

# **REFERAT Nærings- og eierskapsutvalget 2019-2023 d. 31-05-2022**

**Mødedato** Tirsdag d. 31. maj 2022 kl. 09:30

**Mødested** Formannskapssalen

## **Indholdsfortegnelse**

Møtedokumenter.....	3
Godkjenning av protokoll fra nærings- og eierskapsutvalgets møte 10.05.22.....	4
Forslag til retningslinjer for tildeling av kommunal bolig.....	6
Kulturbasert næring på Odderøya, leieavtaler.....	11
Del av Teglverksveien og Teglstien - vedtak av utbyggingsavtale.....	13
Wilds Minne Skole - tilleggsfinansiering.....	15
Opprettelse av kommunalt næringsfond.....	22

## **Punkt 2022000045-53: Møtedokumenter**

### **Bilag**

Prisutvikling sak om tilleggsfinansiering Wilds Minne

Tilleggsliste Nærings- og eierskapsutvalget 31.05.2022

Komplett tilleggsliste Nærings- og eierskapsutvalget 31.05.22

Komplett innkalling Nærings- og eierskapsutvalget 31.05.22

Saksliste Nærings- og eierskapsutvalget 31.05.22

## **Punkt 28/22: Godkjenning av protokoll fra nærings- og eierskapsutvalgets møte 10.05.22**

### **Bilag**

Protokoll Nærings- og eierskapsutvalget 10.05.2022



Dato 20. mai 2022  
Saksnr.: 2022000045-49  
Saksbehandler Anne-Lise H Aabø  
Godkjent av

**Saksgang**  
Nærings- og eierskapsutvalget

**Møtedato**  
31.05.2022

## **Godkjenning av protokoll fra nærings- og eierskapsutvalgets møte 10.05.22**

Forslag til vedtak

[Nærings- og eierskapsutvalget godkjenner protokoll fra nærings- og eierskapsutvalgets møte 10.05.22.](#)

Vedlegg:  
Protokoll fra nærings- og eierskapsutvalgets møte 10.05.22

## **Punkt 29/22: Forslag til retningslinjer for tildeling av kommunal bolig**

### **Bilag**

Vedtak Senior, 02062022, Sak 33/22, Forslag til retningslinjer for tildeling av kommunal bolig

Vedtak RFF, 07062022, Sak 37/22, Forslag til retningslinjer for tildeling av kommunal bolig

Vedtak HELSEUTV, 07062022, Sak 24/22, Forslag til retningslinjer for tildeling av kommunal bolig

Vedlegg 1 Retningslinjer for tildeling av kommunal bolig



vDato 21. april 2022  
Saknr.: 2022003754-2  
Saksbehandler Trond Macintyre Stray  
Godkjent av Tone Iglebæk  
Brede Skaalerud

### Saksgang

Nærings- og eierskapsutvalget  
Seniorrådet  
Råd for funksjonshemmede  
Helseutvalget

### Møtedato

31.05.2022  
02.06.2022  
07.06.2022  
07.06.2022

## Forslag til retningslinjer for tildeling av kommunal bolig

Forslag til vedtak

1. Helseutvalget vedtar *retningslinjer for tildeling av kommunal bolig i Kristiansand kommune*
2. Helseutvalget gir sin tilslutning til at retningslinjer for tildeling av kommunal bolig gjøres gjeldende senest innen 1. oktober 2022.

### Sammendrag

Det boligsosiale arbeidet i Kristiansand kommune ble på oppdrag fra Kontrollutvalget, revidert av kommunerevisjonen i 2021. Revisjonen pekte i sin gjennomgang særlig på behovet for å forankre politisk hvilke vilkår som må være til stede/oppfylt for å få kommunal hjelp til egnet bolig samt nivået man kan forvente hvis man får tildelt tjenesten i en tjenestebeskrivelse.

I denne saken følger administrasjonen opp revisjonens anbefalinger og fremmer forslag til retningslinjer for tildeling av kommunal bolig. Forslag til tjenestebeskrivelse for kommunal utleiebolig, som ses i sammenheng med retningslinjene, fremmes i egen sak til Helseutvalget.

I arbeidet med retningslinjer for tildeling av kommunal bolig har administrasjonen samlet og skriftliggjort eksisterende praksis for saksbehandling og tildeling. Retningslinjene gjelder for tildeling av boliger som Kristiansand kommune disponerer for utleie til vanskeligstilte på boligmarkedet. Retningslinjene gjelder ikke for kort- eller langtidsopphold i institusjon (sykehjem, omsorgsbolig med mer), midlertidig botilbud (nødsituasjon) i henhold til Lov om sosiale tjenester i NAV, eller andre døgnopphold der tjenester eller behandling er det vesentlige i oppholdet.

Forslaget til retningslinjer er i tråd med kommunens hørings svar til ny boligsosial lov som formannskapet vedtok i sak 40/21, 10. mars 2021. Formålet med endringene i lovforslaget er at flere vanskeligstilte får nødvendig hjelp og en mer likeverdig tjenesteyting i kommunene. Dette er lagt til grunn ved utforming av retningslinjene, slik at Kristiansand kommunes retningslinjer og praksis også vil være i tråd med en eventuell

lovendring. Retningslinjene legger også til grunn føringene i *Nasjonal strategi for den boligsosiale politikken (2021 – 2024) – Alle trenger et trygt hjem*.

Skriftliggjøring av retningslinjer vil kunne bidra til mer likeverdig og enhetlig praksis samt økt forutsigbarhet for innbyggere som er vanskeligstilte på boligmarkedet, slik revisjonsrapporten anbefalinger påpeker. Forslaget til retningslinjer for tildeling av kommunal bolig har ingen budsjettmessige konsekvenser ettersom retningslinjene ikke innebærer endring av eksisterende praksis og nivå på tjenesten.

Administrasjonen vil med utgangspunkt i vedtatte retningslinjer utarbeide og sikre tilrettelagt informasjon rettet mot publikum og tjenesteutøvere slik at revisjonens anbefalinger om forbedring på dette punktet i revisjonsrapporten etterkommes.

Det anbefales at nye retningslinjer gjøres gjeldende senest innen 1 oktober 2022.

Vedlegg:

1. Forslag til retningslinjer for tildeling av kommunal bolig

## **Saksutredning**

### **Bakgrunn for saken**

Det boligsosiale arbeidet i Kristiansand kommune ble revidert av kommunerevisjonen i 2021, på oppdrag fra Kontrollutvalget. Bystyret behandlet saken i møte 15.09.2021 sak 224/21. I administrasjonens tilbakemelding til kontrollutvalget som oppfølging av revisjonsrapportens anbefalinger ble ett av oppfølgingspunktene beskrevet slik:

*«Direktør for helse og mestring vil legge frem forslag til tjenestebeskrivelse, samt et samlet sett med regler/retningslinjer for tildeling av kommunal bolig, til politisk behandling i første kvartal 2022.».*

Revisjonen pekte i sin gjennomgang særlig på behovet for å forankre politisk hvilke vilkår som må være til stede/oppfylt for å få kommunal hjelp til egnet bolig samt nivået man kan forvente hvis man får tildelt tjenesten i en tjenestebeskrivelse. Behovet for å utarbeide et samlet sett med retningslinjer ble også identifisert som et forbedringspunkt i forbindelse med etablering av den nye kommunen.

I denne saken følger administrasjonen opp revisjonens anbefalinger og fremmer forslag til retningslinjer for tildeling av kommunal bolig. Saken fremmes også for Nærings- og eierskapsutvalget, seniorrådet og råd for funksjonshemmede før endelig vedtak i Helseutvalget. Forslag til tjenestebeskrivelse, som ses i sammenheng med retningslinjene, blir fremmet i egen sak til Helseutvalget 7. juni 2022.

Ved utforming av retningslinjer har administrasjonen samlet og skriftliggjort eksisterende praksis for saksbehandling og tildeling av kommunale utleieboliger. Retningslinjene gjelder for tildeling av boliger, som Kristiansand kommune disponerer for utleie til vanskeligstilte på boligmarkedet. Retningslinjene gjelder ikke for kort- eller langtidsopphold i institusjon (sykehjem, omsorgsbolig med mer), midlertidig botilbud (nødsituasjon) i henhold til Lov om sosiale tjenester i NAV, eller andre døgnopphold der tjenester eller behandling er det vesentlige i oppholdet.

Forslaget til retningslinjer er også vurdert i sammenheng med kommunens hørings svar til ny boligsosial lov som formannskapet vedtok i sak 40/21, 10. mars 2021, samt nasjonale føringer som ligger i *Nasjonal strategi for den boligsosiale politikken (2021 – 2024) – Alle trenger et trygt hjem*, som også revisjonen viste til i sin rapport. Formålet med endringene i lovforslaget som var på høring, er at flere vanskeligstilte får nødvendig hjelp og en mer likeverdig tjenesteyting i kommunene. Dette er lagt til grunn ved utforming av retningslinjer, slik at Kristiansand kommunes retningslinjer og praksis også vil være i tråd med en eventuell lovendring. Administrasjonen mener at skriftliggjøring av

retningslinjer vil kunne bidra til mer likeverdig og enhetlig praksis samt økt forutsigbarhet for innbyggere som er vanskeligstilte på boligmarkedet.

### **Juridisk grunnlag og organisering av ansvar**

Kommunal utleiebolig er i seg selv ikke en lovpålagt oppgave og leie av kommunal bolig reguleres etter Lov om husleieavtaler (Husleieloven). Kommunen har imidlertid en plikt til å bistå personer som er vanskeligstilte på boligmarkedet og som ikke på egenhånd er i stand til å skaffe bolig for seg og sin familie.

Vedtak om kommunal bolig er et enkeltvedtak med de rettigheter og plikter som følger av Forvaltningsloven. Klager som blir avslått oversendes til kommunens Klagenemd for ikke-lovpålagte oppgaver for endelig behandling.

Søknader om kommunal bolig vurderes med bakgrunn i følgende lovbestemmelser:

1. Pasient- og brukerrettighetsloven § 2-1 a. Rett til nødvendig hjelp fra kommunens helse- og omsorgstjeneste
2. Helse- og omsorgstjenesteloven § 3-2. Kommunens ansvar for helse- og omsorgstjenester
3. Helse- og omsorgstjenesteloven § 3-7. Boliger til vanskeligstilte

Helse og mestring ved forvaltning og koordinering er delegert myndighet til å saksbehandle søknader om kommunal bolig- og tildele disse.

Boligenheten i By- og stedsutvikling har ansvaret for forvaltning, drift og vedlikehold av kommunale boliger. De har også ansvaret for inngåelse av leiekontrakt etter Husleieloven, mellom den enkelte leietaker og kommunen.

### **Økonomiske konsekvenser**

Forslaget har ingen budsjettmessige konsekvenser ettersom retningslinjene ikke innebærer endring av eksisterende praksis og nivå på tjenesten.

### **Uttalelser fra rådene**

Råd for funksjonshemmede fikk oversendt forslaget til retningslinjer 31. mars 2022 og saksbehandler presenterte innholdet i disse i møtet 05.04.2022. Det kom ikke konkrete innspill til forslaget i møtet. Seniorrådet og Råd for funksjonshemmede får saken forelagt før endelig behandling i Helseutvalget

### **Barn og unges interesser**

Barnefamilier (og barn) som er vanskeligstilte på boligmarkedet er i dag prioritert ved bruk av tilgjengelige virkemidler i det boligsosiale arbeidet. Leie av kommunal bolig inngår som en av disse virkemidlene.

For søkere med omsorg for barn tydeliggjør retningslinjene at barnas behov inngår i vurderingen ved søknader om å få leie kommunal bolig, dagens praksis blir med dette videreført.

### **Medvirkning – bruker- og pårørendeorganisasjoner/representanter**

Vanskeligstilte på boligmarkedet er ikke en bestemt gruppe av innbyggere, men et samlebegrep som brukes om personer og familier som er ute av stand til å få dekket sine boligbehov. Det er vanskelig å identifisere bruker- eller interesseorganisasjoner som kan representere en så sammensatt og differensiert gruppe som inngår i begrepet vanskeligstilte på boligmarkedet.

Forslaget til retningslinjer ble sendt Landsforeningen for Pårørende innen Psykisk helse (LPP Kristiansand og omegn), Funksjonshemmedes Fellesorganisasjon (FFO Agder), Rusmisbrukernes interesseorganisasjon (RIO) og Wayback Kristiansand for innspill.

Administrasjonen mottok ingen innspill eller andre former for tilbakemeldinger fra de ovennevnte i sitt arbeid med saken.

### **Klima- og miljøkonsekvenser**

Forslaget har ingen konsekvenser for klima og miljø.

### **Folkehelse og HMS**

Bolig er etablert som den «den fjerde velferdspilaren» sammen med helse, arbeid og utdanning. Gode boforhold er et viktig velferdsgode med stor betydning for livskvalitet og helse uavhengig av livssituasjon.

### **Vurdering**

#### **Personlig økonomi og inntekt**

I arbeidet med forslaget har administrasjonen også innhentet erfaringer og søkt råd fra andre kommuner - både større og mindre kommuner. Det er relativt likelydende retningslinjer (eller forskrifter) når det gjelder saksbehandling og tildeling av kommunal bolig for kommuner som har utarbeidet dette.

Brorparten av andre kommuner har spesifikke krav og vilkår til søkers personlige inntekt når det gjelder adgangen til å få leie en kommunal bolig. I praksis vil vanskeligstilte på boligmarkedet ofte være i en utfordrende økonomisk situasjon, dette inngår som en viktig del av de helhetlige vurderinger som gjøres ved behandling av søknader i dag.

Direktør for helse og mestring vurderer det som lite formålstjenlig å sette en konkret øvre- eller nedre inntektsgrense for å komme i betraktning for å leie en kommunal bolig. En slik ordning kan øke risikoen for at det ikke blir tatt tilstrekkelig hensyn til husstandens helhetlige situasjon, det kan for eksempel være hensyn til barn og deres mulighet til fortsatt skolegang på samme skole.

#### **Bistand for å mestre boforholdet** (Ref punkt 2.3 i retningslinjene)

Dette punktet er tatt inn i retningslinjene ettersom det ikke medfølger tjenester eller oppfølging ved leie av en kommunal bolig. Tjenester og oppfølging tildeles uavhengig av om en person bor i kommunal eller privat bolig, og er vurdert ut fra individuelle behov.

Kommunen skal legge til rette for at alle skal mestre sitt boforhold. Vanskeligstilte på boligmarkedet er som det kommer frem av retningslinjene ikke en ensartet gruppe, men et samlebegrep om personer og familier som ikke selv er i stand til å dekke sine boligbehov. Det betyr at søkere har ulike forutsetninger for å mestre et boforhold hvor enkelte søkere i tillegg til et boligbehov har et oppfølgingsbehov for å kunne mestre sitt boforhold. Behov for tjenester vurderes individuelt og kan være i form av bistand og oppfølging i hjemmet. Erfaring viser at det er enkelte søkere som ikke ønsker oppfølgingsstiltak og hvor vedkommende ikke mestrer boforholdet.

Punkt 2.3 i retningslinjene er ikke ment å være begrensende for hvem som tildeles kommunal bolig, men snarere åpne muligheten for at flere kan nyttiggjøre seg dette tilbudet. Med dette punktet får søkere synliggjort at kommunen er forpliktet til å tilby hjelp og bistand slik at den enkelte skal mestre sitt boforhold.

### **Konklusjon (jf. forslag til vedtak)**

Administrasjonen vurderer at utarbeidede retningslinjer vil bidra til å sikre forankring og tydeliggjøring av kriterier og etablert praksis for saksbehandling og tildeling av kommunal bolig. Administrasjonen vil utarbeide og sikre tilrettelagt informasjon rettet mot publikum og tjenesteutøvere slik at revisjonens anbefalinger om forbedring på dette punktet i revisjonsrapporten etterkommes.

Det anbefales på denne bakgrunn at nye retningslinjer gjøres gjeldende innen 1 oktober 2022.

## **Punkt 30/22: Kulturbasert næring på Odderøya, leieavtaler**

### **Bilag**

Utviklingsstrategi\_bystyresak\_2013\_04\_10\_vedtak\_og\_sak



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2022017231  
Saksbehandler Erik Søderlind

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Nærings- og eierskapsutvalget	31.05.2022	30/22

## KULTURBASERT NÆRING PÅ ODDERØYA, LEIEAVTALER

### **NÆRINGS- OG EIERSKAPSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 31.05.2022 SAK 30/22**

#### **Nærings- og eierskapsutvalgets vedtak:**

Det skal fortsatt legges til rette for tidsbestemte leieavtaler for kulturbasert næring på Odderøya med en varighet på 1 til 5 år avhengig av leietakers behov. I enkelte tilfeller inntil 10 år.

Nærings- og eierskapsutvalget tar saken til orientering.  
(Enst.)

5 av 7 repr. til stede.

#### Habilitet:

Repr. Mira Thorsen, MDG, erklærte seg inhabil da hun er leietaker på Odderøya og fratrådte under behandlingen av saken.

#### Votering:

Repr. Mira Thorsen, MDG, ble enstemmig erklært inhabil. Ingen vararepr. tiltrådte.

01.06.2022

## **Punkt 31/22: Del av Teglverksveien og Teglstien - vedtak av utbyggingsavtale**

### **Bilag**

Vedtak Form, 01062022, Sak 73/22, Del av Teglverksveien og Teglstien - vedtak av utbyggingsavtale

Utbyggingsavtale del av Teglverksveien og Teglstien, delsignert

Merknad B I Rutledal vedlegg

Merknad B I Rutledal

Merknad Birger B Osmundsen

Merknad Kamilla Alonso Berg

Merknad Sameiet Teglstien 4-8

Merknad Tore Junker

Svar på merknader Sindland



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2022004155  
Saksbehandler Line Baasland

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Nærings- og eierskapsutvalget	31.05.2022	31/22
2 Formannskapet	01.06.2022	73/22

## DEL AV TEGLVERKSVEIEN OG TEGLSTIEN - VEDTAK AV UTBYGGINGSAVTALE

---

### NÆRINGS- OG EIERSKAPSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 31.05.2022 SAK 31/22

#### Nærings- og eierskapsutvalgets innstilling:

Formannskapet vedtar forslag til utbyggingsavtale for del av Teglverksveien og Teglstien.  
(Enst.)

6 av 7 repr. til stede.

01.06.2022

## **Punkt 32/22: Wilds Minne Skole - tilleggsfinansiering**

### **Bilag**

Vedtak byst, 08062022, Sak 115/22, Wilds Minne Skole - tilleggsfinansiering



Dato 16. mai 2022  
Saksnr.: 2022018623-1  
Saksbehandler Hans-Christian Gram  
Godkjent av Tone Iglebæk  
Camilla Bruno Dunsæd

### **Saksgang**

Nærings- og eierskapsutvalget  
Bystyret

### **Møtedato**

31.05.2022  
08.06.2022

## **Wilds Minne Skole - tilleggsfinansiering**

Forslag til vedtak

Det foreslås tilleggsbevilgning til prosjekt Wilds Minne skole og flerbrukshall tilsvarende 145,2 mill. kr. samt videreføring av kontrakts samarbeidet med samspillsentreprenør Veidekke.

Udekket behov i 2022 tilsvarende 48,0 mill. kr. finansieres ved bruk av disposisjonsfond.

Udekket behov i 2023 og 2024 fullfinansieres i forbindelse med økonomiplan 2023 – 2026 ved;

- Bruk av disposisjonsfond 92,2 mill. kr.
- Bidrag knyttet til nærmiljøpark 5,0 mill. kr.

### **Sammendrag**

Nye Wilds Minne skole ble i forbindelse med økonomiplanen for 2019 – 2022 (Bystyresak 144/18) vedtatt å rive eksisterende skole og bygge ny skole med kapasitet til 500 elever med tilhørende tidlig prosjektavsetning.

Prosjektet har et betydelig avvik fra innledende avsetning og det endelige tilbudet. Det er flere forhold som ikke var kjent innledningsvis eller hvor bestillingen har endret seg i prosessen. Hovedpunktene i en ikke uttømmende liste er;  
Grunnforhold / Flerbrukshall samt tjenesteyting i første etasje / overvann / pris.

Endelig tilbud fra samspillsentreprenør basert på Forprosjektet foreligger og viser et bruttoavvik fra opprinnelig prosjektavsetning tilsvarende 145,2 mill.kr. Nettoavviket hensyntatt bidrag i forbindelse med nærmiljøpark er 140.2 mill.kr.

Kontrakten skal nå i gang med fase 2 med overgang til bygging i en totalentreprisekontrakt med akseptfrist 9 juni 2022. Kontraktsformen åpner for muligheten til å avbryte samarbeidet med tidligfase entreprenør og lyse ut en ny konkurranse

En eventuell utsettelse av prosjektet vil ha betydelige negative implikasjoner for skolen. Prosjektet har vært skjøvet på i flere omganger i tidligere økonomiplaner og det er derfor klare forventninger om at realisering nå skjer som planlagt. Skolen, idrettshallen og uteområdet er beskrevet i detalj etter omfattende prosesser med innspill og medvirkning fra en rekke aktører både i og utenfor skolemiljøet.

Vedlegg: ingen

## Saksutredning

### Bakgrunn for saken

Nye Wilds Minne skole ble i forbindelse med økonomiplanen for 2019 – 2022 (Bystyresak 144/18) vedtatt å rive eksisterende skole og bygge ny skole med kapasitet til 500 elever med tilhørende tidlig prosjektavsetning.

Det har i etterkant vært to tilleggsvedtak som har justert opprinnelig behov.

1. Bystyresak 58/19 «Bystyret ber om at bygging av ny flerbrukshall på Lund blir sett i sammenheng med bygging av ny Wilds Minne skole».
2. Tilrettelegging for korps, vedtatt i Formannskapet i sak 76/2021 «*Formannskapet gir tilslutning til at Wilds Minne skole og idrettshall tilrettelegges med arealutvidelse og gode akustiske forhold slik at behovene til Oddernes skolemusikk løses*».

Samlet har det vært 3 tilleggsbevilgninger utover opprinnelig avsetning;

- Tilrettelegging korps 4,946 mill. kr.
- Flerbrukshall 54,0 mill. kr. (kalkulert til ca. 76 mill. kr med fratrukk for gymsal ca. 22 mill. kr)
- ØP 22-25 40,0 mill. kr. (forventet utfordring knyttet til pris)

Med bakgrunn i ovennevnte vedtak har administrasjonen sammen med entreprenør arbeidet i en samspillskontrakt med å ferdigstille et Forprosjekt som skal være grunnlag for en endelig prising av prosjektet.

Arbeidet med Skisseprosjektet startet opp juni 2021 og ble ferdigstilt september 2021. Forprosjekt ble avsluttet januar 2022.

Prosjektet har vært gjenstand for en rekke korrigeringer i prosessen med å finne grunnlag for et optimalisert skoleprosjekt. Videre har det vært fokus på å finne og synliggjøre mulige kostnadsbesparende tiltak.

Endelig tilbud fra samspillsentreprenør basert på Forprosjektet foreligger og viser et bruttoavvik fra opprinnelig prosjektavsetning tilsvarende 145,2 mill.kr. Nettoavviket hensyntatt bidrag i forbindelse med nærmiljøpark er 140.2 mill.kr.

### Valg av gjennomføringsmodell og kontraktsform

Etter gjennomgang av ulike alternativer ble det besluttet å gjennomføre Wilds Minne skole og flerbrukshall som Samspillsentreprise med NS 8407 som kontraktsform gjennom hele kontrakten (*fase 1 og 2*).

Med hovedtyngde på at Rom- og funksjonsprogrammet ikke var ferdig utarbeidet, og at det derfor ble vanskelig å gjennomføre en Totalentreprise med løsningsforslag, satt opp mot overordnet fremdriftsplan og knapphet på tid, ble det konkludert med at **Samspill til Totalentreprise** var den beste gjennomføringsmodellen for Wilds Minne skole og flerbrukshall.

Etter gjennomført konkurranse ble det gjennomføres en samhandlingsfase som resulterte i et forprosjekt. Forprosjektet skulle danne grunnlag for en totalentreprisekontrakt med prosjektgruppen. Dersom det ikke ble enighet mellom partene, trengte ikke byggherren å gå videre til gjennomføringsfasen.

Juridisk sett fremsto NS 8407 som det tryggeste valget.

Videre var det anskaffelsesrettslig en mer «riktig» løsning å lyse ut en kontrakt med avbestillingsmulighet, enn at mesteparten av kontraktsarbeidet skulle være en opsjon.

Selv om dette aldri er blitt prøvd rettslig, så vises til at store endringsklausuler kan være problematiske i anskaffelsesretten, jf. anskaffelsesforskriften § 19-1 og de grunnleggende kravene til likebehandling og etterprøvbarhet. Dette kommer i tillegg til at samspillskontrakter i utgangspunktet er relativt uklare oppdrag idet de lyses ut, som også kan være problematisk i et anskaffelsesrettslig perspektiv. Ved å ha en kontrakt gjennom hele kontraktsperioden, gjør man det riktigst mulig i henhold til anskaffelsesreglene.

Oppsummert inneholder kontrakten dermed 2 faser;

#### Fase 1

- Med bakgrunn i Bystyrets vedtak har administrasjonen sammen med entreprenør arbeidet i en samspillskontrakt med å ferdigstille et forprosjekt som skal være grunnlag for en endelig prising av prosjektet. Det har vært åpen bok prinsipp og innsyn i kontrakter og priser.
- Arbeidet med skisseprosjektet startet opp juni 2021 og ble ferdigstilt september 2021. Forprosjekt ble avsluttet januar 2022. Tilbud forelå 30 mars 2022.

#### Fase 2

- Overgang til bygging i en totalentreprisekontrakt har i kontrakten en akseptfrist 5/5-22. Denne er nå forskjøvet til 9 juni 2022.
- Ferdigstillelse avtalt 20 mai 2024
- Kontraktsformen åpner for muligheten til å avbryte samarbeidet med tidligfase entreprenør og lyse ut en ny konkurranse

### **Juridisk grunnlag**

Kontraktsformen åpner for muligheten til å avbryte samarbeidet med tidligfase entreprenør og lyse ut konkurransen på nytt for fase 2.

### **Økonomiske konsekvenser**

1. Dagens vedtatte bevilgning (486,6 mill.kr) baserer seg på en tidlig kalkyle basert på nøkkeltall ved bruk av kalkyleverktøyet Calcus. Bevilgning basert på tidlig kalkyle vurderes som en avsetning, og avvik forventes inntil skisse- og forprosjekt foreligger.
2. Etter endt forprosjekt foreligger det en kalkyle basert på detaljerte tegninger og kvalitetssikring av omkringliggende forhold. Kalkylen oppsummerer en for lav bruttoavsetning tilsvarende 145,2 mill. kr. Nettoavviket hensyntatt bidrag i forbindelse med nærmiljøpark er 140.2 mill.kr.
3. Ekstern kvalitetssikringen av Veidekkes kalkyler har inneholdt samtaler med Veidekke og deres underentreprenører og leverandører for detaljert gjennomgang av respektive tilbud. Parallelt har områdene Oppvekst og Idrett, sammen med Eiendom (forvaltning og drift), jobbet med kostnadsbesparende tiltak. Dette har resultert i en redusert tilbudspris tilsvarende ca. 32,4 mill.kr.
4. Konkret tilbud fra samspillsentreprenøren gir en samlet brutto prosjektkostnad, inkludert alle byggherrekostnader tilsvarende 631,8 mill.kr. Dette gir et behov for tilleggsfinansiering som synliggjort i pkt.2 for å oppnå fullfinansiering av prosjektet. En forventning om salg av 1 etasje i flerbrukshallen (regulert tjenesteyting) kan mulig redusere nytt låneopptak med anslagsvis ca. 20 mill.kr. I tillegg poengteres det at ovennevnte kalkyle inkluderer moms og denne er som kompensasjonsberettiget.

Endring i prosjektets totalramme gir følgende endret periodiseringsbehov hvorav behovet i 2022 må finansieres inneværende år mens behovet i 2023 / 2024 finansieres i forbindelse med økonomiplanen 23 – 26.

2022 tillegg 48,0 mill. kr.  
2023 tillegg 85,2 mill. kr.  
2024 tillegg 11,9 mill. kr.

#### Kostnadsreducerende tiltak / kvalitetssikring

Dagens vedtatte bevilgning (486,6 mill.kr) baserer seg på en tidlig kalkyle basert på nøkkeltall ved bruk av kalkyleverktøyet Calcus. Bevilgning basert på tidlig kalkyle vurderes som en avsetning, og avvik må som tidligere nevnt forventes inntil skisse- og forprosjekt foreligger.

Bygganalyse AS er engasjert av Kristiansand kommune for utarbeidelse av en uavhengig kontrollkalkyle i forbindelse med oppføring av nye Wilds Minne skole og flerbrukshall. Samspillsentreprenøren har tidligere utarbeidet en forprosjektkalkyle basert på skisseprosjektrapport med tegninger etc. fra november/desember 2021. Samme dokumenter har vært underlag for utarbeidelse av kontrollkalkyle.

Kvalitetssikringen av Veidekkes kalkyler har inneholdt samtaler med Veidekke og deres underentreprenører og leverandører for detaljert gjennomgang av respektive tilbud. Parallelt har områdene Oppvekst og Idrett, sammen med Eiendom (forvaltning og drift), jobbet med kostnadsbesparende tiltak. Dette har resultert i en redusert tilbudspris tilsvarende ca. 32,4 mill.kr.

#### De største endringsposter fra opprinnelig avsetning

- Grunnforhold:  
Det er påvist forurensning i grunn flere steder på skoletomta. En del av massene kan benyttes på tomta, men de som det ikke er plass til må kjøres og deponeres som spesialavfall. Tomta har meget varierte grunnforhold med både fjell og kvikkleirer. Byggene må peles og jordskjelvkriterie inntreffer for idrettshallen da mesteparten av bygget ikke ligger på fjell, dette utløser blant annet krav til forsterkede foringsrør for peler. Det må også benyttes heldekkende konstruktiv bunnplate under begge bygg grunnet de varierende grunnforholdene.
- Flerbrukshall samt tjenesteyting i første etasje:  
Beslutning om at det skal være areal under flerbrukshall for offentlig tjenesteyting/ utadrettet virksomhet gjør at flerbrukshall må plasseres i 2. etg. Dette fører til økte fellesarealer. Idrettshall var antatt med et areal på 2300 m<sup>2</sup>. Areal er nå 1859 + 1864 = 3723 m<sup>2</sup>. Krav om innbygging av rømningstrapper fra 2. etg. og bygging mot nabogrense fører også til økte arealer. Det er også reguleringskrav til «åpne fasader» i 1. etg. som fører til en del glassfasader.
- Overvann:  
Stort overvannsprosjekt går gjennom tomta fra Østre Ringvei ned til utløp i sjø ved båthavna i Bertes. Overvannssystemet henger sammen med nytt anlegg som er lagt ned i forbindelse med utbyggingen på Marviks sletta. Overvannsledning gjennom tomta skal fungere som overløp for dette anlegget samt at eksisterende AF-ledninger skal separeres. I vinter ble det informert om at AF-ledning fra Kristiansand Stadion også skal kobles på OV-ledning gjennom skoletomta. Dette har ført til betydelig økning av dimensjon på OV-trase. Store dimensjoner som skal legges frostfritt gjør at grunnarbeider for OV trase kommer i berøring med kvikkleiren på tomta.
- Pris  
Generell prisstigning som har vært det siste året i forhold til Corona pandemi og nå krig i Europa har ført til betydelig prisstigning i markedet.

Bygghanalyse har vurdert prisstigning i 2022 til 7-10 %. I kalkylene til forventet prosjektkostnad har vi lagt til grunn en prisstigning på 8,5 % for 2022 og 3,5% i påfølgende år.

### **Uttalelse fra rådene** (Seniorrådet, Rådet for funksjonshemmede, Studentrådet og Ungdommens bystyre)

Ikke relevant

### **Barn og unges interesser**

Dersom prosjektet utsettes vil konsekvensene for skolehverdagen vil bli negativt merkbare, jfr. prosa under kapittel vurdering.

### **Medvirkning med innbyggere/brukerrepresentanter**

Ikke relevant

### **Klima- og miljøkonsekvenser**

Vurdert i forbindelse med vedtak om bygging og ikke relevant i denne saken.

### **HMS/Folkehelse**

Ikke relevant

### **Vurdering**

Administrasjonen har vurdert flere alternativer og i presentasjon / dialog med næring og eierskapsutvalget 26 mars 2022 ble det lagt frem 4 mulige alternativer.

- Økt bevilgning
- Prosjektutsettelse
- Bortfall av tjenesteyting (1 etasje flerbrukshall)
- Midlertidig bortfall av flerbrukshall/tjenesteyting

En eventuell utsettelse av prosjektet vil ha betydelige negative implikasjoner for skolen. Prosjektet har vært skjøvet på i flere omganger i tidligere økonomiplaner og det er derfor klare forventninger om at realisering nå skjer som planlagt. Skolen, idrettshallen og uteområdet er beskrevet i detalj etter omfattende prosesser med innspill og medvirkning fra en rekke aktører både i og utenfor skolemiljøet.

En utsettelse vil innebære en lengre periode enn nødvendig med dårlige forhold for skolen. Det vil særlig gjelde uteområdet, som påvirkes av at Starthallen rives og arbeidet med overvannshåndtering. Selv om brakkene som er satt opp har god standard, er ellers forholdene når det gjelder uteområdene ikke egnet for en lengre periode enn nødvendig. Rent kontraktsmessig, og når det gjelder godkjenning av brakkene, vil det være mulig med en viss forlengelse av leieperioden – inntil ca. ett år. Merkostnadene ved å forlenge leieperioden er ut fra kontrakt 4,5 mill. kr/år i leiesum. Det er også andre kostnader som vil påløpe slik at det beregnes totalt å gi en merkostnad på ca. 5 mill. kr. Utsettelsen vil for øvrig medføre at området brakkene står på tilbakeføres senere.

Etter en helhetsvurdering med hovedvekt på oppvekst sitt utfordringsbilde velger administrasjonen å synliggjøre 2 alternative forslag til vedtak;

1. Økt brutto bevilgning tilsvarende 145,2 mill. kr.
2. Midlertidig bortfall av flerbrukshall med tjenesteyting i første etasje – erstattes midlertidig av en «rubb hall».  
En slik løsning gir behov for 42,5 mill.kr i økt brutto bevilgning.

En Rubb hall er en plashall / duk hall som er isolert og vil bli tilknyttet garderobeanlegg slik at funksjonen til en flerbrukshall som opprinnelig prosjektert vil bli dekket. Hallen vil kunne gjenbrukes.

Estetisk vil det naturlig være et annet uttrykk enn den prosjekterte hallen med tjenesteyting i første etasje, men det presiseres at dette vil være en midlertidig løsning.

En overordnet vurdering vil være at dette alternativet gir et redusert finansieringsbehov på kort sikt, men ved bygging av den prosjekterte hallen vil den samlede kostnaden antatt bli høyere enn dagens tilbud med henvisning til naturlig prisstigning.

Dersom det vurderes å avslutte samarbeidet med Veidekke og lyse ut konkurransen på nytt vil dette gi konsekvenser for fremdrift, økonomi og skolens logistikk. Det er antatt at skolen tidligst vil kunne stå ferdig i begynnelsen av februar 2025. Det må påregnes ny konkurranse for midlertidige lokaler da nåværende innleie kontrakt kun har opsjon på et års forlengelse.

Usikkerhet i markedet vil gi økt risiko for prosjektet total kostnad både med tanke på prisstigning i kontrakts indekser samt forpliktende prising fra underentreprenører.

#### Igangsatte bestillinger:

Kontraktens fase 2 har signeringsfrist 9 juni. Det er iverksatt bestilling av rivning samt oppstart overvannsledninger.

Begge forholdene er kritiske med tanke på fremdrift. Et betydelig overvannsanlegg som har sammenheng med øvrige prosjekter i området Marviksletta, og som skal etableres til sjøen er planlagt oppstartet nå i mai. Traseen til sjøen har til dels dårlige grunnforhold, hvor man kommer ned i sjikt med kvikkleiren. Ved utsettelse av disse arbeidene til ugunstig årstid med antatt mer nedbør vil en risikere økte kostnader for denne delen. Videre er det gunstig å gjøre denne jobben nå når det ikke er båter i opplag på deler av traseen ved båthavna. Overvannstraseen må uansett ferdigstilles før skolen bygges. (praktiske anleggstekniske forhold for rekkefølge av bygging).

#### **Forslag til vedtak**

1. Det tilleggs bevilges 145,2 mill. kr. slik at prosjektet er fullfinansiert og fase 2 i kontrakten iverksettes med planlagt ferdigstillelse dato mai 2024.

#### **Konklusjon (jf. forslag til vedtak)**

Det foreslås tilleggsbevilgning til prosjekt Wilds Minne skole og flerbrukshall tilsvarende 145,2 mill. kr. samt videreføring av kontrakts samarbeidet med samspillsentreprenør Veidekke.

Udekket behov i 2022 tilsvarende 48,0 mill. kr. finansieres ved bruk av disposisjonsfond.

Udekket behov i 2023 og 2024 fullfinansieres i forbindelse med økonomiplan 2023 – 2026 ved;

- Bruk av disposisjonsfond 92,2 mill. kr.
- Bidrag knyttet til nærmiljøpark 5,0 mill. kr.

# **Punkt 33/22: Opprettelse av kommunalt næringsfond**

## **Bilag**

Vedtak byst, 08062022, Sak 110/22, Opprettelse av kommunalt næringsfond

Strategisk næringsplan

Informasjon om næringsfond til Stavanger kommune

Retningslinjer for kommunalt næringsfond 1

110322 Tabeller-Handlingsplan-Kristiansand+Regionalt



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2021037331  
Saksbehandler Stein Otto Daatland

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Nærings- og eierskapsutvalget	10.05.2022	27/22
2 Bystyret	18.05.2022	99/22
3 Nærings- og eierskapsutvalget	31.05.2022	33/22
4 Bystyret	08.06.2022	110/22

## OPPRETTELSE AV KOMMUNALT NÆRINGSFOND

---

### NÆRINGS- OG EIERSKAPSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 31.05.2022 SAK 33/22

#### Nærings- og eierskapsutvalgets vedtak/innstilling

1. Det opprettes et disposisjonsfond for næringsutvikling.  
(6/1)
2. Disposisjonsfondets foreslåtte retningslinjer legges til grunn for bruk av fondet.  
(Enst.)
3. Disposisjonsfondets størrelse settes til 15 millioner kroner, med årlig påfyll på 3-5 millioner kroner.  
(Enst.)
4. Nytt punkt g) Støtten skal ikke brukes til kommunens egne prosjekter uten godkjenning av Næring- og eierskapsutvalget.  
(Enst.)

#### Forslag:

Kommunedirektøren fremmet følgende innstilling:

- «1. Det opprettes et disposisjonsfond for næringsutvikling.
2. Disposisjonsfondets foreslåtte retningslinjer legges til grunn for bruk av fondet.
3. Disposisjonsfondets størrelse settes til 15 millioner kroner, med årlig påfyll på 3-5 millioner kroner. Alternativt opprettes et fond på 40 millioner kroner som brukes til det er tomt.»

AP/Høyre fremmet følgende forslag:

«Punkt 4, nytt punkt g) Støtten skal ikke brukes til kommunens egne prosjekter uten godkjenning av Næring- og eierskapsutvalget.»

TVP fremmet følgende forslag:

- «1. Det opprettes et disposisjonsfond for næringsutvikling.
2. Disposisjonsfondets foreslåtte retningslinjer legges til grunn for bruk av fondet.
3. Fondet etableres med NOK 25 mill. Dersom fondet understiger NOK 10 mill skal det tilføres 3-5 millioner gjennom økonomiplanen.»

SV fremmet følgende forslag:

«Primært: Saken utsettes til behandling av 1. tertial.

Sekundært: Heller bruke midlene til et fond for opprustning av den kommunale boligmassen.

Målsettinger:

1. Sikre bolig til de mange barnefamiliene som i årevis har stått på venteliste uten egnet bolig
2. Oppjustere vedlikeholdet slik at alle beboere i sosiale boliger bor under respektable forhold
3. Iverksette tiltak for ENØK og fornybar energiproduksjon i kommunens kommunale boligmasse.
4. Motvirke de store konsekvensene som prisvekst på grunnleggende varer som strøm, mat og drivstoff har for brukere av kommunale boliger.»

**Voteringer:**

SV sitt primære forslag falt med 5 mot 2 stemme (MDG/SV).

SV sitt sekundære forslag falt med 5 mot 2 stemme (MDG/SV).

Kommunedirektørens innstilling pkt. 1 ble vedtatt med 6 mot 1 stemme (SV).

Kommunedirektørens innstilling pkt. 2 ble enstemmig vedtatt.

TVP sitt forslag nr. 3 falt med 6 mot 1 stemme (TVP).

Kommunedirektørens innstilling pkt. 3, første setning, ble enstemmig vedtatt.

AP/Høyre sitt forslag ble enstemmig vedtatt, vedtakets pkt. 4.

10.06.2022