

# **REFERAT Nærings- og eierskapsutvalget 2019-2023 d. 16-06-2020**

**Mødedato** Tirsdag d. 16. juni 2020 kl. 09:00

**Mødested** Bystyresalen

## **Indholdsfortegnelse**

Innkalling til generalforsamlinger 2020 for Kristiansand kommune heleide aksjeselskaper.....	3
Møtedokumenter.....	5
Godkjenning av protokoll fra møte i nærings- og eierskapsutvalget 02.06.20.....	11
Fair Play Agder - oppfølging av budsjettvedtaket.....	13
Nordre Hovedgårdsvei - utbyggingsavtale, offentlig ettersyn.....	20
Forslag til Utbyggingsprogram 2021-2024 høring.....	23
Salg av eiendommer.....	30

## **Punkt 27/20: Innkalling til generalforsamlinger 2020 for Kristiansand kommune heleide aksjeselskaper**

### **Bilag**

Valgkomiteens innstilling til styrevalg i kommunens heleide aksjeselskaper - generalforsamling 2020 (002)

Via Partner AS - generalforsamling 2020

Kristiansand Næringsseslakt - generalforsamling 2020

Songvaar Vekst AS - generalforsamling 2020

Kjøkkenservice Industrier AS - generalforsamling 2020

Kristiansand Kino Holding AS - generalforsamling 2020

Søgne Industriselskap AS - generalforsamling 2020

MS Maarten AS - generalforsamling 2020

Sørlandshallen Eiendom AS - generalforsamling 2020

Bredalsholmen Eiendom AS - generalforsamling 2020



## Innkalling til generalforsamling 2020 for Kristiansand kommunes heleide aksjeselskaper:

---

Avholdes tirsdag 16. juni 2020 i bystyresalen i Rådhuset i Kristiansand kommune

- |           |                                 |
|-----------|---------------------------------|
| Kl. 09.00 | Via Partner AS                  |
| Kl. 09.15 | Kristiansand Næringssselskap AS |
| Kl. 09.45 | Songvaar Vekst AS               |
| Kl. 10.00 | Kjøkkenservice Industrier AS    |
| Kl. 10.15 | Kristiansand Kino Holding AS    |
| Kl. 10.30 | Søgne Industriselskap AS        |
| Kl. 10.45 | M/S Maarten AS                  |
| Kl. 11.00 | Sørlandshallen Eiendom AS       |
| Kl. 11.15 | Bredalsholmen Eiendom AS        |

## **Punkt 2020002196-59: Møtedokumenter**

### **Bilag**

Handlingsregler - gjeldstak - orientering

Saksliste Nærings- og eierskapsutvalget 16.06.20

Innkalling Nærings- og eierskapsutvalget som generalforsamling 16.06.20

Komplett innkalling Nærings- og eierskapsutvalget 16.06.20



## PROTOKOLL NÆRINGS- OG EIERSKAPSUTVALGET

Dato: 16.06.2020  
Sted: Bystyresalen  
Behandlede saker: 27/20-32/20  
Møtets varighet: Kl. 09.00 til 13.30  
Møteleder: Ordfører Jan Oddvar Skisland (AP)

Til stede:

Jan Oddvar Skisland (AP)  
Mette Gundersen (AP)  
Erik Rostoft (TVP)  
Mali S. Tronsmoen (SV) møtt kl. 09.30 for  
Renate Hægeland (H)  
Terje Øydne Pettersen (H)  
Jørgen H. Kristiansen (KRF)

Forfall:

Mira Thorsen (MDG)

Til stede fra administrasjonen:

Kommunedirektøren  
Økonomidirektøren  
Direktør for kultur og innbyggerdialog  
By- og stedsutviklingsdirektøren  
Kommunalsjef Kim H. Holum  
Økonomirådgiver Øyvind S. Andersen  
Formannskapssekretæren

**Generalforsamlinger 2020 for Kristiansand kommune heleide aksjeselskaper**  
(ark.nr. 2020002196)

**NÆRINGS- OG EIERSKAPSUTVALGET SOM GENERALFORSAMLING**  
(se egen innkalling)

**Generalforsamling i Via Partner AS** Kl. 09.00  
Se selskapets egen protokoll

**Generalforsamling i Kristiansand Næringssselskap AS** Kl. 09.15  
Se selskapets egen protokoll

**Generalforsamling i Songvaar Vekst AS** Kl. 09.45  
Se selskapets egen protokoll

**Generalforsamling i Kjøkkenservice Industrier AS** Kl. 10.00  
Se selskapets egen protokoll

**Generalforsamling i Kristiansand Kino Holding AS** Kl. 10.15  
Se selskapets egen protokoll

**Generalforsamling i Søgne Industriselskap AS** Kl. 10.30  
Se selskapets egen protokoll

**Generalforsamling i M/S Maarten AS** Kl. 10.45  
Se selskapets egen protokoll

**Generalforsamling i Sørlandshallen Eiendom AS** Kl. 11.00  
Se selskapets egen protokoll

**Generalforsamling i Bredalsholmen Eiendom AS** Kl. 11.15  
Se selskapets egen protokoll

-----

**Orientering om Tangvall skolesenter**  
**ved prosjektleder Erik Sandsmark og økonomidirektør Terje Fjellvang**

Nærings- og eierskapsutvalget vedtok enstemmig å unnta orienteringen fra offentlighet. Kl. § 11.5b

Habilitet:

Repr. Terje Ø. Pettersen, Høyre, erklærte seg inhabil grunnet styreverv i Søgne fotballklubb og fratradte under orienteringen.

Votering:

Repr. Terje Ø. Pettersen, Høyre ble enstemmig erklært inhabil. Ingen vararepr. tiltrådt.

6 av 7 repr. tilstede.

- Samlet budsjett Tangvall skolesenter med friidrettsstadion og følgekostnader
- Usikkerhet
- Drift og vedlikehold
- Fordeling AFK og KK

- Begrunnelse for gjeldtak
- Netto lånegjeld
- Tangvall skolesenter – vedtatt økonomiplan

Deretter spørsmål og kommentarer.

-----

**28/20** Nærings- og eierskapsutvalgssak:  
**Godkjenning av protokoll fra møte i nærings- og eierskapsutvalget 02.06.20**  
(ark.nr. 2020002196)

**Nærings- og eierskapsutvalgets vedtak:**

Nærings- og eierskapsutvalget godkjenner protokoll fra møte i nærings- og eierskapsutvalget 02.06.2020.  
(Enst.)

**29/20** Nærings- og eierskapsutvalgssak:  
**Fair Play Agder - oppfølging av budsjettvedtaket**  
(ark.nr. 2020078959)

**Nærings- og eierskapsutvalgets vedtak:**

1. Kristiansand kommune melder seg inn i foreningen Fair Play Agder. Medlemskontingenten dekkes innenfor den avsatte bevilgningen.
  2. Kommunedirektøren bes utnevne en kandidat til styret for foreningen for den toårige prøveperioden.
  3. Bystyrets bevilgning på kr. 1,2 mill. over to år skal bidra til å sikre finansiering av foreningens prosjektleder. Kommunedirektøren tildeler midler, innenfor avsatte budsjetttrammer, i samråd med styret for foreningen i en toårig prøveperiode.
  4. Bystyret ber kommunedirektøren legge frem ny sak med anbefaling til videre samhandling med Fair Play Agder innen prøveperiodens utløp.
- (Enst.)

**30/20** Nærings- og eierskapsutvalgssak:  
**Nordre Hovedgårdsvei - utbyggingsavtale, offentlig ettersyn**  
(ark.nr. 2020064135)

**Nærings- og eierskapsutvalgets vedtak:**

Nærings- og eierskapsutvalget vedtar å legge utbyggingsavtale for Nordre Hovedgårdsvei 4 ut til offentlig ettersyn.  
(Enst.)

**31/20** Formannskapssak:  
**Forslag til Utbyggingsprogram 2021-2024 høring**  
(ark.nr. 2020050050)

**Nærings- og eierskapsutvalgets innstilling:**

Formannskapet vedtar å legge forslag til Utbyggingsprogram 2021-2024 ut på høring.  
(Enst.)

**32/20** Bystyresak:  
**Salg av eiendommer**  
(ark.nr. 2020079769)

**Nærings- og eierskapsutvalgets innstilling:**

1. Bystyret bekrefter salg i henhold til gjeldende økonomiplan og ber om snarlig effektivering for følgende eiendommer:

(Enst.)

a. Utbyggingsarealer i Kroodden/Møvig selges snarest

(6/1)

b. Sløyden selges snarest

(6/1)

c. Trekanten selges snarest. Her vurderes endring av bestemmelser angående trebyggeri for å tilpasse markedet.

d. Lund Torv felt S1 og del av felt B2 selges snarest

e. Musikkens hus selges snarest

f. Hellemyr felt E1 selges snarest

2. Behov for budsjettregulering som nevnt i saken innarbeides i 2.tert.

(Enst.)

**Voteringer:**

Kommunedirektørens innstilling pkt. 1 ble enstemmig vedtatt.

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

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

Kommunedirektørens innstilling pkt. 1c-f og pkt. 2 ble enstemmig vedtatt.

**PROTOKOLLTILFØRSEL**

KRF fremmet følgende protokolltilførsel:

«KRF stemmer mot salg av Sløyden og vil ha gruppebehandling av resten av saken førendelig behandling i bystyret i september.»

**EVENTUELT:**

Repr. Mette Gundersen, AP, kommenterte en artikkel i Fædrelandsvennen om en rullestolbruker som har fått tildelt kommunal bolig, som ikke er tilrettelagt for rullestol og leiligheten ligger i et belastet nabolag. Kommunedirektøren bes se på denne praksisen.

Repr. Jørgen H. Kristiansen, KRF, ba om at vedtak fra ATP-utvalget om å prioritere G/S-tiltak Skudeviga – Kilura følges opp administrativt og politisk.

Enstemmig vedtak ATP-utvalget 13.12.19

«ATP-utvalget anmoder om at tiltak nr 9 G/S-tiltak Skudeviga – Kilura stort kr 15 millioner vurderes prioritert høyere med tanke på trafikksikkerhet ref. Kristiansand kommunes trafikksikkerhetsplan.»

Repr. Erik Rostoft, TVP, refererte til et møte angående Kjevik skolesenter, Kristiansand kommune eier et bygg som skal leies av UDI fra 01.08.20. Kan kommunedirektøren svare på hvilke vurderinger som er gjort i forbindelse med denne leieavtalen. Kommunedirektøren besvarte spørsmålet skriftlig i epost.

Møtet hevet.

## **Punkt 28/20: Godkjenning av protokoll fra møte i nærings- og eierskapsutvalget 02.06.20**

### **Bilag**

Protokoll Nærings- og eierskapsutvalget 02.06.2020



Dato 8. juni 2020  
Saksnr.: 2020002196-54  
Saksbehandler Anne-Lise H Aabø  
Godkjent av Camilla B. Dunsæd

**Saksgang**  
Nærings- og eierskapsutvalget

**Møtedato**  
16.06.2020

## **Godkjenning av protokoll fra møte i nærings- og eierskapsutvalget 02.06.20**

Forslag til vedtak

[Nærings- og eierskapsutvalget godkjenner protokoll fra møte i nærings- og eierskapsutvalget 02.06.2020.](#)

### **Sammendrag**

Skriv sammendrag her.

Vedlegg:  
Protokoll fra møte i nærings- og eierskapsutvalget 02.06.20

## **Punkt 29/20: Fair Play Agder - oppfølging av budsjettvedtaket**

### **Bilag**

Utkast til vedtekter for FPA 09122019



Dato 2. juni 2020  
Saksnr.: 2020078959-2  
Saksbehandler Nils Kristian Aarsland  
Godkjent av

### Saksgang

Nærings- og eierskapsutvalget

### Møtedato

16.06.2020

## Samhandling med foreningen Fair Play Agder

### Forslag til vedtak:

1. Kristiansand kommune melder seg inn i foreningen Fair Play Agder. Medlemskontingenten dekkes innenfor den avsatte bevilgningen.
2. Kommunedirektøren bes utnevne en kandidat til styret for foreningen for den toårige prøveperioden.
3. Bystyrets bevilgning på kr. 1,2 mill. over to år skal bidra til å sikre finansiering av foreningens prosjektleder. Kommunedirektøren tildeler midler, innenfor avsatte budsjetttrammer, i samråd med styret for foreningen i en toårig prøveperiode.
4. Bystyret ber kommunedirektøren legge frem ny sak med anbefaling til videre samhandling med Fair Play Agder innen prøveperiodens utløp.

### Sammendrag

I forbindelse med budsjettbehandlingen 18.12.2019 vedtok bystyret:

#### *Område: Organisasjon og Økonomi*

*..... Samtidig går kommunen i dialog med styringsgruppen for «Fair Play Agder» med tanke på å finne en samarbeidsform som muliggjør iverksettelse av prosjektet som et prøveprogram over to år.\*. (\* viser til at det er avsatt 600 000 kr i budsjettet for 2020 og 600 000 kr for 2021 til dette formålet.)*

Kommunedirektøren er positiv til opprettelsen av foreningen Fair Play Agder der arbeidsgiver- og arbeidstakersiden i næringslivet går sammen for å bekjempe svart arbeid og sosial dumping. Privat initiativ og samarbeid med offentlige kontrollmyndigheter er viktig for å lykkes i kampen mot arbeidslivskriminalitet.

Bystyrets bevilgning gir foreningen økonomisk handlingsrom til å kunne starte arbeidet med å ansette en prosjektleder. Prosjektlederen skal stå for den daglige driften i foreningen. Kristiansand kommunes bevilgning på 600 000 kr per år dekker ca 50 % av foreningens beregnede kostnadsbehov pr år.

Kommunedirektøren legger til grunn at foreningen, i løpet av prøveperioden på to år, må få etablert en finansiering av virksomheten basert på medlemsavgift og bidrag (iht vedtektene punkt 6), som gjør driften uavhengig av Kristiansand kommunes bidrag. Bevilgningen på til sammen 1,2 mill. kr skal i dialog med styret for Fair Play Agder, tildeles foreningen etter en løpende behovsvurdering.

Kommunedirektørens vurdering er at kommunen bør være representert i styret for foreningen i prøveperioden. Kommunens representant i styret vil bidra til å sikre at bystyrets bevilgning blir forvaltet i samsvar med formålet for foreningen, og at målet om en medlemsfinansiering av virksomhet nås i løpet av prøveperioden. Kommunedirektøren mener det vil være hensiktsmessig at kommunedirektøren utnevner kommunens kandidat til styret.

**Vedlegg:**

Styringsgruppens utkast til vedtekter for foreningen Fair Play Agder

## Bakgrunn for saken

### **Opprettelsen av Fair Play Agder**

I januar 2019 (sak 9/19) behandlet Formannskapet forespørsel om etablering og finansiering av uropatrolje (Fair play bygg) i samarbeid med det lokale næringslivet.

Formannskapet fattet følgende vedtak:

- 1. Formannskapet støtter rådmannens vurdering om å ikke gi økonomisk bidrag til etablering av Fair Play Bygg (uropatrolje) i Kristiansand. (9/4)*
- 2. Kommunen tar kontakt med næringslivet, i en tilretteleggerrolle, for å forsøke å få etablert en «Fair Play Bygg»-ordning finansiert av næringslivet. (Enst.)*

I tilretteleggerrollen gikk administrasjonen i dialog med arbeidsgiver- og arbeidstakersiden i næringslivet om opprettelse av uropatrolje. Det har vært en felles forståelse av at det ikke ville være mulig å etablere uropatrolje i Agder uten at også arbeidsgiversiden ville være med. NHO ved Entreprenørforeningen - Bygg og Anlegg (EBA), stilte seg positive, og i mai 2019 arrangerte EBA, LO, Næringsforeningen i Kristiansand og Kristiansand kommune en workshop der ulike konsept for uropatrolje i Agder ble drøftet. Fair Play Bygg fra Oslo, Medbyggerne fra Vestfold og Uropatroljen fra Stavanger var invitert for å presentere sine modeller. Deltakerne på workshopen la sentrale føringer for det videre arbeidet:

- Arbeidsgiver- og arbeidstakersiden skulle fortsette samarbeidet om utvikling av et felles uropatroljekonsept på Agder.
- En uropatrolje skulle dekke hele Agder.
- Uropatroljen skulle omfatte alle risikoutsatte bransjer, – ikke bare bygg- og anlegg (som i de andre store byene som Trondheim, Stavanger og Oslo)
- En styringsgruppe med representanter for arbeidsgiver- og arbeidstakersiden ble nedsatt for å jobbe videre med en modell for Agder. Kristiansand kommune ble med i styringsgruppen i en tilrettelegger/sekretærrolle.

### *Fair Play Agder (FPA)*

Styringsgruppen består i dag av representanter fra Næringsforeningene i Kristiansand, Næringsforeningen Arendal, LO, Fellesforbundet, EBA, Nelfo, Arendal kommune, Håndverkerforeningen i Kristiansand og Kristiansand Kommune. Gruppen har jobbet med å utarbeide strategidokument, finansieringsplan, organisering og vedtekter for det som nå foreslås som foreningen Fair Play Agder. I henhold til utkast til vedtektene er formålet med foreningen:

- Å forebygge og bekjempe arbeidslivskriminalitet samt sikre et seriøst arbeidsmarked og like konkurransevilkår på Agder.
- Fair Play Agder skal gjennom oppsøkende virksomhet, veiledning og opplæring bidra til å forebygge arbeidslivskriminalitet.
- Fair Play Agder skal jobbe sammen med private og offentlige aktører på tvers av bransjer for å skape engasjement og mobilisere til felles innsats mot arbeidslivskriminalitet.
- Fair Play Agder skal ta imot og kvalitetssikre tips og informasjon om brudd på lover og regler som gjelder for arbeidslivet, og videreformidle dette til

offentlig kontrollmyndighet som A-krimssenteret, Arbeidstilsynet eller andre relevante myndigheter.

Etter § 11 i utkastet til vedtekter skal foreningen ledes av et styre som er foreningens høyeste myndighet mellom årsmøtene. Styret består av syv til ni medlemmer og tre varamedlemmer. Partene i arbeidslivet skal være representert i styret. Øvrig sammensetning skal ivareta bransjer, geografi samt offentlig og privat sektor i medlemsmassen.

Styret skal engasjere en prosjektleder til den løpende drift av foreningen. Styret kan delegere oppgaver til prosjektleder etter nærmere avtale. Styret utarbeider nærmere instruks for prosjektleder.

Styringsgruppen har i 2020 arrangert tre inspirasjonssamlinger, i henholdsvis Kristiansand, Lyngdal og Arendal. (Planlagt samling i Setesdal er utsatt på grunn av koronasituasjonen.) Engasjementet har vært stort, og styringsgruppen opplever at både næringslivet og det offentlige er positive til tiltaket. Representanter fra A-krimgruppa, samt politiets næringslivskontakt har deltatt på samlingene og ser potensiale for økt informasjon og tips ved at en prosjektleder vil kunne være en brobygger.

I henhold til vedtektenes punkt 6 er målet at foreningens arbeid i all hovedsak skal finansieres basert på bidrag fra medlemmene etter evne, utover den årlige kontingenten. Det er ønskelig at man forplikter seg til bidrag for tre år av gangen, men det er ikke et krav. Det inngås særskilte avtaler om støtte utover kontingenten. Virksomheter eller organisasjoner som ønsker å bidra økonomisk uten å inngå medlemskap, har anledning til det.

På foreningens nettside står det styringsgruppen innkaller virksomhetene som har registrert seg som medlem til konstituerende årsmøte. Pga koronasituasjonen må styringsgruppen komme tilbake til dato for stiftelsesmøtet.

Dersom situasjonen med forbud mot større møter vedvarer utover våren, vil styringsgruppen, for å sikre fremdriften, etablere foreningen på et konstituerende møte før sommeren. Styringsgruppen vil der velge et midlertidig styre bestående av styringsgruppens medlemmer som fungerer frem til medlemmene kan innkalles til årsmøte der vedtektene behandles og endelig styre velges.

### **Kommunedirektørens vurdering**

I forbindelse med budsjettbehandlingen 18.12.2019 vedtok bystyret:

*Område: Organisasjon og Økonomi*

- 1. Bystyret ber administrasjonen rullere seriøsitetskravene ved å implementere de resterende kravene i Oslomodellen. Det skal også vurderes hvordan Oslomodellene kan utvides til gjelde andre tjenestekjøp. Samtidig går kommunen i dialog med styringsgruppen for «Fair Play Agder» med tanke på å finne en samarbeidsform som muliggjør iverksettelse av prosjektet som et prøveprogram over to år.\*.*

«\*» viser til at det er avsatt 600 000 kr i budsjettet for 2020 og 600 000 kr for 2021 til dette formålet.

Kommunedirektøren oppfatter at bystyret, med formuleringen «*muliggjør iverksettelse av prosjektet*», ønsker å gi foreningen en økonomisk forsikring som muliggjør oppstart av ansettelsesprosessen av prosjektleder, selv om øvrig medlemsfinansiering foreløpig ikke er på plass i en grad som muliggjør ansettelse. Målet er da, slik direktøren oppfatter, at foreningen etableres og styret kan med kommunens garanti ansette en prosjektleder. Sammen med styret vil prosjektleder, i en prøveperiode over to år, jobbe for å sikre en finansiering av foreningens virksomhet basert på medlemsavgift og bidrag, iht vedtektene punkt 6. Kommunedirektøren legger til grunn at finansieringen av virksomheten i løpet av prøveperioden på to år må opp på et nivå som muliggjør foreningens drift uten å være avhengig av Kristiansand kommunes bidrag.

Kommunedirektøren legger til grunn at budsjettbevilgningen (på til sammen 1,2 mill. kr over to år), i dialog med styret for Fair Play Agder, skal tildeles foreningen ut fra en løpende behovsvurdering. Bevilgningen skal være med å sikre driften i en oppstartsfase. Overføringene fra kommunen bør avta utover i prøveperioden.

Kommunedirektøren vil komme tilbake til bystyret med vurdering av om Kristiansand kommune også etter prøveperioden bør være medlem og eventuelt bidra med midler til foreningens virksomhet. Hvordan eventuelt ubrukte – ikke overførte budsjettmidler skal disponeres vil også behandles i en slik sak.

Kommunedirektøren vurderer at kommunen i en prøveperiode på to år bør være representert i styret for foreningen Fair Play Agder. Kommunens styrerepresentant vil bidra til å sikre at bystyrets bevilgning blir forvaltet i samsvar med formålet for foreningen, og at målet om en medlemsfinansiering av virksomhet nås i løpet av prøveperioden. Kommunedirektøren oppfatter at det i en oppstartsfase, der disponering og kontroll med kommunens bevilgning er sentralt, vil være hensiktsmessig at kommunedirektøren peker ut en kandidat til styret.

Kommunedirektøren er positiv til opprettelsen av foreningen Fair Play Agder. Det er viktig at det tas privat initiativ, at bedrifter, arbeidsgiver- og arbeidstakersiden i næringslivet går sammen om å bekjempe svart arbeid og sosial dumping i risikoutsatte bransjer. Samarbeid og felles innsats fra offentlige og private aktører er avgjørende for å lykkes i kampen mot arbeidslivskriminalitet.

Kommunedirektøren mener samtidig at det er viktig med et tydelig skille mellom offentlige etaters kontrollvirksomhet og private initiativ. Kommunedirektøren oppfatter at foreningen Fair Play Agder er bevisst på dette skillet. Foreningens arbeid vil, i samsvar med formålet i vedtektene, være rettet inn mot forebyggende tiltak og fungere som et bindeledd mellom risikoutsatte næringer og offentlig kontrollmyndighet. Kommunedirektøren tror initiativet vil være positivt og bidra til at seriøse virksomheter på Sørlandet ikke mister markedsandeler til useriøse aktører.

Kristiansand kommune har de to-tre siste årene styrket egen innsats i arbeidet mot sosial dumping og arbeidslivskriminalitet. Kommunen opprettet stillingen som koordinator arbeidslivskriminalitet, og ny stilling som HMS-rådgiver i tekniske

sektor, nå By- og stedsutvikling. Kommunen driver gjennom kemneren, innkjøps-enheten og Teknisk sektor utstrakt kontrollvirksomhet i egen regi, og i samarbeid med andre offentlige kontrollorgan.

Kommunedirektøren ser positivt på mulig samarbeid med Fair Play Agder knyttet til blant annet forebyggende arbeid rettet mot risikoutsatte bransjer som utelivs-, transport- og håndverkerbransjen i kommunen.

## **Punkt 30/20: Nordre Hovedgårdsvei - utbyggingsavtale, offentlig ettersyn**

### **Bilag**

Nordre Hovedgårdsvei Delsignert avtale

Nordre Hovedgårds vei utbyggingsavtale vedlegg



Dato 6. juni 2020  
Saksnr.: 2020064135-3  
Saksbehandler Line Baasland  
Godkjent av Tone Iglebæk  
Anna Camilla Bruno Dunsæd

**Saksgang**  
Nærings- og eierskapsutvalget

**Møtedato**  
16.06.2020

## **Nordre Hovedgårdsvei - utbyggingsavtale, offentlig ettersyn**

Forslag til vedtak

[Næring og eierskapsutvalget vedtar å legge utbyggingsavtale for Nordre Hovedgårdsvei 4 ut til offentlig ettersyn.](#)

### **Sammendrag**

Reguleringsplan ble vedtatt av Bystyret 21.1.2015. Reguleringsplanen for Nordre Hovedgårds vei 4 mfl. innebærer i hovedsak boligformål med leilighetsbygg.

Forhandlingene om utbyggingsavtale ble innledet 2019 På bakgrunn av gjeldende reguleringsplan er det nå framforhandlet forslag til utbyggingsavtale, som er i samsvar med gjeldende politikk.

Utbygger er ansvarlig for at arealer innenfor angitt planområde/utbyggingsområde planlegges og opparbeides. Kommunen påtar seg ansvar for å gjennomføre rekkefølgekrav til sandlekeplass og kvartalslekeplass mot bidrag fra utbygger.

Rekkefølgekrav til trygg adkomst til sandlekeplass i SS6 er i dag ikke mulig å oppfylle, da dette området ikke er ferdig utbygd. Kravet løses ved at det opparbeides sandleketilbud innenfor nærmiljøparken ved Vågsbygd skole.

Krav til forholdsmessig andel av nærmiljøparken ved Vågsbygd skole løses ved at utbygger betaler bidrag for opparbeidelsen. Kommunen påtar seg opparbeidelsen av disse tiltakene innen 1.12.2022.

Rekkefølgekravet til kapasitet på Vågsbygdveien ansees som løst, og det blir ikke innbetalt bidrag til Vågsbygdveien. Av de tiltak som er knyttet til kapasitetskravet er det kun Kjoskryset som gjenstår. Det er lite trafikk fra dette området som belaster Kjoskryset, og kravet ansees som oppfylt. Rekkefølgekravet til kapasitet for Vågsbygdveien blir ikke satt i reguleringsplaner i dette området.

Kommunen påtar seg framtidig drift av offentlige anlegg.

Vedlegg: Norde Hovedgårdsvei 4. mfl. delsignert avtale

## **Saksutredning**

### **Bakgrunn for saken**

Reguleringsplan ble vedtatt av Bystyret 21.1.2015. Reguleringsplanen for Nordre Hovedgårds vei 4 mfl. innebærer i hovedsak boligformål med leilighetsbygg.

Forhandlingene om utbyggingsavtale ble innledet 2019. På bakgrunn av gjeldende reguleringsplan er det nå framforhandlet forslag til utbyggingsavtale, som er i samsvar med gjeldende politikk.

Utbyggingsavtalen omfatter reguleringsplanområdet og rekkefølgekrav utenfor området

### **Utbyggingspolitikk**

Kommunens vedtatte utbyggingspolitikk er lagt til grunn for drøftelsene og avtalen som er inngått. Utbygger er gjort kjent med sin forpliktelse til å sikre seg rettigheter til de arealer som skal bygges ut eller er nødvendig for utbyggingen. Utbygger har ved underskrift på utbyggingsavtalen bekreftet at slike avtaler foreligger. Det stilles ikke krav til grunneieravtale for adkomst på del av vei på gnr. 13/721, da denne ansees som offentlig veg.

### **Gjennomføring**

Utbygger er ansvarlig for at arealer innenfor angitt planområde/utbyggingsområde skal planlegges og opparbeides av utbygger. Kommunen påtar seg ansvar for å gjennomføre rekkefølgekrav til sandlekeplass og nærmiljøpark.

### **Rekkefølgekrav og økonomiske forpliktelser**

Rekkefølgekrav til trygg adkomst til sandlekeplass i SS6 er i dag ikke mulig å oppfylle, da dette området ikke er ferdig utbygd. Kravet løses ved at det opparbeides sandleketilbud innenfor nærmiljøparken ved Vågsbygd skole.

Krav til forholdsmessig andel av nærmiljøparken ved Vågsbygd skole løses ved at utbygger betaler bidrag for opparbeidelsen. Bidraget er på kr. 1 153 500, og skal være innbetalt før igangsetting i området. Kommunen påtar seg opparbeidelsen av disse tiltakene. Tiltakene skal være ferdig opparbeidet innen 1.12.2022.

Rekkefølgekravet til kapasitet på Vågsbygdveien ansees som løst, og det blir ikke innbetalt bidrag til Vågsbygdveien. Av de tiltak som er knyttet til kapasitetskravet er det kun Kjoskrysset som gjenstår. Det er lite trafikk fra dette området som belaster Kjoskrysset, og kravet ansees som oppfylt. Rekkefølgekravet til kapasitet for Vågsbygdveien blir ikke satt i reguleringsplaner i dette området.

Kommunen påtar seg framtidig drift av offentlige anlegg.

### **Garanti**

I henhold til standard politikk er det forutsatt bankgarantistillelse for opparbeidelse av offentlige anlegg. Slik garanti skal foreligge før det kan gis igangsettingstillatelse til utbyggingen.

### **Overføring av areal**

Utbygger er orientert om hvilke typer arealer som etter utbyggingen skal overføres hefte- og vederlagsfritt til kommunen. Teknisk plan vil avklare hvilke arealer dette er, og hvilke av disse arealene kommunen skal forestå framtidig drift og vikehold av. Det er utarbeidet foreløpig overtakelseskart i henhold til gjeldende reguleringsplan.

### **Offentlig ettersyn**

På bakgrunn av slik det er beskrevet i saken anbefaler Byutviklingsdirektøren at forslag til utbyggingsavtale legges ut til offentlig ettersyn.

## **Punkt 31/20: Forslag til Utbyggingsprogram 2021-2024 høring**

### **Bilag**

Vedtak Form, 24062020, Sak 98/20, Forslag til Utbyggingsprogram 2021-2024 høring

Forslag til Utbyggingsprogram 2021-2024



Dato 29. mai 2020  
Saksnr.: 2020050050-9  
Saksbehandler Line Baasland  
Godkjent av

### Saksgang

Nærings- og eierskapsutvalget  
Formannskapet

### Møtedato

16.06.2020  
26.08.2020

## Forslag til Utbyggingsprogram 2021-2024, høring

Forslag til vedtak

Formannskapet vedtar å legge forslag til Utbyggingsprogram 2021-2024 ut på høring.

### Sammendrag

Utbyggingsprogrammet omhandler arealer til bolig- og næringsformål, og vil være en del av grunnlaget for kommunens økonomiplan. Det er dermed et styringsredskap for kommunen i forhold til private parter.

Utbyggingsprogrammet viser en oversikt over utbyggingspolitikk i de tidligere kommunene; Søgne, Songdalen og Kristiansand. Det er utarbeidet en tabell over boligutbyggingsområdene, med forventet utbyggingstakt.

Videre inneholder utbyggingsprogrammet oversikt over befolkningsprognoser og prognose for framtidig boligbehov i kommunen. Prognosene for befolkning og boligbehov, sammenstilt med forventet boligutbygging, viser at Kristiansand har god boligarealreserve både på kort og lang sikt.

I tabellen over utbyggingsområdene for bolig er de ulike områdene gitt fargekodene grønn, oransje og rød. Fargekodene indikerer reguleringsstatus for området, om området er igangsatt/kan igangsettes, eller om området er realiserbart. Områder med grønn farge er forventet gjennomført i henhold til vedtatt politikk, for gule vurderes igangsetting fortløpende og røde er områder med kommuneplanstatus, eller er vurdert til å ikke være realiserbare i nær framtid på grunn av for eksempel omfattende rekkefølgekrav.

Ønsket boligbygging medfører behov for ny og eller oppgradering av offentlig infrastruktur. Utbyggingsområder må påregne å bidra til tilretteleggingen.

Vi har i utbyggingsprogrammet gjort en vurdering av boligmarkedet for førstegangsetablerere og andre som har utfordringer med å komme inn på boligmarkedet. Vi har kommet fram til at utfordringer for denne gruppen sannsynligvis ikke er så stor i Kristiansand.

Nytt av året er at utbyggingsprogrammet også omhandler næringsarealer. I kapitlet for næringsarealer gis det blant annet en oversikt over eksisterende næringsarealer fordelt på ulike typer næringer, kart som viser hvor det er igangsatt næring de siste årene og tabell over næringsutbyggingsområder under utvikling.

Kommuneplanens samfunnsdel og utbyggingspolitikk for de tidligere kommunene vil være førende inntil ny samfunnsdel med overordnet arealstrategi er vedtatt (september 2020). Inntil det foreligger en ny kommuneplan for Kristiansand vil kommuneplanenes arealdeler for de «gamle» kommunene gjelde som kommunedelplaner.

Forslag til utbyggingsprogrammet foreslår å følgende prinsippvedtak for Kristiansand:

- Inntil det foreligger ny kommuneplan (samfunnsdel/arealdel) og utbyggingspolitikk for Kristiansand, gjelder dagens politikk for de «gamle» kommunene
- Kommunen skal for perioden 2021-2024 tilrettelegge for et byggevolum på ca. 800 boliger pr. år
- Utbyggingsprogrammet og tabell over utbyggingsområder gir grunnlag for drøftelse av utbyggingsavtale, herunder vilkår i utbyggingsavtale.

Ved neste revisjon av utbyggingsprogrammet vil kommunen ha vedtatt en ny samfunnsdel. Ny samfunnsdel vil legge nytt grunnlag for utbyggingsprogrammet. Neste utbyggingsprogram vil da ta innover seg de arealføringene som da vedtas. Senere vil kommuneplanens arealdel og ny politikk vil danne grunnlag for framtidig Utbyggingsprogram.

I neste versjon av utbyggingsprogrammet vil næringsdelen inneholde analyse av næringsområdene og i større grad avdekke om det er svakheter knyttet til regulerte næringsarealer i kommunen. Vi vil også forsøke å innhente arealstørrelser for de ulike utbyggingsområdene til næringsformål i tabell over områder under utvikling/utbygging.

Vedlegg: Forslag til utbyggingsprogram 2021-2024

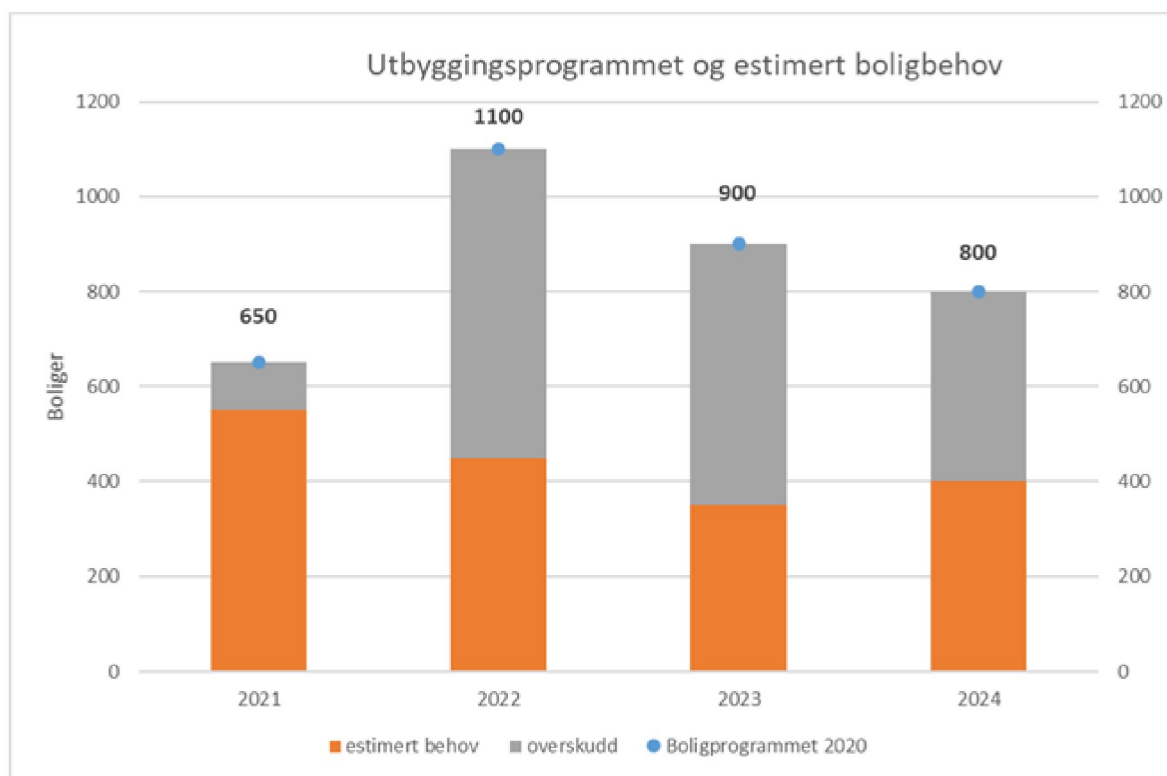
## Saksutredning

### Bakgrunn for saken

Utbyggingsprogrammet omhandler arealer til bolig- og næringsformål, og vil være en del av grunnlaget for kommunens budsjett. Det er dermed et styringsredskap for kommunen og private parter.

Utbyggingsprogrammet viser en oversikt over utbyggingspolitikk i de tidligere kommunene; Søgne, Songdalen og Kristiansand. Kommuneplanenes samfunnsdeler og utbyggingspolitikken for de tidligere kommunene vil være førende inntil ny samfunnsdel med overordnet arealstrategi er vedtatt (september 2020). Inntil det foreligger en ny kommuneplan for Kristiansand vil kommuneplanenes arealdeler for de «gamle» kommunene gjelde som kommunedelplaner.

Videre inneholder utbyggingsprogrammet oversikt befolkningsprognoser og prognose for framtidig boligbehov kommunen. Prognosene for befolkning og boligbehov, sammenstilt med forventet boligutbygging, viser at Kristiansand har god boligarealreserve både på kort og lang sikt.



Prognose for boligbehov og forventet igangsatte boliger pr. år i perioden (SSB og Kristiansand kommune).

Den totale boligarealreserven, inkludert områder med kommuneplanstatus, er på 20 000 boliger.

### Boligutbyggingsområder

Det er utarbeidet tabell over boligutbyggingsområdene kommunen som er igangsatt regulert, og fram til de er igangsatt utbygd. Hvert område er angitt med en forventet utbyggingstakt i perioden, og gjenstående mengde, angitt i boenheter.

### Fargekoder

I tabellen er de ulike områdene gitt fargekodene grønn, oransje og rød. Fargekodene indikerer reguleringsstatus for området, om området er igangsatt/kan igangsettes, eller om området er realiserbart. Områder med grønn farge har en forventet aktivitet, for gul vurderes igangsetting fortløpende og røde er områder med kommuneplanstatus, eller er

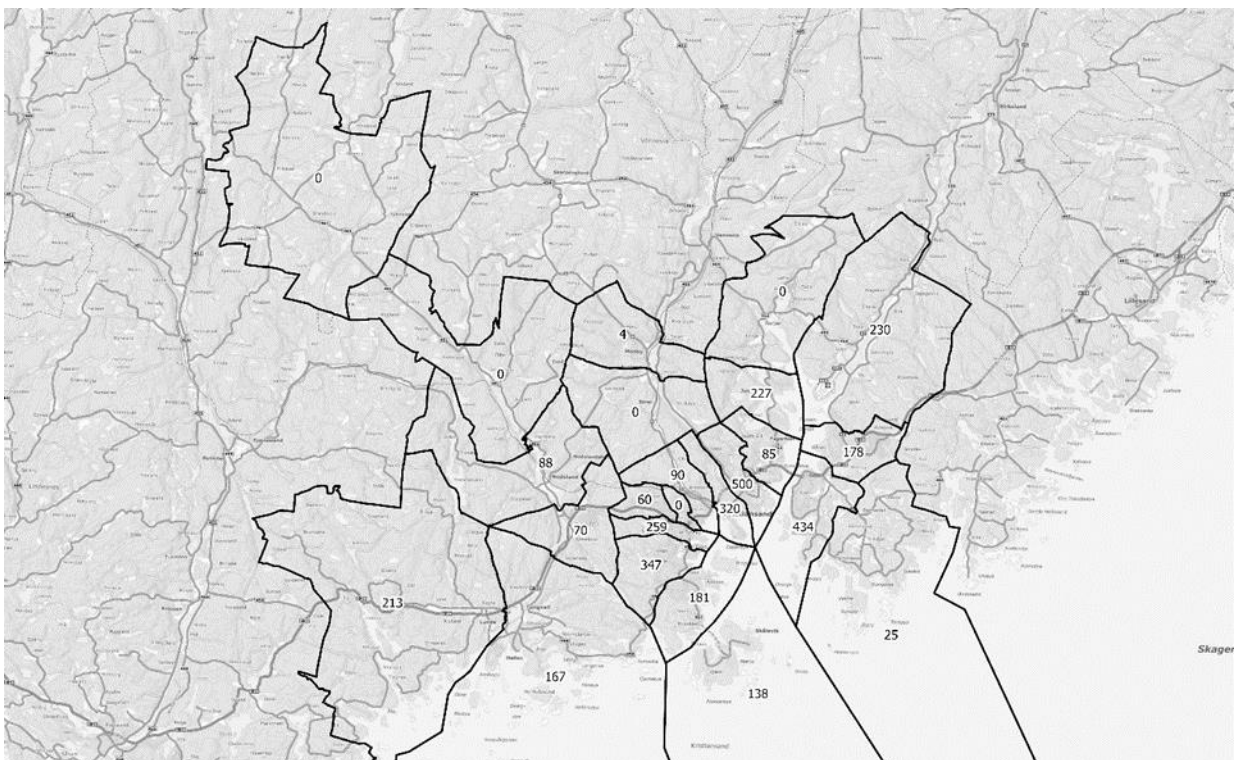
vurdert til å ikke være realiserbare i nær framtid på grunn av for eksempel tunge rekkefølgekrav.

### Geografisk fordeling av boligarealreserver

Vi ser av figurene under at kommunen har boligarealreserver over hele kommunen på lang sikt, og forventet boligutbygging i nesten hele kommunen i den kommende 4-års perioden.



Total boligarealreserve pr. delområde, inkludert arealreserve som ligger i kommuneplaner (Kristiansand kommune).



Antall planlagte boliger pr. delområde 2021-2024 (Kristiansand kommune)

## Infrastruktur

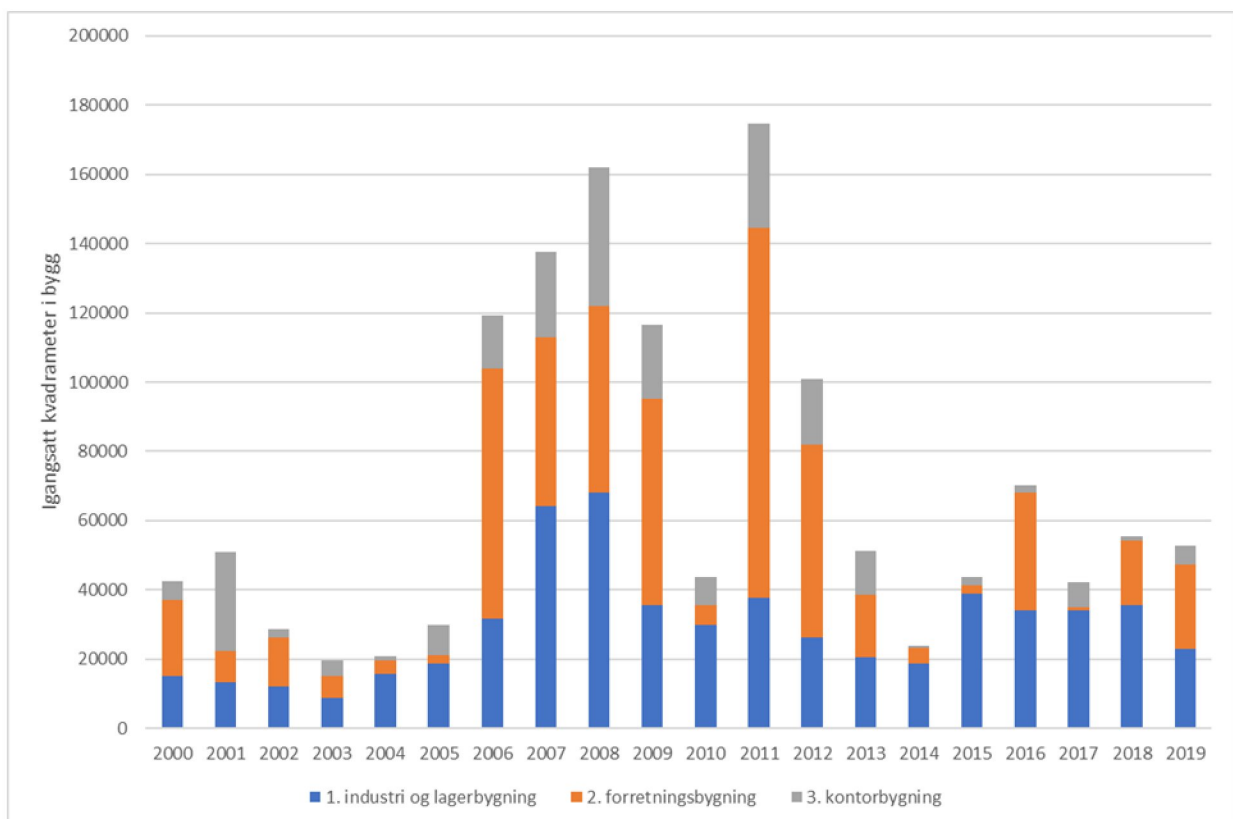
Behovet for å imøtekomme økt boligbygging medfører behov for ny og eller oppgradering av offentlig infrastruktur. Utbyggingsområder må påregne å bidra til tilretteleggingen.

## Boliger for vanskeligstilte

Vi har gjort en vurdering av boliger for vanskeligstilte, og har kommet fram til at utfordringer for denne gruppen sannsynligvis ikke er så stor i Kristiansand.

## Næringsarealer

Nytt av året er at utbyggingsprogrammet også omhandler næringsarealer. I kapitlet for næringsarealer gis det blant annet en oversikt over eksisterende næringsarealer fordelt på ulike typer næringer, kart som viser hvor det er igangsatt næring de siste årene og tabell over næringsutbyggingsområder under utvikling.



Tabellen viser utbyggingen knyttet til næringsarealer i Søgne, Songdalen og Kristiansand i perioden 2000-2019.

## Prinsippvedtak

Utbyggingsprogrammet foreslår å følgende prinsippvedtak for Kristiansand:

- Inntil det foreligger ny kommuneplan (samfunnsdel/arealdel) og utbyggingspolitikk for Kristiansand, gjelder dagens politikk for de «gamle» kommunene
- Kommunen skal for perioden 2021-2024 tilrettelegge for et byggevolum på ca. 800 boliger pr. år
- Utbyggingsprogrammet og tabell over utbyggingsområder gir grunnlag for drøftelse av utbyggingsavtale, herunder vilkår i utbyggingsavtale.

Ved neste revisjon av utbyggingsprogrammet vil det foreligge vedtatt kommuneplanens samfunnsdel, som vil legge nytt grunnlag for utbyggingsprogrammet. Utbyggingsprogrammet vil da ta innover seg de arealføringene som da foreligger. Senere

vil kommuneplanens arealdel og ny politikk vil danne grunnlag for framtidig Utbyggingsprogram.

### **Veien videre**

I neste versjon av utbyggingsprogrammet vil næringsdelen inneholde analyse av næringsområdene og i større grad avdekke om det er svakheter knyttet til regulerte næringsarealer i kommunen. Vi vil også forsøke å innhente arealstørrelser for de ulike utbyggingsområdene til næringsformål i tabell over områder under utvikling/utbygging.

## **Punkt 32/20: Salg av eiendommer**

### **Bilag**

Vedtak byst, 23092020, Sak 122/20, Salg av eiendommer

Vedtak byst, 14102020, Sak 152/20, Salg av eiendommer

Kartutsnitt Kroodden - Nord og Syd



Dato 2. juni 2020  
Saksnr.: 2020079769-1  
Saksbehandler Nils Erik Hessen  
Godkjent av Tone Iglebæk

### Saksgang

Nærings- og eierskapsutvalget  
Bystyret

### Møtedato

16.06.2020  
23.09.2020

## Salg av eiendommer

Forslag til vedtak

- 1) Bystyret bekrefter salg i henhold til gjeldende økonomiplan og ber om snarlig effektivering for følgende eiendommer:
  - a. Utbyggingsarealer i Kroodden/Møvig selges snarest
  - b. Sløyden selges snarest
  - c. Trekanten selges snarest. Her vurderes endring av bestemmelser angående trebyggeri for å tilpasse markedet.
  - d. Lund Torv felt S1 og del av felt B2 selges snarest
  - e. Musikkens hus selges snarest
  - f. Hellemyr felt E1 selges snarest
- 2) Behov for budsjettregulering som nevnt i saken innarbeides i 2.tert.

### Sammendrag

Bystyret har vedtatt et omfattende inntektskrav vedrørende salg av eiendom i forbindelse med økonomiplanen (ØP) 2020. I gjeldende budsjett for salg av eiendom som omfattes av saken gjenstår 221,65 mill. kr. og gjelder salg i både boligområder, boligstrategiske områder samt øvrige salgsobjekter.

I forbindelse med 1. tertialrapporteringen viser rapporten et stor avvik og Kommunaldirektøren besluttet derfor å fremme en egen sak for Bystyret. Det er stor usikkerhet knyttet til påregnelige inntekter i dagens markedssituasjon. Vi forventer i år et avvik på ca 65 mill. kr avhengig markedsresponsen og vedtak om salg av enkelte eiendommer i saken forøvrig. Bolig- og eiendoms politikken legger til grunn at salg av eiendom skjer til markedspris eller etter takst hvor markedsverdien er vurdert av kompetent personell.

Salg av utbyggingsarealer i Kroodden/Møvig ble vedtatt i sak 18/2019. Nærings- og eierskapsutvalget anmodet om at saken blir forelagt bystyret på nytt. Igangsetting av området understøtter ikke arealstrategien, men Kommunedirektøren anbefaler likevel å selge arealene i lys av at prosjektet er regulert, private har innrettet seg, den økonomiske belastningen er stor og en eventuell bortfall av inntekter gir vesentlige konsekvenser for kommunens økonomi slik det er redegjort for nedenfor.

Bryggelia, Trekanten, Sløyden og Musikkens hus er markedsført og ligger for salg. Hellemyr Nord, felt E1 og Lindebø brygge er forsinket og skyves helt eller delvis til -21. Samtaler om salg av kommunale arealer på Lund Torv er igangsatt med forbehold om politisk tilslutning av forhandlingsresultatet. Det er foreløpig uklart hva SiA er i stand til å betale. Dersom tomten skal festes bort vil det innebære ytterligere konsekvenser for investeringsbudsjettet.

Det arbeides videre med mulig salg andre objekter som fremmes ila. høsten, jfr Bystyrets verbalforslag 66-20

I prosjekter med behov for vesentlig endring foreslås budsjettregulering som beskrevet nedenfor. Bystyrets vedtak i saken innarbeides i 2. tertial -20.

## **Saksutredning**

### **Bakgrunn for saken**

1.tertialrapporteringen viser større avvik og Kommunaldirektøren har derfor besluttet å orientere om dette i en egen sak.

Nærings- og eierskapsutvalget ønsker at spørsmål om salg av kommunale utbyggingsarealer i Kroodden/Møvig forelegges bystyret på nytt.

Sakene sees i sammenheng og fremmes derfor under ett.

BY sak 18/19 Salg av kommunale arealer

BY sak 124/19 Økonomiplan 2020

BY sak 185/14 Områderegulering vedtatt (Kroodden/Møvig)

Sentralt i saken står spørsmålet om kommunen skal selge de kommunale byggeområdene på Kroodden/Møvig nå, eller vedta en utsettelse til mere sentralt beliggende områder først er ytterligere fortettet/transformert. En utsettelse har store økonomiske konsekvenser for kommunens økonomiske situasjon, også ut over årets budsjett.

### **Juridisk grunnlag**

Innen områdeplanen for Kroodden/Møvig er kommunen grunneier til store deler av arealene og kan gjennom sin grunneier rolle medvirke til å gjennomføre eller utsette utbyggingen, både kommunale- og privat eide arealer innenfor planområdet.

Som grunneier til øvrige objekter står kommunen fritt til å selge sine eiendommer «as is». Den videre bruk av eiendommene styres av kommunens reguleringsmyndighet- eller byggesaksbehandling som avklares i egne saker.

### **Økonomiske konsekvenser**

Bolig- og eiendoms politikken legger til grunn at salg av eiendom skjer til markedspris eller etter takst basert på vurdering av markedspris.

I saken beskrives inntekter ved salg av eiendom og kostnader med utvikling, for boligstrategiske prosjekter, kommunale boligområder og objektsalg (generell finansiering). Det gjenstår å selge eiendom for ca 221 mill. kr. for å nå budsjettmålene i 2020. Det er stor usikkerhet knyttet til påregnelige inntekter i dagens markedssituasjon.

Justert for forskyvinger og justeringer i kostnadsbudsjettet forventer vi et netto avvik på ca 65 mill. kr avhengig av sakens utfall og markedsresponsen forøvrig.

### **Kroodden/Møvig – utbyggingsområde**

Kommunen engasjerte seg tidlig på -90 tallet for å få utviklet deler av Kroodden/Møvig til boligformål i det Forsvaret utviklet sin aktivitet på Møvig på 1990/2000 tallet og kommunen anmodet Forsvaret om å avklare den videre bruken av områdene. Kommunen

engasjerte seg tidlig for å få utviklet deler av Kroodden/Møvig til boligformål. Vern av kanonmuseet og bolig utbygging ble derfor søkt forhånds utredet gjennom mulighetsstudier i samarbeid med Forsvaret.

Bystyret vedtok i -05 at arealbruken i området skulle vurderes nærmere ved utarbeidelse av en reguleringsplan. Vedtaket gav grunnlag for kommunens kjøp av arealer i området. Bystyret vedtok i -07 et økt kommunalt engasjement i utbyggingspolitikken og Kommunalutvalget vedtok avtale om offentlig/privat samarbeid med felleskapet Byggmo AS, Repstad Utvikling AS og Sag Utvikling AS (BRS), for utviklingen i tråd med bystyrets vedtak. Kommunen eide arealer i området fra før og kjøpte og ytterligere arealer i Krooddens nordre del både av Forsvaret og private.

Omreguleringen ble startet i 2008 og godkjent nov. 2014. Kroodden/Møvig er, som det ble beskrevet for bystyret i forbindelse med reguleringssaken, regulert til byggeformål for bolig i tråd med Regional plan for Kristiansandsregionen 2011 – 2050. Området svarte da på bolig- og eiendomsstrategien og kommuneplanens satsingsområder for perioden 2011-2022, utdrag;

- Byen som drivkraft – Utbyggingen vil bidra til et økt tilbud og variasjon av nye boliger.
- Byen det er godt å leve i – Områdereguleringen legger til rette for et attraktivt boligområde med nærhet til sjøen, gode solforhold og god tilgang til friluftsområder. Det legges vekt på universell utforming ved utbygging, og ivaretagelse og utbygging av ny grønnstruktur er et viktig tema. Planen legger også til rette for å bidra til å oppruste og ta vare på en del av byens historiske identitet.

Klimabyen – Det kan tilrettelegges for bussrute gjennom Kapelldalen, alternativt må beboerne ned til Vågsbygdveien eller opp til Voie Ringvei for å ta bussen. Det nærmeste senterområdet er Voie senter.

Utbyggingsområdet er naturlig delt i to, hhv. nord og syd for Fv. 456 (Vågsbygdveien). Det er fastsatt et utbyggingsvolum min 558 og max 908. Kommunens eierskap målt i andel av boenhetene sett under ett utgjør ca 55 %. Kommunale arealer er verdsatt til ca 130 mill. kr. hvorav 80 mill. kr er innarbeidet i ØP 2020-2023. Påløpte kostnader i prosjektet er 66,2 mill. kr. Dersom bystyret beslutter salg anbefaler Kommunaldirektøren at Formannskapet/Nærings- og eierskapsutvalget gis fullmakt til å ta stilling

Rekkefølgekrav er satt til opparbeidelse av friområder, idrettsbane og teknisk infrastruktur, herunder Vågsbygdveien. Det er krav til detaljplan for byggefeltene og byggevolumet er derfor ikke endelig avklart. I området er det avsatt arealer til barnehage og nærbutikk. Det er kapasitet på sosial infrastruktur med unntak av idrettsbane som planlegges ved Torkelsmyra skole.

Etter at områdeplanen var vedtatt i 2014 ønsket partene ikke å gå videre til felles utbygging. Det viste seg vanskelig å avvikle samarbeidsavtalen uten å selge arealene partene disponerte. Bystyret besluttet derfor i sak 18/19, at den nordre delen av utbyggingsområdet skulle selges. Kommunalutvalget vedtok i sak 50/19 å avvikle samarbeidsavtalen før salg ble gjennomført. I lys av bystyrets vedtak orienterte By- og stedsutviklingsdirektøren Nærings- og eierskapsutvalget den 10 mars at administrasjonen var klar til å igangsette salgsarbeidet. Nærings- og eierskapsutvalget anmodet om at saken ble forelagt det nye bystyret.

### **Kristiansand kommunes arealstrategi**

Kommuneplanens samfunnsdel av 2017 gir føringer for å tilrettelegge for en mere kompakt byutvikling. Arealstrategien skal styrke Kristiansand som landsdelshovedstad og å utvikle Kristiansand til en kompakt by med urbane kvaliteter som utnytter nærheten til sjøen som en ressurs og gir overordnede føringer for kommunens fysiske utvikling som en kompakt by ved sjøen i et langsiktig perspektiv.

Utbygging av Kroodden/Møvig bidrar ikke til å nå 0-vekst mål i personbiltrafikken og understøtter ikke arealstrategiprinsippene, men By- og stedsutviklingsdirektøren vurderer det likevel som akseptabelt å gjennomføre områdeplanen slik den er vedtatt basert på utbyggingsavtale som beskrevet nedenfor.

Dagens kollektivtraseer for M1 og M2 går i Voie Ringvei og Vågsbygdveien med gangavstand til eksisterende bussholdeplasser på over 5 min. Området ligger i gangavstand til eksisterende sosial infrastruktur.

Området kobler seg på eksisterende gang- og sykkelveinett. Området forutsettes å bidra økonomisk til utbedring av rekkefølgekrav til Vågsbygdveien, herunder sykkелеkspressvei over Kjoskrysset. Reisevaneundersøkelsen av 2014 gir grunnlag for å anta at en større andel enn før velger miljøvennlig reisemåte. Ny ekspress sykkelvei fra Andøykrysset til Sørlandsparken Øst samt økt andel av el-sykler bidrar til at rekkevidden mellom bolig og den enkeltes arbeidsplass har økt.

Områdereguleringsplanen har avklart bruken langs strandsonen og i tråd med utbyggingsavtale sikre off. tilgang som forutsatt i planen.

Gjennom detaljplanleggingen kan det legges føringer for en god alderssammensetning gjennom valg av hvilke typer boliger som skal etableres. Over tid gir flyttemønster endret alderssammensetning. Området forventes å gi et positivt bidrag til Voiebyens alderssammensetning sett under ett.

Barn og unges interesser er- og vil bli ivaretatt ved detaljplan behandlingen.

Enhver utbygging får miljøkonsekvenser, men disse vil bli søkt minimalisert i henhold til de til enhver tid gjeldende rammebetingelser. Kommunens privatrettslige rolle kan benyttes og eventuelle krav til tiltak tilpasses i et kost/nytte perspektiv.

Kroodden er igangsatt, kommunen og private har innrettet seg og en utbygging av området hindrer ikke videre utvikling av områder som ligger mere sentralt til. Kommunens andel av boenhetene i området sett under ett utgjør ca 55 %. Samtaler med øvrige private grunneiere i nord om felles utbygging er igangsatt. YX Eiendom Kroodden AS har stengt tankanlegget i den sydlige delen og har utvist interesse for et samarbeid. Dersom kommunen velger å stanse utbyggingen av arealstrategiske årsaker vil heller ikke de private kunne påregne utbygging.

Det er utformet et utkast til utbyggingsavtale som er basert på en delt utbygging hhv nord og syd. Dersom bystyret velger å igangsette salg legges det til grunn at kommunen tilbyr utbyggingsavtale til sin kjøper uten økonomiske bidrag fra kommunen. Dersom det kan sikres en felles utbygging av nord og syd, uten forsinkelse i fremdriften, vil det bli lagt til rette for dette.

## **Vurdering**

En utbygging av Kroodden vil ikke tilfredsstillere alle punktene i overordnet arealstrategi, men i et helhetsperspektiv vurderer By- og stedsutviklingsdirektøren det likevel som akseptabelt å gjennomføre områdeplanen slik den er vedtatt basert på utbyggingsavtale som beskrevet nedenfor.

Flere av punktene av de elementene i strategien som kan imidlertid oppfylles og beboere har tilgang til både kollektivtransport og gang/sykkelveinett. Områdets trafikale konsekvens kan ikke utelukkes å ha innvirkning på de forestående forhandlinger om bypakkemidler, men antas ikke å ha sentral betydning.

Arealstrategien skal bidra til en mer effektiv og kompakt arealstruktur for slik å redusere klimautslipp og investeringsbehov i ny infrastruktur. Det er en målsetning at befolkningen kan utføre sine daglige gjøremål uten, - eller i så liten grad som mulig å bruke privat bil. Kommunen kan bruke sin privatrettslige posisjon i området til å fremme

ønsket endring gjennom å stimulere til miljøvennlige og innovative løsninger, transport, bildeling etc. Tiltak og forutsetninger må tilpasses i et kost/nytte og klimaperspektiv.

Beboere i nye boenheter i ytre Vågsbygd vil utnytte ledig kapasitet i sosial infrastruktur og tilfører normalt en yngre befolkningsgruppe til bydelen. Torkelsmyra skole, Voie barnehage, Møvig skole og Sjøstrand skole ligger stort sett 1,5 - 2 km fra ny bebyggelse, i gangavstand og langs naturlige traseer mot arbeid og butikker.

### **Trekanten**

Trekanten har vært utviklet i felleskap med private og kommunen eier 62,5% i dette prosjektet. Prosjektet har vært i markedsført via eiendomsmegler siden medio 2019 med svært liten respons. Dette antas å ha sammenheng med reguleringsbestemmelsens krav til at «Bebyggelsen over garasjeanlegg og forretning skal bygges i konstruktivt tre, og det skal være klar overvekt av trematerialer i fasadene» og krevende grunnforhold for øvrig. Vi har søkt å selge prosjektet til KNAS som etter nærmere vurdering ikke finner det riktig å kjøpe denne. Vi forventer ikke at det er lenger er påregnelig med et inntektsbringende salg i år og foreslår derfor å forskyve inntekt til -20. Vi vil vurdere å søke Plan- og bygningsetaten om å justere kravet til konkrete konstruksjonsmessige løsninger, slik at fokus rettes mot reduksjon av bebyggelsens Co2 avtrykk.

### **Salg av Sløyden (Gyldenløves gt. 70)**

I tråd med bystyrets vedtak av 2017 er eiendommen markedsført for salg ettersom det ikke lenger er kommunalt behov for den. Det har vært protester fra Posebyen vel som mener at kommunen bør fortsatt eie denne og bruke den til forsamlingslokale. Den reguleringsmessige statusen for eiendommen endres ikke som følge av salget. Dersom ny eier har behov for reguleringsmessige endringer må dette fremmes på ordinær måte. Kjøpstilbud er mottatt og flere aktører vurderer kjøp av eiendommen.

### **Salg av Musikkens hus**

Eiendommene i Kongens gt. 54 og Holbergsgt. 4 er markedsført via eiendomsmegler. Markedsresponsen har vært relativ god fra aktører som kan bruke eiendommen innenfor privat tjenesteyting (skole/undervisning/forsamlingshus), men få henvendelser fra atører som ønsker å omregulere eiendommene til boligformål. Vi håper å kunne selge disse ilt året. Vi forutsetter at kommunen leier arealene tilbake inntil Kulturskolen står ferdig.

### **Salg av Lund torv, felt S1 og del av felt B2**

Det er i gjeldende budsjett innarbeidet forventede inntekter på 25 mill. kr. Verdivurderingen er høyere men det antas at det er et begrenset antall tilbydere som vil kunne gå inn i et studentboligprosjekt av denne størrelse. SiA har signalisert begrenset evne til å betjene tomteverdi innenfor Husbankens rammer. Samtaler med SiA og opsjonshavere er innledet. Dersom oppgjørsformen endres til et festeforhold med SiA vil dette ha konsekvens for investeringsbudsjettet ettersom inntekter fra festeforhold går til driftsbudsjettet.

Det er inngått opsjonsavtale om salg av boligformål for felt B2 og dagligvarebutikk i felt S1 som opsjonshaverne ønsker å benytte.

Forhandlingsresultatet for felt S1 vil bli fremmet for politisk tilslutning.

### **Salg av andre objekter**

Analyse og eiendomsutvikling arbeider med avklaring og salg av objekter som kommunen ikke lenger har bruk for eller strategisk nytte av å eie. Enkelte objekter har større verdi men det er prematurt å redegjøre for dette i denne saken. Nærings- og eierskapsutvalget holdes orientert. Egen sak om salg av eiendom fremmes ilt høsten, jfr Bystyrets verbalforslag 66-20 hvor «Bystyret ber om en sak som viser en oversikt over kommunens eiendommer, behov for disse og en plan for salg av bygg.»

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

Etter en samlet vurdering finner derfor Kommunaldirektøren det riktig å anbefale at utbyggingsområdet Kroodden/Møvig selges snarest basert på utbyggingsavtale som

beskrevet i saken. Kroodden/Møvig svarer ikke optimalt på arealstrategien men likevel innenfor det som kan anbefales. Ved utsatt igangsetting forverres den økonomiske situasjonen for kommunen betydelig. Områdets trafikale konsekvens kan ikke utelukkes å ha innvirkning på de forestående forhandlinger om bypakkebidrag, men antas ikke å ha sentral betydning. Salgsresultatet vil bli forelagt for politisk aksept i henhold til bystyrets fullmakt, jfr forslag til vedtak pkt 2, eller etter gjeldende delegasjonsreglement.

## Investeringsbudsjett – tertial rapportering

### Årsprognose

Investeringsprosjekter innenfor utbyggingsområdene skal ved igangsettelse minimum være budsjetterte til selvkost.

Utvikling av utbyggingsområder fører normalt til utlegg relatert til kjøp av grunn og tilrettelegging av infrastruktur før en kan forvente salgsinntekter. Utgifter minus inntekter gir forventet prosjektresultat når prosjektet er ferdigsstilt.

Kolonnen «regnskap 30.04.20» vil da vise et resultat avhengig av hvor langt en har kommet i utviklingen av området. Her presenteres kun prosjekter som forventes et vesentlige avvik, eller vesentlige forsinkelser i fremdrift.

Tabell

Prosjektnr.*	Prosjekt	Regnskap Pr. 30.4.20**	Totalt Budsjett**
5250012	Kobberveien	140 451	160 000
5250014	Benestad, sykehjem tomt	0	606 000
5531001	Utvikling Møvig/Kroodden	66 200 042	48 435 000
5531005	Trekanten	17 061 608	263 000
5530000	Kjøp/Salg (generell finansiering)	-469 199 239	-549 029 427
5531009	Utvikling Møvig/Kroodden, Holskogvn. 6 & 10	7 541 069	30 085 969
8051000	Lindebø/Skålevik, felt B	-9 029 104	12 860 200
8073000	Bråvann B4	-16 212 719	-16 642 000
8109000	Høietun, felt diverse	-551 502	-877 400
8149000	Tømmerstø, felt diverse	-1 295 985	-1 876 000
8164000	Hellemyr Nord, felt E1	2 637 950	1 704 000
8231000	Kvartal 5	1 340 395	475 900
8271000	Lahelle felt diverse	-123 546	-846 300
8391000	Bryggelia, felt diverse	38 334 634	4 234 000
8621000	Lindebø brygge	805 802	-1 938 800
8681000	Setesdalsveien 16/20, felt diverse	10 117 789	10 616 500

\* Delvis gamle prosjektnummer

\*\* Avrundet. Netto beløp inkl. midler fra 2019 (Kostnad-Inntekt)

Det er for tiden knyttet stor usikkerhet til påregnelige salgsinntekter, jfr den rådende økonomiske situasjonen for hele nasjonen. Det er derfor for tidlig å gi et entydig svar på om eiendomsmarkedet mister vesentlig evne til investeringer. Det kan derfor ta lenger tid å få solgt arealene en antatt.

Noen av prosjektene som nå er under avslutning oppnår ikke forventet prosjektresultat. Etter revisjon fremmes disse for budsjettmessig behandling og regnskapsmessig avslutning.

### Nærmere om prosjektene

#### 5250012 Kobberveien

Prosjektet er forsinket. Det pågår en reguleringsprosess som i privat regi som forventes sendt for off. behandling i løpet av 2020. Budsjetterte kostnader, 2,27 mill. kr og

inntekter -2,25 mill kr skyves, jfr pkt Budsjettregulering nedenfor og innarbeides etter behov i ØP 2021-2024

#### 5250014 Benestad

Prosjektet, underordnet privat utbygging, er forsinket. Budsjettpost 0,6 mill kr. skyves, jfr pkt Budsjettregulering nedenfor og innarbeides i ØP 2021-2024.

#### 5531001 Utvikling Møvig/Kroodden

Salgsprosessen er forsinket og salgsalgsbeslutning fattes i nærværende sak. Vi forventer ikke at det er lenger er påregnelig med inntekter i år og foreslår derfor å forskyve inntekt med 20,0 mill. kr til ØP 2021 som beskrevet jfr pkt Budsjettregulering nedenfor.

#### 5531005 Trekanten

Prosjektet er forsinket som nevnt over. Vi forventer ikke at det er lenger er påregnelig med et salg i år og foreslår derfor å forskyve inntekt med 16,53 mill. kr til ØP 2021. Det må videre tas høyde for et overforbruk fra 2019 på ca 0,2 mill. kr samt at påstående bygg kan bli krevd revet og budsjett for utgifter forslås økt med 1,07 mill. kr. Budsjett reguleres som beskrevet under jfr pkt Budsjettregulering nedenfor.

#### 5250015 Vågsbygd senterområde

Utgifter i Vågsbygd senterområde fra 2019 skal kun reguleres mot utgiftsbudsjett i pnr 5531000 Hovedprosjekt boligpolitisk ramme, med 6,3 mill. kr. For øvrig ingen endring.

#### 5530000 Kjøp/Salg (tidl. generell finansiering)

På prosjektets utgiftsside medfølger det fra 2019 en overskridelse på ca 4,7 mill. kr og sammen med årets behov anmodes det derfor om en budsjettmessig økning på 3,53 mill. kr.

På prosjektets inntektsside følger det fra 2019 manglende inntekter på ca 18,5 mill. kr. og sammenholdt med de salg vi tror kan være påregnelig i år, som nevnt over, anbefaler vi at inntektsbudsjettet reduseres med 17,35 mill. kr. Det arbeides for å nå årets opprinnelige budsjett mål, men vi finner det likevel riktig å anbefale denne vesentlige endring av budsjettet som beskrevet under jfr pkt Budsjettregulering nedenfor.

#### 5531009 Utvikling Møvig/Kroodden, Holskogvn. 6 & 10

Prosjektet er knyttet til utvikling av Kjoskrysset og avhenger av fremdriften på veianlegget som Agder Fylkeskommune har ansvar for. Budsjett for 2020 har en feil og budsjetterte utgifter nedjusteres med 26,31 mill. kr. som beskrevet under jfr pkt Budsjettregulering nedenfor.

#### 8051000 Lindebø/Skålevik, felt B

Prosjektet er under utbygging. Budsjetterte inntekter er vurdert for høyt og inntekter nedreguleres med 1,55 mill. kr. som beskrevet under jfr pkt Budsjettregulering nedenfor.

#### 8073000 Bråvann, felt B4

Feltet er nå sluttsolgt med oppgjør ila. året. Inntekter er forsert og årets inntekts budsjett oppjusteres med -3,62 mill. kr. som beskrevet under jfr pkt Budsjettregulering nedenfor. Dette fører til endring i ØP 2021.

#### 8109000 Høietun

Det forventes ikke salg av tomter i feltet inneværende år. Inntektsbudsjettet nedreguleres i år og tas ut. Vurderes innarbeidet ved rullering av ØP 2021-2024.

#### 8149000 Tømmerstø, felt diverse

Prosjekt i privat regi med føringer igjennom utbyggingsavtale. Det forventes ikke lenger inntekter eller utgifter i prosjektet inneværende år. Budsjettjustering i jfr pkt Budsjettregulering nedenfor. Vurderes innarbeidet ØP ved behov.

#### 8164000 Hellemyr Nord, felt E1

Prosjektet er forsinket. Reguleringsforslag er sluttbehandlet mai -20. Det forventes ikke lenger at gjeldende budsjett kan forventes oppfylt. Deler av budsjettet skyves til 2021, utgifter med 9,475 mill. kr og inntekter med 8,25 mill. kr. som beskrevet under jfr pkt Budsjettregulering nedenfor. Endringene innarbeides i ØP 2021-2024.

#### 8231000 Kvartal 5

Prosjektet ble terminert og deler av bygningsmassen i prosjektet ble beholdt i kommunalt eie. Fra 2019 medfølger det et for høyt inntektsbudsjett på 1,02 mill. kr som det ikke lenger er grunnlag for å opprettholde. Tilsvarende på kostnadssiden med 0,16 mill. kr. som beskrevet under jfr pkt Budsjettregulering nedenfor. Prosjektresultatet avviker fra forventet prosjektresultat. Dette beskrives ved den regnskapsmessige avslutningen.

#### 8271000 Lahelle felt diverse

Prosjektet er ferdig og salgsresultatet nådde ikke budsjettet. Budsjettet reguleres med netto kr 0,72 mill. kr jfr pkt Budsjettregulering nedenfor. Prosjektresultatet avviker fra forventet prosjektresultat. Dette beskrives ved den regnskapsmessige avslutningen.

#### 8391000 Bryggelia, felt diverse

Byggeprosjektet er ferdig og ca 75% av boenhetene er solgt via eiendomsmegler. Coronapandemien vil trolig føre til at de budsjetterte inntekter ikke kan forventes oppfylt. Vi har derfor funnet det riktig å nedjustere inntektene med 17,57 mill. kr (ca 4 leil.) som skyves til 2021. Utgiftene kan reduseres med 0,3 mill. kr., som beskrevet under jfr pkt Budsjettregulering nedenfor. Forskyvningen innarbeides i ØP 2021-2024.

#### 8621000 Lindebø brygge

Oppstarten av anleggsarbeidet er forsinket og kan medføre konsekvenser både på inntekt og kostnadssiden. I budsjettet for 2020 er det innarbeidet for store inntektsanslag og inntektene må derfor nedreguleres med 5,5 mill. kr. Videre tror vi ikke lenger det er påregnelig at vi får solgt tomten i år og anbefaler derfor å skyve 5,5 mill kr til 2021. Avtale om tomt til marina er inngått som feste og inntekter føres i driftsbudsjettet. Kostnadssiden er underbudsjettet. Vi har inngått en samarbeidsavtale om kostnadsdeling på teknisk infrastruktur. Det viser seg at vår samarbeidspart trolig ikke vil kunne betale sin andel før i 2023. Dette vil bli innarbeidet i ØP 2021-2024. Kostnaden må derfor økes i år med 2,77 mill. kr. jfr pkt Budsjettregulering nedenfor.

#### 8730000 Setesdalsveien 16/20

Prosjektet avventer E18 Gartnerløkka prosjektet og kostnadene kan nedreguleres med 0,5 mill kr. jfr pkt Budsjettregulering nedenfor. Når fremdriften er avklart innarbeides behov for budsjett ved rullering av ØP.

### **Budsjettjusteringer**

Det foreslås følgende budsjettjusteringer ved 2. tertialbehandlingen -20:

K.sjef Område*		Tiltak	Beløp	
Prosjekt nr	Prosjekt	Inn/Ut	Endringer	
5250012	Kobberveien	Inntekter	2 250 000	
5250012	Kobberveien	Utgifter	-2 270 000	
5250014	Benestad sykehjem tomt	Utgifter	-610 000	
5250015	Vågsbygd senterområde	Utgifter	6 300 000	
5530000	Kjøp/ salg	Inntekter	17 385 000	
5530000	Kjøp/ salg	Utgifter	3 530 000	
5531000	*Hovedprosjekt boligpolitisk ramme (underpro tillegges renter)	Utgifter	-6 500 000	
5531001	Kroodden/Møvig	Inntekter	20 000 000	
5531005	Trekanten	Inntekter	16 530 000	

5531005	Trekanten	Utgifter	1 070 000
5531009	Utvikling Møvig/Kroodden, Holskogvn. 6 & 10	Utgifter	-26 310 000
8051000	Lindebø/Skålevik, felt B	Inntekter	1 550 000
8073000	Bråvann B4	Inntekter	-3 620 000
8109000	Høietun, felt diverse	Inntekter	890 000
8149000	Tømmerstø, felt diverse	Inntekter	2 150 000
8149000	Tømmerstø, felt diverse	Utgifter	-1 570 000
8164000	Hellemyr Nord, felt E1	Inntekter	28 250 000
8164000	Hellemyr Nord, felt E1	Utgifter	-26 090 000
8231000	Kvartal 5	Inntekter	1 000 000
8231000	Kvartal 5	Utgifter	-160 000
8271000	Lahelle felt diverse	Inntekter	850 000
8271000	Lahelle felt diverse	Utgifter	-160 000
8391000	Bryggelia, felt diverse	Inntekter	17 570 000
8391000	Bryggelia, felt diverse	Utgifter	-300 000
8621000	Lindebø brygge	Inntekter	11 000 000
8621000	Lindebø brygge	Utgifter	2 770 000
8681000	Setesdalsveien 16/20, felt diverse	Utgifter	-500 000
<b>Sum</b>		<b>Netto</b>	<b>65 005 000</b>