rammer. Etter de store overskuddene de siste årene er det bygget opp mere egenkapital enn det som er strengt nødvendig og man burde betale ut mesteparten i utbytte til eierne, uavhengig av fremtidig eierskap.

Selskapets markedssituasjon

Eksisterende konkurranse: Det har vokst frem sterk konkurranse på markedet for bomdrift de siste årene, hvor et bredt spekter av lokale aktører som ikke var i direkte konkurranse med hverandre har blitt erstattet med to store nasjonale aktører (Bro- og tunnelselskapet AS og Vegamot AS). Disse selskapene kan dra større nytte av stordriftsfordeler enn et mindre selskap som Agder Bomdrift.

På den andre siden har selskapet etablert et godt renommé blant de lokale bompengeselskapene for å være proaktive på løsning av problemer utover de strengt kontraktfestede, spesielt å minimere driftsstanser som sparer bompengeselskapene for betraktelige frafall av inntekter fra bomringene. Bompengeselskapene gir dog uttrykk for at det nye reglementet om offentlige anskaffelser gjør det vanskelig å definere slike kriterier i en anbudskonkurranse eller vektlegge dem basert på skjønnsmessig vurdering.

Trusler fra nye konkurrenter i fremtiden: Det er lite sannsynlig at det skal vokse frem nye private aktører på markedet, men bompengeselskapene har signalisert at de vurderer å starte sitt eget selskap for å få tjenestene levert til kostpris. Dersom dette skjer, vil Agder Bomdrift stå uten kontrakter og måtte avvikles.

Kunders forhandlingsposisjon: Den sterke konkurransen øker kundenes forhandlingsposisjon og svekker selskapets muligheter for å oppnå god resultatmargin ettersom de må tilby lavere pris for tjenestene sine for å kunne vinne kontrakter med bompengeselskapene.

Leverandørers forhandlingsposisjon: Som tjenesteprodusent er inputkostnadene hovedsakelig lønn. Lav arbeidsledighet gjør lønningene høye, men dette er likt for alle de norske konkurrentene og påvirker i liten grad markedsposisjonen til selskapet.

Trusler fra substituerende tjenester: Det er vanskelig å vurdere om andre former for vegfinansiering vil erstatte dagens bomringer, men det antas å være lite sannsynlig de nærmeste årene.

Selskapets strategi

Som en relativt liten aktør i konkurranse med store nasjonale aktører har selskapet liten mulighet til å slå konkurrentene på pris. Derfor har Agder Bomdrift valgt å fokusere sterkt på å utmerke seg på kvalitet i form av proaktiv problemløsning og god serviceinnstilling. Fra kundenes ståsted er minimering av driftsstans på bomringene kritisk. Ved en driftsstans på anleggene er det store summer bompenger som går tapt i forhold til de relativt små kostnadene de har for driften av anleggene. En del av disse driftsstansene de siste årene skyldes forhold i sentralsystemet i auto-pass infrastrukturen hvor det i utgangspunktet er Statens vegvesen som har ansvaret for å rette opp feil. Det er blant annet dette området selskapet har utmerket seg spesielt positivt for kundene og opparbeidet seg et godt renommé. Selskapet har således lyktes med strategien.

Utsikter

På tross av gode resultater de siste årene og gode forhold til eksisterende kunder er selskapet nå i en svært utsatt posisjon ettersom kontraktene snart løper ut og det ser ut til å bli vanskelig å vinne nye kontrakter på lignende betingelser.

Kundene rapporterer om at selv om det er gode økonomiske grunner til å ha Agder Bomdrift som driftsselskap (jf. de fordeler som nevnes angående selskapets strategi), vil det bli vanskelig å legge til rette for å vektlegge slike kriterier i en ordinær konkurranse eller kontraktsfeste dem i en avtale (pga. et strikt reglement om offentlige anskaffelser).

For å sikre at driftsstanser minimeres og at tjenesten kan leveres til kostpris (et overskudd/underskudd faller rett tilbake til eier) vurderer bompengeselskapene å produsere

driftstjenestene selv, i stedet for å kjøpe dem inn slik de gjør i dag. Da finnes det to alternativer for dem: Enten å kjøpe Agder Bomdrift eller å etablere et nytt selskap.

Dersom de allikevel ikke velger å starte eller erverve et bomdriftsselskap, kan bompengeselskapene uansett utnytte den sterke konkurransen som har vokst frem i markedet de siste årene til å presse aktørene til å gi inn tilbud med lavere priser som resulterer i en lavere resultatmargin enn den Agder Bomdrift nyter godt av i dag.

De kontraktene selskapet har hatt de siste fire årene har vært særdeles gode, men konsekvensen av at bompengeselskapene nå har realistiske alternativer til å fornye kontraktene med Agder Bomdrift på lignende vilkår er at selskapet står svakere posisjonert til å forhandle en god pris ved nye kontrakter og derfor blir resultatene i årene fremover høyst sannsynligvis betraktelig dårligere enn de har vært de siste årene. Som en konsekvens er verdien av selskapet vurdert betraktelig lavere enn det man ellers ville antatt ut ifra de siste års resultater.

Salgspris

For kommunen eksisterer det verdier i selskapet utover dagens egenkapital ettersom det er en realistisk sjans for at selskapet kan vinne nye kontrakter etter utløp og derav finnes verdier basert på inntektsstrømmer lenger frem i tid. Ettersom man antakelig måtte priset seg lavere og at det allikevel ville vært svært stor usikkerhet til om man ville klare å vinne kontraktene når bompengeselskapene utlyste nye konkurranser har kommunen måtte diskontere de mulige fremtidige inntektene betydelig.

For bompengeselskapene ligger det betydelige besparelser i å få et selskap som kan drifte bomringene til kostpris, ettersom et overskudd i driftsselskapet da simpelthen faller tilbake til dem. De kan tenke langsiktig på besparelsen og regne med en mye lengre tidshorisont enn en ekstern aktør som må regne med usikkerhet hver gang kontraktene utlyses på nytt.

Som nevnt har bompengeselskapene vurdert å etablere sitt eget selskap i stedet for å kjøpe Agder Bomdrift AS. Dette spiller inn som et viktig element for hvilken salgspris man kunne forhandle om. Dersom dette alternativet er reelt, har ikke teoretiske muligheter for fremtidige resultater med kommunen som eier noen betydning for betalingsvilligheten til bompengeselskapene. De vil da kun måle kjøpsprisen opp mot kostnaden av å starte sitt eget selskap og få det i full drift. Selv om det er lite kapital bundet opp i et driftsselskap, ville dette alternativet tatt tid og ressurser å få på plass og inn i drift, slik at å kjøpe et operasjonelt selskap sparer bompengeselskapene for betydelige utgifter og kostnader forbundet med overgangen fra en operatør til en ny.

Konsekvensen er at bompengeselskapene er villige til å betale noe for Agder Bomdrift AS, men når en terskel dersom kommunen krever en pris som er så høy at det blir billigere å starte et eget driftsselskap.

3. Økonomiske og samfunnsmessige argumenter for og imot salget

Det som taler for et rettet salg er at bompengeselskapene har gode forutsetninger for å drive en effektiv eierstyring av driftsselskapet ettersom de som kjøper av tjenesten har bedre kunnskap og kompetanse om de forholdene og problemstillingene selskapet står ovenfor. En intern drift vil også spare selskapene for kostnadene knyttet til utlysningen og gjennomføringen av konkurransen. Ved at de går sammen vil det antakelig også være muligheter for å spare penger på felles administrasjonskostnader og andre stordriftsfordeler. For øvrig vil den foreslåtte eiermodellen også resultere i at et eventuelt overskudd i Agder Bomdrift går tilbake til bompengeselskapene og da sikre at pengene blir brukt til vegfinansiering.

Den mest sentrale motforestillingen mot forslaget er at det resulterer i at det ikke blir ordinær konkurranse på driften og det derfor ikke blir utøvd det samme presset for å få ned kostnader

og priser når trusselen om å tape fremtidige kontrakter faller bort. Dette blir dog ikke nødvendigvis et slikt tilfelle. Kjøperne må betale for denne tjenesten enten de eier driftsselskapet eller leier den inn fra en ekstern aktør og vil uansett løsning ha sterk interesse i å holde kostnaden nede. Som eiere får de direkte tilganger til å sette seg inn i problemstillingene om prissetting og kostnadsnivå og kan utøve et press på Agder Bomdrift AS for å forsikre seg om at selskapet driver så effektivt som mulig på deres vegne.

Administrasjonen og eierne av bompengeselskapene har vurdert at de vil komme bedre ut av den foreslåtte løsningen, slik at det blir flere penger igjen til vegfinansiering og det ikke vil bli dyrere for sluttbrukerne. Rådmannen er på bakgrunn av denne vurderingen positiv til salget.

Dersom det skulle vise seg at kjøperne allikevel ikke klarer å få selskapet til å drive bedre/billigere enn det de kunne kjøpt i markedet for bomdrift, er det ikke noe i veien for at de kan avvikle selskapet på et senere tidspunkt og kjøpe inn tjenesten fra en ekstern leverandør igjen, slik som de gjør i dag.

Punkt 11/13: Odderøya - utviklingsstrategi

Bilag

Vedtak BYSTYR, 10042013, Sak 44/13, Odderøya - utviklingsstrategi

Vedtak KULTUR, 06032013, Sak 20/13, Odderøya - utviklingsstrategi

Vedtak FORMAN, 20032013, Sak 38/13, Odderøya - utviklingsstrategi



Arkivsak-dok. 201203451-16
Saksbehandler Nils Olav Berge

Saksgang	Møtedato
Kommunalutvalget	05.03.2013
Kulturstyret	06.03.2013
Formannskapet	20.03.2013
Bystyret	10.04.2013

Odderøya - utviklingsstrategi

Sammendrag

Sommeren 2011 vedtok bystyret å etablere en tverrfaglig prosjektorganisasjon med formål å sikre en samlet og helhetlig utvikling av Odderøya. Fylkestinget sluttet seg til vedtaket og deltar i prosjektet.

Prosjektet ble etablert og bemannet våren 2012 og har pt vært aktivt i snart et år. Prosjektet har navnet «Prosjekt Odderøya utvikling».

Bystyret har fastsatt prosjektets målsetning til å være:

«å skape et moderne senter for formidling av Kristiansandsregionens historiske arv og identitet, med særlig vekt på det maritime og det militære grunnlaget for byens framvekst».

Et kulturhistorisk senter må ta hensyn til og utnytte potensialet i et allerede stort og aktivt kunst- og kulturmiljø på Odderøya. Prosjektet er derfor gitt ansvaret for å legge til rette for at dette miljøet kan utvikle seg, samt påse at utviklingsplanene ivaretar miljøet på en god måte.

Erfaring så langt viser behov for organisatoriske tilpasninger og nærmere avklaring av ansvarsområder, som bystyret gjennom denne saken inviteres til å slutte seg til. Samtidig fremmes forslag til ny utleiestrategi, herunder forslag om etablering av et eget driftsutvalg med ansvar for videreutvikling og forvaltning av kunst- og kulturmiljøet. Forslaget ble presentert for leietakerne på et informasjonsmøte på Odderøya den 5/2.

Saken fremmes av teknisk direktør, som leder av styringsgruppa for Prosjekt Odderøya utvikling. Saken er forelagt kulturdirektøren, som er enig i innstillingen.

Forslag til vedtak

1. Bystyret tar til etterretning informasjon om nytt kulturhistorisk senter, herunder informasjon om organisering, ansvarsfordeling og prosjektoppfølgning.
2. Bystyret godkjenner prinsipper for utleie av grunn og bygninger til Vest-Agder museet (VAM), slik det er beskrevet i saken. Prinsippene avløses av egne driftsavtaler ved etablering av nytt kulturhistorisk senter.

3. Bystyret godkjenner ny utleiestrategi med forslag om opprettelse av eget kommunalt driftsutvalg med ansvar for utvikling av kunst- og kulturmiljøet. Alle leieavtaler, gjenstand for reforhandling, forutsettes reforhandlet innen en periode på 2 år.

Tor Sommerseth
rådmann

Ragnar Evensen
teknisk direktør

Vedlegg:
ingen

Bakgrunn for saken

Planer om et kulturhistorisk senter på Odderøya ble til gjennom en idekonkurranse om etterbruk av Odderøya på 90-tallet. Nytt kulturhistorisk senter ble i «Kulturpolitisk strategi 2002 – 2011» fremsatt som et av tre flaggskip som skulle på plass i perioden. De to andre var Kilden og Aquarama, som nå er realisert. I «Kulturstrategi 2013 – 2023» er Odderøya et av de viktigste satsningsområdene.

Det gjenstår nå å etablere senteret på Odderøya for å fullføre en langsiktig byutviklingsstrategi med mål om å styrke Kristiansands posisjon som landsdelshovedstad.

Da Forsvaret trakk seg ut, ble bygningsmassen frigjort for annen virksomhet – først og fremst kulturbasert næring. Over tid har det vokst frem et spennende miljø innen kunst- og kultur, og det er i dag variert bruk i omtrent alle bygg. Vi er imidlertid i en brytningstid, der ytterligere løft krever bedre organisering, koordinering og profesjonalitet, samt investeringer i bygg, infrastruktur og drift. Den nye utleiestrategien forsøker å ta innover seg disse utfordringene.

Det er i dag mange gode enkeltinitiativ, men få overgripende prosjekter som involverer hele brukergruppen. Øyas potensial og attraksjonsverdi blir følgelig ikke godt nok utnyttet. Odderøya Open¹ viser til fulle hvilke muligheter som åpner seg gjennom et samarbeid.

Odderøya – mål, strategi og tiltak

Bystyret vedtok 2011 å etablere en tverrfaglig prosjektorganisasjon med formål å sikre en samlet og helhetlig utvikling av Odderøya. Fylkestinget sluttet seg til vedtaket og deltar i prosjektet.

Prosjektet ble etablert og bemannet våren 2012 og har pt vært aktivt i snart et år. Prosjektet har navnet «Prosjekt Odderøya utvikling».

Bystyret har fastsatt prosjektets mål til å være:

«å skape et moderne senter for formidling av Kristiansandsregionens historiske arv og identitet, med særlig vekt på det maritime og det militære grunnlaget for byens framvekst».

Det er videre bestemt at utviklingen skal skje trinnvis i følgende rekkefølge:

- a. Etablering av museumshavn i Nodeviga
- b. Analyse av hvilke bygg som museet kan bruke innenfor museumsområdet
- c. Etablering av nytt formidlingsbygg
- d. Flytting av friluftsmuseet fra Kongsgård

For å lese mer om selve konseptet, se sak 102/11 for bystyret.

For Kristiansand er den *overordnede målsetningen* at bruken av Odderøya skal understøtte Kvadraturens og regionens utvikling og vekst, og ved å utnytte Odderøyas kvaliteter, muligheter og sentrale beliggenhet (gangavstand fra sentrum, cruisehavn mm), er *strategien* å gjøre Odderøya til et foretrukket mål for besøkende og turister på lik linje som andre attraksjoner.

¹ Odderøya Open er et halvårlig arrangement hvor kunst- og kulturmiljøet på Odderøya viser seg frem for publikum. Dette gjør de ved diverse arrangement, utstillinger og åpne verksted. Arrangementet drives på dugnad, med litt kommunal støtte, av ildsjeler i miljøet på Odderøya. Et år ble det anslått at det var over 2000 besøkende på Odderøya under arrangementet.

Strategien er understøttet av konkrete *tiltak/handlinger*, som enten er realisert, står klare for å bli gjennomført eller befinner seg i planleggingsfasen. Disse er:

- Kilden – lokalisert til Silokaia
- Etablering av kulturhistorisk senter med museumshavn
- Tilgjengeliggjøring av bygningsmassen for kreative miljøer – kulturbasert næring
- Utnytte naturlige og anlagte arenaer for festivaler og konserter
- Friggjøre Silokaia for byutvikling – Kanalbyen
- Nasjonal museumshavn med brohode på Odderøya
- Etablering av «Grønt senter» i Kommandantboligen sommeren 2013.

Strategien har videre i seg en forutsetning om at grunn og bygninger skal være i bruk i påvente av nytt kulturhistorisk senter, slik at øya vitaliseres og potensialet utnyttes.

Allmennhetens tilgang til øyas friluftsområder skal under ingen omstendigheter hindres eller vanskeliggjøres som følge av nevnte tiltak.

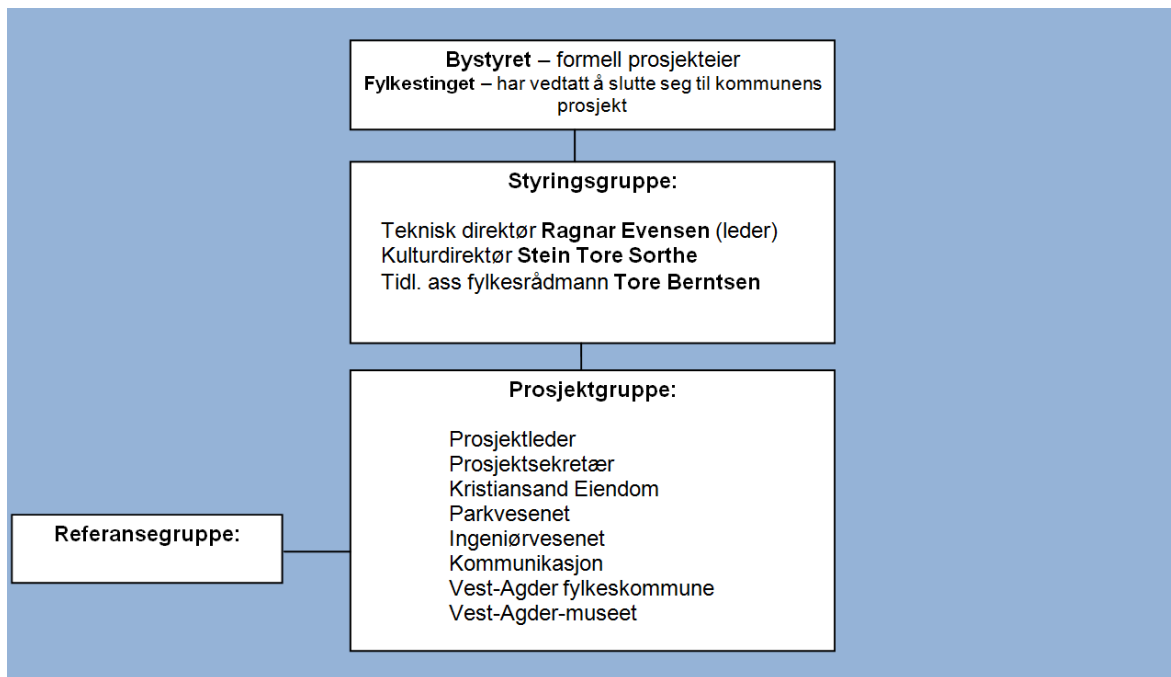
Tiltakene vil i sum bidra til å gjøre Odderøya til en unik attraksjon for byen og landsdelen!

Prosjekt Odderøya utvikling, organisering og ansvarsavklaring

Prosjekt Odderøya utvikling er gitt ansvar for å sikre en helhetlig utvikling av Odderøya med målsetting om å etablere kulturhistorisk senter. I tillegg skal prosjektet besørge at kunst- og kulturmiljøet på øya videreutvikles.

Delprosjektene er hver for seg, og samlet, omfattende og krever håndtering av en rekke oppgaver samtidig. Faren er da at viktige kjerneoppgaver ikke gis tilstrekkelig oppmerksomhet. Det foreslås derfor å etablere et eget kommunalt driftsutvalg med hovedansvar for å videreutvikle kunst- og kulturmiljøet på øya. Prosjekt Odderøya utvikling vil da i større grad kunne konsentrere seg om å konkretisere og gjennomføre planene for nytt kulturhistorisk senter. Behov for senere justeringer må vurderes i lys av oppgavene som skal løses, og hvilken organisasjonsform som er best skikket til å løse disse. Driftsutvalget omtales i avsnitt om ny utleiestrategi.

Planer for nytt kulturhistorisk senter involverer en rekke aktører innenfor og utenfor det kommunale systemet. Det er viktig at disse arbeider koordinert og med samme målforståelse. Nedenfor vises organisasjonskart for prosjekt Odderøya utvikling med opplisting av prosjektdeltakerne med tilhørende ansvarsområder.



Bystyret er formell prosjekteier, bestiller og rammesetter. *Fylkesting* har vedtatt å slutte seg til kommunens prosjekt.

Styringsgruppe er ansvarlig for at prosjektet gjennomføres innenfor fastsatte rammer.

Prosjektgruppe:

Prosjektleder skal administrere og lede arbeidet og rapportere til styringsgruppe.

Vest-Agder museet (VAM) skal definere senterets innhold og behov gjennom egne behovsutredninger for museumshavna i Nodeviga, nytt formidlingsbygg, friluftsmuseet, samt andre funksjoner knyttet til museets virksomhet. VAM sine utredninger gir grunnlag for konseptvalg, som i neste omgang gir retning for etterfølgende detaljregulering, finansiering og gjennomføring. Behovsutredningene skal videre klargjøre viktige forutsetninger ift drift. VAM skal drifte senteret.

Kultursektoren er ansvarlig for at utviklingen på Odderøya er i samsvar med gjeldende kulturstrategi. Kulturstrategi 2013 – 2023 sier blant annet at Odderøya skal være et kraftsenter for kunst- og kulturproduksjon. Kultursektoren har de beste forutsetningene for å se Odderøya og de mulighetene som finnes der i sammenheng med den generelle utviklingen av kunst- og kulturmiljøet i Kristiansand og regionen.

Vest-Agder fylkeskommunes (VAF) engasjement i prosjektet knytter seg til deres rolle som regional drivkraft på museumsområdet, samt ut fra prosjektets regionale betydning. VAF har, som Kristiansand kommune, vedtatt etablering av kulturhistorisk senter. Dette omfatter etablering av museumshavn for mindre båter i Nodeviga, utvikling av museumshavna som møtested og formidling, etablering av formidlingsbygg for museet, analyse av hvilke bygg som egner seg for bruk til museumsformål, flytting av friluftsmuseet fra Kongsgård. I tillegg kommer fremtidig bruk av Odderøya fyrstasjon, som eies av VAF. VAF har videre gjort vedtak om å arbeide for etablering av Nasjonal museumshavn i Kristiansand, og har sekretariatsansvar for utvikling av denne. Tilsvarende vedtak er gjort av bystyret i Kristiansand.

Teknisk sektor er en viktig bidragsyter og så nær som alle sektorens etater deltar i arbeidet. Ansvarsområdet er todelt; et forvaltningsansvar, samt ansvar for å påse at utviklingsplanene innordner seg akseptable rammer. Den enkeltes etats ansvarsområde beskrives nedenfor.

Kristiansand Eiendom (KE) er formell grunneier. KE skal påse at nødvendig grunn og rettigheter er sikret i takt med prosjektets behov. KE skal videre inngå driftsavtaler med VAM før prosjektgjennomføring.

KE administrerer også småbåthavnene gjennom småbåthavnkontoret, som over tid skal frigjøre båtplasser i Nodeviga i takt med museumshavnas behov samt forestå utleie av plasser til eiere av båter med museal verdi i samarbeid med VAM.

Ingeniørvesenet er ansvarlig for all hovedinfrastruktur på øya og skal forestå nødvendig oppgradering samt løpende drift og vedlikehold av denne. Ingeniørvesenet er videre ansvarlig for adressering og skilting iht. godkjente skiltplaner. Byggeier (KE) har ansvar for vann og avløp fra bygning og til hovedledning.

Parkvesenet skal påse at allmennhetens interesser sikres i utviklingsplanene og at uteområdene på øya blir ivaretatt.

Plan- og bygningsetaten deltar ikke i prosjektet, men skal fortløpende behandle reguleringsplaner og rammesøknader i samsvar med politiske føringer og gjeldende regelverk.

Kommunikasjonsheten gir råd ift kommunikasjon og profilering.

Referansegruppe bestående av Odderøyas venner, Kilden Teater- og Konserthus, Lauget og Orlogsforeningen, Odderøya Live, Idrettsetaten, Idrettsrådet, Kristiansand havn, miljøvernssjefen, Rådet for funksjonshemmede og Kristiansand ungdomsutvalg skal fortløpende holdes orientert om prosjektets arbeid.

Aktivitetsplan

Prosjektet arbeider iht. vedtatt utviklingsrekkefølge og tidsplan. Denne sier følgende:

- Trinn 1 – etablering av museumshavn i Nodeviga med oppstart umiddelbart
- Trinn 2 - etablering av formidlingsbygg – etter 2015
- Trinn 3 – etablering av friluftsmuseum – etter 2020

Prosjektet har begrensede økonomiske ressurser og det er derfor påkrevd med en trinnvis utvikling og et langsiktig gjennomføringsperspektiv. Etablering av sjøfartsmonumentet og oppgradering av Lille Nodeviga er eksempler på enkelttiltak som inngår i en helhetlig utvikling av området. Vest-Agder museet (VAM) tok i bruk Lille Nodeviga sesongen 2012 og hadde her et populært aktivitetstilbud rettet mot barn og unge. Kristiansand Havn og Sjøsport stilte velvillig areal og utstyr til disposisjon. Tilbudet vil bli videreført og videreutviklet for sesongen 2013. Neste utviklingssteg vil være fremvisning av større båter og mer aktivitet på landsiden. Gjennom denne type tiltak og aktivitetstilbud, vil prosjektets potensial bli synliggjort og forståelsen for prosjektets viktighet øke hos bevilgende myndigheter.

Parallelt konseptualiseres planene for museumshavna. Arbeidet baseres på en behovsutredning som bla. klargjør hva som skal formidles, herunder gjenstander, tema og formidlingsmetodikk. Videre avklares funksjonsbehov på sjø og på landsiden, samt hvorledes museumshavna skal realiseres etappevis over tid.

Funksjoner som skal ivaretas i museumshavna, er bla. logistikk og adkomstforhold, der allmennhetens tilgang til/gjennom området skal sikres. I tillegg skal aktivitets- og formidlingsbygninger lokaliseres, område for utstilling av mindre og mellomstore båter defineres, samt område for lokalisering av private båtplasser. Tanken er å legge til rette for et aktivt, privat båtmiljø som del av museumshavna. Videre må allmenhetens tilgang fra

sjøsiden avklares gjennom lokalisering av gjesteplasser. Mulighetene er mange, og grunnlaget for å etablere en sentrumsnær attraksjon, er absolutt til stede, og der Tall Ships race 2015 kan bli en viktig milepæl i utviklingsplanene.

Andre prioriterte oppgaver som er iverksatt, er bedre skilting til/på øya, bedre profilering og styrking av gangaksen mellom Kilden – Kvadraturen (omtalt som Kulturaksen i Kvadraturplanen), med spesiell fokus på oppgradering av området rundt Gravane. Det er etablert egen hjemmeside for øya – www.odderoya.no og det er produsert en kortfilm for å synliggjøre og markedsføre øyas mangfold av aktiviteter. Det er videre en prioritert oppgave å begrense trafikken på øya. Gjennom klarere parkeringsregler og aktiv håndheving, er målet at flere skal bruke Kilden p-hus.

Et nytt kulturhistorisk senter skal formidle sørlandsk identitet og historie, og Odderøyas og Kristiansands forsvarshistorie er en sentral del av denne. I påvente av senteret, er det imidlertid viktig å tilgjengeliggjøre og formidle Odderøyas historie på en god måte. Her har allerede Odderøyas venner mfl gjort en betydelig innsats mhp å lage turløyper, rydde forsvarsstillinger og formidle anleggenes historie, men potensialet er stort ift å videreutvikle øyas historie som en attraksjon. VAM, Odderøyas venner og de militærhistoriske foreningene ønsker å arbeide sammen om dette. Det er imidlertid viktig at kommunen deltar i utviklingsarbeidet, og prosjekt Odderøya utvikling vil derfor etablere et delprosjekt med ansvar for formidling av Odderøyas historie med nevnte aktører som prosjektdeltakere.

Ny utleiestrategi

Gjeldende utleiepolitikk bygger på et vedtak fra 2006 om at bygningsmassen på Odderøya skal disponeres til musealt formål og kulturbasert næring. Reguleringsplanen, vedtatt i 2008, følger opp dette ved å hjemle bruken, og eiendomsforvaltningen har siden den gang vært basert på disse føringene. Resultatet kjenner vi; et stort og voksende miljø innen kunst- og kultur.

Som ledd i å videreutvikle kunst- og kulturmiljøet, har det blitt gjennomført lytterunde blant øyas leietakere. Hensikten har vært å kartlegge status og evaluere dagens eiendomsforvaltning med et spesielt fokus på tildelingspraksis, kontraktsvilkår og leietakeroppfølging. I tillegg ble leietakerne bedt om å foreslå tiltak som kan bidra til å utvikle og styrke miljøet. Tilbakemeldingene danner grunnlag for forslag om justering/endring av dagens praksis.

Temaet har engasjert, og leietakerne har bidratt aktivt og konstruktivt i prosessen. Kommunen har derfor fått mange gode forslag i form av muntlige tilbakemeldinger og skriftlig materiale.

Temaet er videre aktuelt da ny kulturstrategi for de neste 10 år fremhever Odderøya spesielt. Målet er å gjøre øya til et kraftsenter for kunst- og kulturproduksjon og å skape et bynært kulturhistorisk senter. Ny utleiepolitikk må understøtte denne målsettingen. Videre vil ny utleiestrategi måtte avklare hvorledes bygningsmassen innenfor fremtidig område for kulturhistorisk senter skal forvaltes i påvente av gjennomføring.

Foreliggende forslag ble presentert på et informasjonsmøte den 5/2. Innspillene herfra er enten hensyntatt eller kommentert i saken.

Situasjonsbeskrivelse

Aktiviteten på Odderøya er høy. I alt er det nesten 100 leieforhold i ca 40 bygninger. Dette varierer fra ett leieforhold pr. bygg til hele 14 leieforhold i Odderøya 19. 150-200 aktører har tilhold på øya. Det er jevnt over høy grad av profesjonalitet og profesjonelle kunstnere søker seg til Odderøya. Det er spesielt interessant å observere at aktørene samarbeider på tvers av kunstarter, noe som medfører innovasjon og næringsutvikling. Mange av virksomhetene inviterer allmenheten inn, men aktivitetene på øya er fortsatt allment lite kjent.

Bygningstilstanden er varierende, men bygningsmassen står ikke for forfall. Oppgraderingsbehovet er derimot stort. Utearealene driftes dels av parkvesenet, dels av KE og dels av leietakerne. Uklare grensesnitt og manglende ansvarsavklaring har i perioder medført en viss forsøpling rundt bygningsmassen. Det er heller ikke krav om forpliktende deltakelse i en renovasjonsordning, noe som bidrar til å forsterke problemet ytterligere. Tilgroing av uteområdene er en vedvarende utfordring, men Parkvesenet og Odderøyas venner ivaretar skjøtselen på en god måte.

Regnskapstall for 2012 viser at KE hadde husleieinntekter på ca kr 3,3 mill. Kostnadene i samme periode fordelte seg slik:

- ca kr 1,3 mill til *drift* (kom. avgifter, avfall, tele og energi, snøbrøyting, vakthold og vaktmester)
- ca kr 0,5 mill til *forvaltning* (adm., økonomi og forsikring)
- ca kr 0,35 mill til *vedlikehold*

Resultat for 2012 var følgelig kr 1,15 mill. Utgiftene varierer avhengig vedlikeholdsbehovet. Ser vi dette over en lengre periode, sier KE at budsjettet for Odderøya tilnærmet balanserer.

Parkvesenets har ansvar for drift av uteområdene. Årlige driftskostnader relatert til skjøtsel, pleie av grasplener og bed, samt tilsyn og drift av friluftsområdene, ligger i størrelsesorden kr 0,3 mill pr år. Ingeniørvesenet har ansvar for snøbrøytinga. Utgiftene utgjør ca. 70.000,- pr år. Kostnaden dekkes av KE, og inngår i posten «drift».

Utleie av bygningsmassen håndteres av KE i samarbeid med kultursektoren. Henvendelser behandles i fellesskap og faller søkeren inn under tildelingskriteriet (kulturbasert næring), inngår KE leieavtale, herunder fastsetter leienivå og øvrige betingelser. Har KE og kultur vært i tvil om tildeling, er spørsmålet reist politisk. Basert på denne praksisen har miljøet vokst frem uten nevneverdig innvirkning/aktivitet fra kommunens side.

Tildeling av lokaler var tema under lytterunden. Leietakerne oppfatter kommunes tildelingspraksis som tilfeldig og finner informasjon om ledige lokaler vanskelig tilgjengelig. Leietakerne etterlyser videre større åpenhet rundt tildelingene og oppfatter tildelingskriteriene som uklare.

Leiekontraktene tar utgangspunkt i felles mal, men det er noe variasjon i vilkår ut over rene leieforskjeller, som til dels er store. Noen få leiearealer disponeres av organisasjoner uten at det faktureres leie, noen disponeres ut fra et historisk perspektiv, andre er rene næringsleieforhold. De aller fleste er imidlertid leid ut til kunst og kulturvirksomhet. De fleste baserer seg på et løpende leieforhold med oppsigelsesklausul på 3 måneder. Avtalen med lengst varighet, er i Odderøya 100, som er inngått for en periode på 10 +10år.

Det er som nevnt et stort sprik i leienivået, men det er også stor variasjon av type lokaler og standard på lokalene. Ser man separat på husleien, varierer denne fra ca kr 150 til ca kr 850 pr m² pr år avhengig av funksjon (lager, garasje, atelié-/verksted eller kontor) og standard. For typiske ateliéer/verksteder ligger leienivået mellom kr 250-400 pr m². Driftskostnadene dekkes av leietakerne i varierende grad, men de fleste skal betale for strøm og kommunale avgifter.

Leietakerne ble bedt om å kommentere leievilkårene og kommunes leietakeroppfølging. De fleste gir uttrykk for at leievilkårene er akseptable, med unntak av leietida. Leietid med oppsigelsesklausul på 3 måneder oppleves som kort og medfører manglende forutsigbarhet ift leietakerinvesteringer. Få uttrykker misnøye med leienivået (leieprisen), men flere stiller spørsmål ved det som oppfattes som uforklarlige forskjeller i leiebeløpene. Det sies videre at det samlede leienivået ikke må økes.

Ifølge rapporten «Levekår for kunstnere» fra 2008 er kunstnere den yrkesgruppen med lavest levekår i Norge, og blant gruppen kunstnere var det billedkunstnere som kom dårligst ut. Kunstnerne er en viktig målgruppe og en forutsetning for videreutviklingen av Odderøya. Det er derfor viktig at dette tas hensyn til i fastsetting av leienivå.

Leietakerne skryter av servicepersonellet, men savner raskere tilbakemelding fra kommunen på spørsmål vedrørende leieforholdet, herunder spørsmål knyttet til bygningsmessige forhold ol. Mange etterlyser bedre fellestjenester knyttet til fibertilgang, brøyting, avfallshåndtering og parkering. Alle er videre opptatt av at det må settes krav til skjerming av egen aktivitet, slik at denne ikke forstyrrer andre leietakere.

Til slutt ble leietakerne bedt om å foreslå tiltak som vil styrke og utvikle miljøet. Det fremkom mange forslag, og de viktigste nevnes her.

- Kommunikasjon og informasjon – ønske om en felles kommunikasjonskanal/hjemmeside for Odderøya for informasjonsutveksling og markedsføring
- Skilting og synliggjøring – bygninger er vanskelig tilgjengelig for kunder og besøkende. Ønske om en felles og ensartet skilting på øya, dog slik at krav til sikkerhet ift produksjonsutstyr mm ivaretas
- Øke besøkstallet/kundegrunnlaget gjennom bedre tilretteleggelse for tilreisende, turister, cruisebesøkende mfl.
- Avsette lokale/fellesrom som kan benyttes til workshops, utstillinger, snekkerverksted, prosjektrum osv.
- Legge til rette for temporære utstillinger
- Etablere driftsorganisasjon med ansvar for forvaltning og videreutvikling av miljøet.

Ny utleiestrategi og ny organisering

Ny utleiestrategi tar inn over seg tilbakemeldinger og utfordringer knyttet til dagens praksis, samt de mål som følger av ny kulturstrategi. Denne sier at kommunen ønsker å være en aktiv og engasjert aktør i videreutvikling av de profesjonelle kunstmiljøene på Odderøya.

Tidligere vedtak om at bygningsmassen kun skal benyttes til kulturbasert næring og museale formål, begrenser *ikke* en aktiv og fremtidsrettet eiendomsforvaltning. Følgelig er det ikke behov for å endre de overordnede rammene for eiendomsforvaltningen. Ny utleiestrategi kan derfor avgrenses til å drøfte forvaltningsmessige og organisatoriske endringer.

Det foreligger ikke et klart definert mål for forvaltning av eiendomsmassen på Odderøya i dag. Samtidig er forvaltningsansvaret delt mellom KE og kultursektoren, som hver for seg igjen har ulike mål. Situasjonen er ikke tilfredsstillende og det foreslås derfor å opprette et eget kommunalt driftsutvalg med ansvar for utleie og forvaltning av grunn og bygningsmasse relatert til kulturbasert næring. Utvalgets sammensetning er ikke fastlagt, men naturlige deltakere er KE, Parkvesenet, Kultur og kommunens arrangementansvarlig, samt representant(er) for leietakerne/brukerne. Leietakerne er opptatt av denne/disse velges på demokratisk vis. Det er videre naturlig at utvalget legges under ansvarsområdet til teknisk sektor v/KE. Utvalget skal være kontaktpunktet mot leietakerne og ha ansvar for bla markedsføring, rekruttering, aktivisering av brukermiljøet og forvaltning. Utvalget vil måtte bemannes med en leder/koordinator med gjennomføringsansvar for tillagte oppgaver. Denne personen vil spille en viktig rolle i videreutvikling av miljøet. Det er derfor viktig at

lederen har evne til å skape engasjement, aktivitet og resultater, samt være en samlende og god ambassadør for miljøet.

Stiller bystyret seg bak forslaget om etablering av et driftsutvalg, vil organisatoriske og økonomiske konsekvenser bli innarbeidet i HP2014-17. Utvalget bør kunne etableres i løpet av året, slik at utvalget overtar ansvaret fra og med 2014.

Utvalget ved utvalgets leder vil kunne dekke mange av oppgavene som leietakerne etterlyser, og som er av stor viktighet for å kunne videreutvikle miljøet. Ved å gjøre utvalgets ansvarsområde til eget resultatområde, vil utvalgets disposisjoner og resultater kunne rapporteres fortløpende.

Kunngjøring og tildeling av lokaler

Det har tidligere vært forsøkt lagd kriterier for tildeling av lokaler på Odderøya, noe som viste seg vanskelig da miljøet er sammensatt og det er ønskelig å sikre et mangfold av kunstarter og brukere. Følgelig så en at et strengt regelsett fort kunne bli en tvangstrøye for nødvendig skjønnsutøvelse. Tildeling av lokaler foreslås derfor gjort på grunnlag av noen få overordnede kriterier, slik det er listet opp nedenfor. Med en slik løsning gis driftsutvalget større frihetsgrad, men får samtidig et større ansvar for valg og prioriteringer. Forutsatt at virksomhetene faller inn under begrepet kulturbasert næring, foreslås tildelingskriteriene å være følgende:

- *Krav til en profesjonell tilnærming til den kunst- og kulturbaserte virksomheten.* Ikke i betydningen at virksomheten utøves på heltid eller behøver å være hovedinntektskilden til aktøren, men at man har en profesjonell holdning til sin virksomhet. Det er veldig få kunstnere som har muligheten til å leve av sin virksomhet så et krav om dette ville vært urimelig.
- *Krav til aktivitet og produksjon i lokalene som stilles til rådighet.* Høy aktivitet i flest mulig lokaler legger til rette for utvikling av kreative allianser på tvers av kunstnere og kunstarter. Aktivitet skaper muligheter for samarbeid og utvikling.
- *Ta hensyn til at det skal være et mangfold av ulike kunstformer og aktører.* Det er viktig at det er plass til både profesjonelle og amatører, og unge og gamle. Dette bidrar til å skape et dynamisk miljø og skaper muligheter for personlig utvikling.
- *Ta hensyn til etablerte miljøer.* Det er ikke alle bygninger på Odderøya som egner seg for samlokalisering av ulike kunstformer. For eksempel er en forfatters skriveverksted vegg i vegg med et innspillingsstudio ikke nødvendigvis en god kombinasjon. Det kan også utvikle seg miljøer på enkelte bygg som er spesielt viktig å ta vare på. Det er derfor viktig at eksisterende leietakere tas med på råd ved tildeling av lokaler i bygg med flere utleierom.

Informasjon om ledige lokaler ønskes enklere tilgjengelig. Ledige lokaler skal derfor kunngjøres på kommunens hjemmeside og på www.odderoya.no. Søknader vil bli vurdert og tildeling foretatt basert på tildelingskriteriene. Eksisterende leietakere som ønsker annet lokale på øya, skal som utgangspunktet gis fortrinn til lokalet.

Kontraktsvilkår

Bygningsmassen skal forvaltes på en måte som gagnar mål og strategi best mulig. Leiekontraktene er et viktig hjelpemiddel i så måte.

Leieperiode

Leietakerne ønsker større forutsigbarhet. Til nå har leieforholdene vært basert på løpende avtaler med gjensidig rett til oppsigelse. Praksis foreslås nå endret til tidsbegrensa leieperiode, men med mulighet for leietaker til å si opp i leieperioden. Tidsperioden må avtales konkret i hvert enkelt tilfelle, men vil vanligvis kunne variere fra 1-3 år, noen ganger inntil 5 år. Det er viktig å gi leietakerne trygghet ved investeringer i lokalene. Etter endt leieperiode kan leieforholdet avvikles, alternativt forlenges dersom det ikke er behov for endringer. Ordningen gjør det enklere å avvikle leieforhold som er misligholdt.

Intensjonen med endringsforslaget har vært er å gi leietakerne større forutsigbarhet. Leietakerne opplever imidlertid dette ulikt, og enkelte ga tilbakemelding på informasjonsmøtet om at dagens praksis oppleves som sikrere. Det å gå til tidsbegrensa avtaler innebærer en profesjonalisering av utleievirksomheten. Endringen innebærer at utleier/kommunen bindes opp i leieperioden, men leietaker gis anledning til å si opp. Leieforholdet kan videre forlenges dersom begge parter finner dette ønskelig. Administrasjonen mener derfor endringen er til det bedre for leietaker, og opprettholder følgelig forslaget.

Leienivå

Det er i dag stor variasjon i leienivået, og det er ønskelig med en mer ensartet praksis for å forenkle forvaltningen. Det er derfor et mål å harmonere leienivået over tid. Av rettferdighetshensyn finner en det imidlertid riktig med en viss differensiering av leiebeløpene ift standard, beliggenhet og lokalenes effektivitet. Dagens leienivå vil bli videreført. Leien vil i størst mulig grad bli holdt uavhengig av virksomhetens karakter, og det kan avtales at leietakerinvesteringer kan motregnes leie. Leietaker skal svare leie for andel av fellesarealer, der det er aktuelt. I nye kontrakter skal det også gjøres et klart skille mellom drift og leie, der driftskostnadene vil være en leietakerkostnad som også inkluderer eventuelle bidrag til fellesfunksjoner.

Aktivitet

Det vil bli satt krav om aktivitet i lokalet og manglende bruk anses som mislighold. Plikt til deltakelse på fellesaktiviteter bør videre være utgangspunktet.

Vedlikehold

Utleier har normalt ansvar for ytre vedlikehold. Oppgraderingsbehovet er imidlertid stort samtidig som vedlikeholdsmidlene er begrensa. Enklere fasadetiltak som maling ol, bør i større grad kunne settes bort til leietaker. Det bør også vurderes tilskuddsordninger, der kommunen yter bidrag til oppgradering, eller til et forsert vedlikehold, mot at leietaker svarer en forholdsmessig andel.

Parkering

Det skal svares leie for egen p-plass i tilknytning til leieobjektet. P-plasser i tilknytning til leieobjektene vil bli markert og parkeringstillatelser utstedt iht. avtale. Parkeringsbehov utover dette kan dekkes i Kilden parkeringsanlegg.

Enkelte leietakere finner det urimelig at det skal svares leie for parkering og viser til at transport til/fra bygningene er nødvendig, samt at drift av parkeringsareal og internvei holdes av leietaker. I et overordnet perspektiv er det viktig å bidra til redusert trafikk, og konkret på Odderøya er det et mål å redusere biltrafikken mest mulig. Parkeringsavgift er et tiltak i så måte, og administrasjonen finner det rimelig at parkeringsplass mot vederlag er et mulig tilvalg for leietaker, her som andre steder. Administrasjonen opprettholder derfor forslaget,

men selvsagt skal leienivået kunne ses i sammenheng med parkeringsarealets beskaffenhet og leietakers plikter.

Uteområder

Det har ikke vært praktisert utleie av grunn rundt bygningene på Odderøya i frykt for privatisering. Ordningen har imidlertid medført et uklart drifts- og ansvarsforhold til arealene rundt bygningsmassen. Rundt enkelte bygninger er det naturlig å kople aktiviteten inne med bruk av tilstøtende uteområde. Det foreslås derfor at tilstøtende grunn kan inngå i leieforholdet, men forutsetningen for slik bruk er klar; bruken skal ikke begrense eller fortrenge allmennhetens tilgang til området.

Implementering

Leiekontrakter som er gjenstand for reforhandling, foreslås reforhandlet innen en periode på 2 år. Ved tildeling av lokale i bygninger med flere leieforhold, kan det bli aktuelt å reforhandle alle avtalene på bygningen samtidig.

Prinsipper for utleie til Vest-Agder museet (VAM)

Bystyret har besluttet at det skal foretas en analyse av hvilke bygg som museet (VAM) kan bruke innenfor museumsområdet. Analysen vil avklare hvilke bygninger VAM skal disponere på kort og lang sikt, og hvilke bygninger som ikke inngår i fremtidige planer for et kulturhistorisk senter. Analysen vil være et viktig hjelpemiddel ved utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved prioritering av vedlikeholdsmidler, samt bidra til større forutsigbarhet for leietakerne innenfor museumsområdet.

VAM og kommunen skal i fellesskap utvikle og tilrettelegge for nytt kulturhistorisk senter. I påvente av finansiering, er det viktig at kommunen understøtter VAM sine tiltak og aktiviteter på en god måte. VAM vil ha varierende behov for bygninger og arealer innenfor museumsområdet, og bruken av disse foreslås regulert i ordinære leieavtaler som avløses av egne driftsavtaler ved etablering av senteret. Leieavtalene må regulere bruken på en hensiktsmessig måte basert på følgende prinsipper:

- Bruken må være relatert til et reelt og dokumentert behov, og være knyttet opp til museets aktivitet.
- Leietid fastsettes ift behov, slik det fremgår av første kulepunkt.
- Leiebeløp avtales konkret i det enkelte tilfelle.
- VAM bærer driftskostnadene
- Det svares ikke leie for bruk av utearealer

Oppsummering

Bystyret har tidligere vedtatt at etablering av kulturhistorisk senter på Odderøya skal skje etappevis, med museumshavna i Nodeviga som første utviklingsfase. Bystyret har videre vedtatt etablering av egen prosjektorganisasjon som skal avklare viktig forutsetninger og sentrale elementer i utviklingen. Prosjektet er etablert og har vært virksom i ca ett år.

Gjennom denne saken er bystyret gitt en statusrapport om prosjektets arbeid. Bystyret er videre invitert til å slutte seg til prosjektorganisering, ansvarsavklaring og videre prosjektoppfølgning. I tillegg fremmes forslag til ny utleiestrategi for bygningsmassen, der det bla. foreslås å etablere eget driftsutvalg med ansvar for forvaltning og videreutvikling av kunst- og kulturmiljøet. Gjennom dette vil kunst- og kulturmiljøet på øya bli viet nødvendig oppmerksomhet. Prosjekt Odderøya utvikling kan på sin side fokusere mer på planene for nytt kulturhistorisk senter.

Prosjektet Odderøya utvikling har begrensede økonomiske ressurser og etablering av kulturhistorisk senter har derfor et langsiktig gjennomføringsperspektiv. Samtidig har øya mange muligheter som kan utnyttes gjennom mer beskjedne tiltak. Prosjektet er derfor opptatt av å arbeide aktivt og kontinuerlig for økt bruk og vitalisering samtdig med utvikling og gjennomføring av planene for nytt kulturhistorisk senter.