

REFERAT |KRS| Kommunalutvalget (2011-2015) d. 11-11-2014

Møtedato Tirsdag d. 11. november 2014 kl. 09:00

Møtested Formannskapssalen

Indholdsfortegnelse

Godkjenning av møteprotokoll fra møte 14.10.14.....	3
Rutine for behandling av mottatte tips om ulovlige eller ureglementerte forhold.....	5
Rådmannens forslag til handlingsprogram 2015-2018 og årsbudsjett 2015 for Økonomisektoren.....	12
Rådmannens forslag til handlingsprogram 2015-2018 - årsbudsjett 2015 Kirkelig fellesråd.....	14
Sektor 5.2 - forslag til handlingsprogram 2015 - 2018 - årsbudsjett 2015.....	16
Forslag til handlingsprogram 2015-18, årsbudsjett 2015 - Organisasjonssektoren.....	19
Aksjeemisjon i Sørnorsk filmsenter AS.....	21
Forslag til utbyggingsavtale - prinsippavklaring.....	27
Forslag til utbyggingsavtale Torp/Benestad.....	35
Forslag til møteprogram for Kommunalutvalg, Formannskap og Bystyre for 2015.....	40

Punkt 52/14: Godkjenning av møteprotokoll fra møte 14.10.14

Bilag

Protokoll Kommunalutvalget 14.10.2014



Dato 31. oktober 2014
Saksnr.: 201400009-52
Saksbehandler Anne Lise Holand Aabø

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
11.11.2014

Godkjenning av møteprotokoll fra møte 14.10.14

Forslag til vedtak

[Kommunalutvalget godkjenner protokoll fra kommunalutvalgets møte 14.10.14.](#)

Tor Sommerseth
Rådmann

Anne Lise Holand Aabø
Formannskapssekretær

Vedlegg:
Protokoll fra kommunalutvalget 14.10.14

Punkt 53/14: Rutine for behandling av mottatte tips om ulovlige eller ureglementerte forhold

Bilag

Etiske retningslinjer for ansatte og folkevalgte i Kristiansand kommune.pdf



Dato 10. oktober 2014
Saksnr.: 201405922-2
Saksbehandler Tonje Nyblin

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
11.11.2014

ADM. SAK

Rutine for behandling av mottatte tips om ulovlige eller ureglementerte forhold

Sammendrag

I forbindelse med at revisjonen mottok en e-post fra Arbeidstilsynet hvor det ble videreformidlet et anonymt tips om at en ansatt utnyttet sin stilling til privat fordel, har Kontrollutvalget bedt om at kommunen utarbeider egne retningslinjer for hvordan de skal behandle tips fra innbyggerne om ulovlige eller ureglementerte forhold. Forslag til rutine for behandling av mottatte tips om ulovlige eller ureglementerte forhold er utarbeidet, og kan leses nederst i denne saken.

Saken har vært på høring hos arbeidstakerorganisasjonene med høringsfrist 24.10.2014. Det har ikke kommet noen høringsuttalelser.

Forslag til vedtak

[Rutine for behandling av mottatte tips om ulovlige eller ureglementerte forhold godkjennes.](#)

Tor Sommerseth
Rådmann

Eva Berglund Åsland
Organisasjonsdirektør

Trykte vedlegg: Etiske retningslinjer
Utrykte vedlegg: Rutiner for varsling
Retningslinjer for saksbehandlingen i saker om økonomiske misligheter i Kristiansand kommune

Bakgrunn for saken

Revisjonen mottok opprinnelig en e-post fra Arbeidstilsynet, hvor det ble videreformidlet et anonymt tips om at en ansatt i Kristiansand kommune utnyttet sin stilling til privat fordel.

Revisjonen fulgte opp dette, og kom i den sammenheng med anbefaling om å etablere rutine for hvordan håndtere tips om kritikkverdige forhold.

I Kristiansand kommune finnes etiske retningslinjer vedtatt av bystyret 12.03.2008. Det finnes også retningslinjer for varsling, vedtatt samme dato.

I revisjonens saksfremlegg til kontrollutvalget ble det gitt følgende anbefaling når det gjelder kommunens oppfølging og behandling av tips:

«Revisjonen mener at tips bør behandles på en slik måte at informasjonen ikke tilflytter andre enn de som trenger å vite noe, før det er foretatt vurderinger av om det er grunnlag for å følge opp tipset, eventuelt i form av en granskning.»

[...]

«Vi anbefaler at kommunen utarbeider egne retningslinjer for hvordan de skal behandle tips. Dette bør ses i sammenheng med kommunens rutine for varsling, hvor det står at varsler har krav på kildebeskyttelse, og den varselet gjelder har rett til å uttale seg. Det bør også sees i sammenheng med kommunens rutiner for behandling av mislighetssaker.

I en rutine bør der fremgå at informasjon og kontakt med den eller de som gjennomfører en undersøkelse og/eller granskning bør gå tjenestevei, hvis ikke særskilte forhold tilsier noe annet.»

Revisjonen anbefaler at kommunen gjennomgår eksisterende rutiner og prosedyrer og utarbeider rutiner/retningslinjer knyttet til kommunens oppfølging og behandling av tips.

Organisasjonsdirektøren svarte slik i oversendelse til revisjonssjefen 20.12.2013:

«Organisasjonsdirektøren er bedt om å gjøre en vurdering av hensiktsmessigheten i slike retningslinjer ut fra kommunens etiske retningslinjer og varslingsrutiner.

Rutiner for varsling av kritikkverdige forhold i Kristiansand kommune, vedtatt av bystyret 13.02.2007, er myntet på de ansatte. De omhandler ikke tips fra innbyggerne om kritikkverdige forhold. Det vil derfor bli satt i gang et arbeid for å supplere rutiner eller retningslinjer for å ivareta dette. [...]»

I pakt med innholdet i saksfremlegget for kontrollutvalget er det utarbeidet nedenstående forslag til rutine for behandling av mottatte tips om ulovlige eller ureglementerte forhold:

Rutine for behandling av mottatte tips om ulovlige eller ureglementerte forhold

Relevante dokumenter:

- Etiske retningslinjer av 12.03.2008
- Rutiner for varsling av 12.03.2008
- Retningslinjer for saksbehandlingen i saker om økonomiske misligheter i Kristiansand kommune av 20.03.1996

Dersom det mottas muntlige eller skriftlige tips fra publikum eller andre utenfor kommunen om forhold som kan være ulovlige eller ureglementerte, skal følgende prosedyre følges:

1. Vedkommende som mottar tipset skal snarest informere sin leder.
Dersom det er ønskelig, bør det gis anledning til å fremføre tipset anonymt, jfr. rutiner for varsling.
Dersom det, av tipsets innhold, ikke synes hensiktsmessig å informere sin leder, kan vedkommende henvende seg til Kommunerevisjonen/Kontrollutvalget. Disse saksbehandler ikke, men skal overlevere saken videre til rette instans i kommunen.

2. Vedkommende leder vurderer alvorlighetsgraden i tipset og informerer sine overordnede
3. Leder iverksetter nødvendige undersøkelser av innholdet i tipset
 - a. Klarlegger hva som er realiteten i saken
 - b. Den medarbeider (-e) det evt. tipses om, får anledning til å kommentere tipset
 - c. Tillitsvalgt for vedkommende medarbeider(-e) kan involveres dersom det ønskes fra ham/henne
4. Om nødvendig iverksettes det tiltak
5. Tipseren informeres om kommunens behandling av saken
6. Instansen som behandler tipset orienterer Kontrollutvalget om resultatet

Vedlegg

Etiske retningslinjer for ansatte og folkevalgte i Kristiansand kommune

Vedtatt i bystyret 12. mars 2008.

1. Generelt

Kristiansand kommune har vedtatt en arbeidsgiverpolitisk plattform. Denne plattformen danner grunnlaget for blant annet kommunens etiske retningslinjer. Kristiansand kommune legger stor vekt på redelighet, ærlighet og åpenhet i all sin virksomhet. Alle ansatte og folkevalgte har et ansvar for at dette prinsippet etterleves. Som forvaltere av innbyggernes fellesmidler stilles det spesielt høye krav til den enkelte medarbeiders etiske holdninger.

Ledere på alle nivåer har et særlig ansvar for å tydeliggjøre og skape aksept for etisk forsvarlig adferd og legge betingelsene til rette for praktisering av dette.

2. Lojalitet

Alle plikter å arbeide aktivt for å nå kommunens vedtatte mål. Dette innebærer at alle må forholde seg lojalt til de politiske og administrative vedtak som treffes, og overholde de lover, forskrifter og reglementer som gjelder for kommunens virksomhet.

Alle skal være seg bevisst at de i sitt arbeid danner grunnlaget for innbyggernes tillit og holdning til kommunen. De plikter derfor å ta aktivt avstand fra og bekjempe enhver uetisk handling.

3. Åpenhet

Det skal være åpenhet og innsyn i forvaltningen, slik at allmennheten kan gjøre seg kjent med kommunens virksomhet, og således kunne få innsikt i hvordan kommunen skjøtter sine oppgaver.

Kommunen har en aktiv opplysningsplikt. Ansatte og folkevalgte i Kristiansand kommune skal alltid gi korrekte og tilstrekkelige opplysninger, enten det er til andre myndigheter, selskaper, organisasjoner eller innbyggere. I noen sammenhenger vil dette innebære at man uoppfordret skal gi nødvendige opplysninger av betydning for behandling av saken.

4. Varsling

Ansatte forholder seg til rutinen for varsling av kritikkverdige forhold i Kristiansand kommune, i henhold til arbeidsmiljøloven §3-6. I tråd med arbeidsmiljøloven (§2-4) har alle ansatte i Kristiansand kommune rett til å varsle om kritikkverdige forhold i virksomheten, samtidig som bestemmelsene gir arbeidstakeren vern om gjengjeldelse (§2-5). Det er arbeidsgivers ansvar å skape en god ytringskultur og legge forholdene til rette for intern varsling. Arbeidstaker skal ha en lav terskel for å kunne si fra om kritikkverdige forhold og oppfordres til å varsle i tråd med dette (§3-6).

Vedlagt følger rutine for varsling i Kristiansand kommune.

5. Handlemåte og framferd

Kristiansand kommune stiller krav til sine medarbeideres handlemåte og framferd slik at ingen skal trekke i tvil at integritet og rettsikkerhet er grunnleggende. Respekt og høflighet på arbeidsplass og overfor publikum skal etterleves.

6. Diskriminering

Enhver ansatt og folkevalgt i Kristiansand kommune har et selvstendig ansvar for å tydeliggjøre og bidra til etisk forsvarlig oppførsel, og legge til rette for praktisering av dette. Diskriminering i ord og handling vil ikke bli tolerert i Kristiansand kommune.

7. Fortrolige opplysninger/informasjon

Taushetsbelagt informasjon og fortrolige opplysninger som mottas i forbindelse med virksomhet for kommunen, må respekteres.

All informasjon som gis i forbindelse med virksomhet for kommunen, skal være korrekt og pålitelig.

8. Gaver og lignende

Ansatte og folkevalgte må ikke motta penger, gaver, personlige rabatter ved kjøp av varer og tjenester, provisjon, tjeneste eller annen ytelse som er egnet til å påvirke, eller av giveren ment å påvirke ens handlinger, saksforberedelse, vedtak eller andre tjenestlige handlinger. Dette gjelder likevel ikke gaver av ubetydelig verdi, så som reklamemateriell, blomster o.l.

Ved tilbud om gaver o.l. som går ut over disse retningslinjer, skal nærmeste overordnede kontaktes. Mottatte gaver av en slik art skal returneres avsender sammen med et brev som redegjør for kommunens regler om dette.

9. Oppmerksomhet i forbindelse med representasjon

Moderate former for gjestfrihet og representasjon hører med i samarbeidsforhold og informasjonsutveksling. Graden av slik oppmerksomhet må ikke utvikles slik at den påvirker beslutningsprosessen, eller kan gi andre grunn til å tro det.

10. Reiseutgifter

Reiseutgifter i forbindelse med kjøp/forhandlinger o.l. skal betales fullt ut av kommunen. Unntak krever særskilt beslutning av nærmeste overordnet.

Reiser foranlediget av invitasjon (gratisreiser) skal ikke foretas uten samtykke fra nærmeste overordnet. For folkevalgte kreves samtykke fra ordfører eller hovedutvalgsleder.

11. Personlige interesser vs. kommunens interesser

Det er ikke tillatt for kommunens ansatte og folkevalgte å utnytte arbeidsforholdet/ tillitsvervet til egen eller andres private vinning.

Kommunens ansatte og folkevalgte skal unngå å komme i situasjoner som kan medføre konflikt mellom kommunens interesser og personlige interesser. Dette kan også gjelde tilfeller som ikke rammes av forvaltningslovens habilitetsbestemmelser. Dersom personlige interesser kan påvirke avgjørelsen i en sak en har faglig ansvar for eller for øvrig deltar i behandlingen av, skal dette tas opp med overordnede.

Eksempler på slike mulige interessekonflikter kan være:

- 1) Forretningsmessige forhold til tidligere arbeidsgiver eller arbeidskolleger.
- 2) Lønnet bierverv som kan påvirke ens arbeid i kommunen.
- 3) Engasjement i interesseorganisasjon eller politisk virksomhet som berører forhold som den enkelte arbeider med i kommunen.
- 4) Personlige økonomiske interesser som kan føre til at vedkommende medarbeider kommer i en konkurransesituasjon eller lojalitetskonflikt i forhold til kommunens virksomhet.
- 5) Familiære og andre nære sosiale forbindelser.

12. Privat bruk av kommunalt utstyr

Alt kommunalt utstyr skal som hovedregel kun benyttes i kommunens tjeneste. Enhetsleder avgjør om utstyr kan lånes ut til kommunalt ansatte til privat bruk. Slik bruk må ikke være til ulempe for arbeidsgiver. Utlånet skal registreres og brukeren står ansvarlig for utgifter og eventuelle skader som følge av utlånet. Med privat bruk menes bruk som er i arbeidstakers interesse. Kommunal bruk er bruk som er i arbeidsgivers interesse. Vedlagt følger retningslinjer for privat bruk av kommunalt utstyr fastsatt av rådmannen.

13. Kurs/foredrag eller annet lønnet oppdrag i ordinær arbeidstid

Kommunalt ansatte som engasjeres og mottar godtgjørelse av utenforstående for bidrag i forbindelse med kurs/foredrag som medfører bruk av ordinær arbeidstid, skal innarbeide dette. Dobbelt lønn skal ikke forekomme.

Ansatt som ved permisjon mottar lønn fra kommunen, og samtidig mottar lønn fra annen arbeidsgiver i dette tidsrom, plikter å gi nærmeste leder melding om dette.

14. Ekstra arbeid

Ansatte i kommunen kan ikke uten tillatelse fra nærmeste overordnet overta annet lønnet arbeid eller etablere ervervs virksomhet som vil være av et slikt omfang at det kan gå ut over vedkommendes arbeidsytelse i kommunen.

Ekstraarbeid som kan resultere i en sak innen eget administrasjonsområde, kommunal

enhet, bedrift m.m., krever tillatelse fra nærmeste overordnet. Kan slikt arbeid medføre inhabilitet, skal tillatelse ikke gis.

Vedlegg:

Rutine for varsling i Kristiansand kommune.

Retningslinjer for privat bruk av kommunalt utstyr.

**Punkt 54/14: Rådmannens forslag til handlingsprogram 2015-2018 og
årsbudsjett 2015 for Økonomisektoren**



Dato 15. oktober 2014
Saksnr.: 201400238-2
Saksbehandler Randi Bentsen

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
11.11.2014

Rådmannens forslag til handlingsprogram 2015-2018 og årsbudsjett 2015 for Økonomisektoren

Sammendrag

Rådmannens forslag til handlingsprogram 2015-2018/årsbudsjett for Økonomisektoren og tilskudd til Kirkelig Fellesråd legges med dette fram (budsjett sektor 1).

Sektorprogrammet er inntatt i rådmannens forslag til handlingsprogram 2015-2018 i kapittel 6.1 på sidene 39 til 49.

Kirken lokalt er en selvstendig juridisk enhet og det vises til egen sak vedrørende det kommunale drifts- og investeringstilskuddet.

Forslag til vedtak:

[Kommunalutvalget tar rådmannens forslag til handlingsprogram 2015-2018 og årsbudsjett 2015 for Økonomisektoren til orientering.](#)

Terje Fjellvang
Økonomidirektør

Randi Bentsen
Økonomirådgiver

Trykt vedlegg:
Rådmannens forslag til handlingsprogram 2015-2018.

**Punkt 55/14: Rådmannens forslag til handlingsprogram 2015-2018 -
årsbudsjett 2015 Kirkelig fellestråd**

Dato 21. oktober 2014
Saksnr.: 201400238-3
Saksbehandler Randi Bentsen

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
11.11.2014

Rådmannens forslag til handlingsprogram 2015-2018 - årsbudsjett 2015 Kirkelig fellesråd

Sammendrag

Kirken lokalt er en selvstendig juridisk enhet som kommunen har et økonomisk ansvar for. Det årlige tilskuddet fra kommunen vil påvirke kirkens tilbud og virksomhet.

Handlingsprogrammet til Kirkelig fellesråd er inntatt i rådmannens forslag til handlingsprogram 2015-2018 på sidene 47 til 49 (i Økonomisektoren).

Drift:

Rådmannen foreslår et driftstilskudd i 2015 på 40,460 mill. kr. Driftstilskuddet er en videreføring av handlingsprogram 2014-2017, i tillegg til styrking av budsjettet med:

- 200 000 kr planleggingsmidler ENØK tiltak i kirkebygg i 2015
- vedlikeholdsmidler kirkebygg; 300 000 kr i 2016, 400 000 kr i 2017 og 500 000 kr i 2018.

Investering:

I tillegg til driftstilskuddet yter kommunen et investeringstilskudd på foreslått 3,755 mill. kr i 2015 og totalt 66,049 mill. kr i fireårsperioden. 51,2 mill. kr av disse er knyttet til Flekkerøy kirke. Rådmannen foreslår at ferdigstillelsen av ny kirke på Flekkerøy utsettes til 1. juli 2019. Rådmannen foreslår videre en bevilgning på 4 mill. kr til nytt renseanlegg på krematoriet.

Forslag til vedtak:

[Kommunalutvalget tar handlingsprogram 2015-2018 og årsbudsjett 2015 til Kirkelig fellesråd til orientering.](#)

Terje Fjellvang
Økonomidirektør

Randi Bentsen
Økonomirådgiver

Trykt vedlegg: Rådmannens forslag til handlingsprogram 2015-2018

**Punkt 56/14: Sektor 5.2 - forslag til handlingsprogram 2015 - 2018 -
årsbudsjett 2015**



Dato 30. oktober 2014
Saksnr.: 201411285-1
Saksbehandler Karl Mork

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
11.11.2014

Sektor 5.2 - forslag til handlingsprogram 2015 - 2018 - årsbudsjett 2015

Saksfremstilling

Kristiansand Eiendom legger med dette frem rådmannens forslag til handlingsprogram 2015 – 2018 / årsbudsjett 2015 for teknisk sektor 5.2 – Kristiansand Eiendom.

Handlingsprogrammet for 2015 – 2018 består av kun ett hoveddokument. Det inneholder alle momenter på kommune- og sektornivå som skal vedtas av bystyret.

Nytt i år er at hoveddokumentet for Kristiansand Eiendom (KE) er en del av teknisk sektor. Hovedkapittelet gjelder hele sektoren inklusive KE og finnes på sidene 149-166 i hoveddokumentet. Driftsmål og økonomi for Kristiansand Eiendom er i samme dokument beskrevet nærmere på sidene 180-188. Enhetens investeringsoversikt med omtale av prosjektene fremgår av dette dokumentet fra side 185.

I tillegg har enheten ansvar for prosjekter i øvrige sektorer men disse prosjektene er omtalt i de enkelte sektorene.

Sakspapirene (hoveddokumentet) er utdelt medlemmene tidligere.

Forslag til vedtak

[Kommunalutvalget tar rådmannens forslag til handlingsprogram 2015 – 2018 / årsbudsjett 2015 for teknisk sektor 5.2 – Kristiansand Eiendom til orientering.](#)

Hans-Christian Gram
Eiendomssjef

Karl Mork
Leder for administrasjonsavdelingen

Vedlegg:

Elektroniske vedlegg:

De planer og utredninger som Kristiansand Eiendom er ansvarlig for, finnes i plan- og utredningsprogrammet på side 3-4.

Gebysatsene for småbåthavnene er nærmere beskrevet i dokumentet «Forslag til betalingssetter 2015-18» på side 22.

I dokumentet «Drifts- og investeringstiltak utenfor rammen» finnes teknisk sektor på sidene 8 – 12. For KE sin del vil driftstiltakene omfatte «Vedlikehold bygg» og på investeringssiden gjelder det «Oppdatert skolebehovsrapport» og «Biblioteket».

Dokumentene «Kristiansandsstatistikken» og «Sammenlikning med andre kommuner» (Beskrivelse av indikatorer for eiendomsforvaltning på side 78) er også viktige dokumenter for utarbeidelse av KEs handlingsprogram 15-18.

Punkt 57/14: Forslag til handlingsprogram 2015-18, årsbudsjett 2015 - Organisasjonssektoren

Bilag

6 Organisasjonssektoren



Dato 3. november 2014
Saksnr.: 201404408-6
Saksbehandler Søren Sverdrup Lund

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
11.11.2014

Forslag til handlingsprogram 2015-18, årsbudsjett 2015 - Organisasjonssektoren

Sammendrag

Rådmannens forslag til handlingsprogram 2015-2018 – årsbudsjett 2015 for Organisasjonssektoren legges med dette fram (budsjettsektor 6). Sektor programmet er inntatt i rådmannens forslag til handlingsprogram 2015-2018, på sidene 197-205.

Forslag til vedtak

[Kommunalutvalget tar rådmannens forslag til handlingsprogram 2015-2018 og årsbudsjett 2015 for Organisasjonssektoren til orientering.](#)

Eva Berglund Åsland
Organisasjonsdirektør

Søren Sverdrup Lund
Økonomirådgiver

Vedlegg:
Rådmannens forslag til handlingsprogram 2015-2018, årsbudsjett 2015

Punkt 58/14: Aksjeemisjon i Sørnorsk filmsenter AS

Bilag

Vedtak KULTUR, 23102014, Sak 67/14, Aksjeemisjon i Sørnorsk filmsenter AS

Vedtak BYSTYR, 26112014, Sak 177/14, Aksjeemisjon i Sørnorsk filmsenter AS

Utkast vedtekter etter aksjesplitt og emisjon.docx

Avtale om retningslinjer for eierne.docx



Dato 7. oktober 2014
Saksnr.: 201410128-1
Saksbehandler Stein Tore Sorthe

Saksgang
Kulturstyret
Kommunalutvalget
Bystyret

Møtedato
23.10.2014
11.11.2014
26.11.2014

Aksjeemisjon i Sørnorsk filmsenter AS

Sammendrag

Sørnorsk filmsenter AS ble etablert i 2008 og eies av Kristiansand kommune (40 % eierandel), Vest-Agder fylkeskommune (30 %), Aust-Agder fylkeskommune (20 %) og Arendal kommune (10 %). I perioden 2011-2014 har Telemark fylkeskommune hatt et «prøvemedlemsskap» i senteret slik at selskapets virksomhet i denne perioden har omfattet filmbransjen i både Agder og Telemark. Det er nå ønskelig at Telemark fylkeskommune formelt kommer inn som medeier i aksjeselskapet, og dette kan enklest gjennomføres med en rettet aksjeemisjon.

For å gjennomføre emisjonen foreslås det først å foreta en aksjesplitt hvor hver aksje splittes i 100 slik at antallet aksjer endres fra 10 til 1000. Deretter foreslås det at aksjekapitalen forhøyes med kr 15 000 til kr 115 000 ved at det utstedes 150 nye aksjer, og at de nye aksjene tegnes av Telemark fylkeskommune. Etter denne emisjonen vil fordelingen av aksjer være slik:

Kristiansand	400 aksjer – 34,78 %	Telemark	150 aksjer – 13,04 %
Vest-Agder	300 aksjer – 26,09 %	Arendal	100 aksjer – 8,70 %
Aust-Agder	200 aksjer – 17,39 %		

Det er generalforsamlingen i selskapet som gjennomfører aksjeemisjonen, og så snart alle eierne har fått politisk godkjenning, vil selskapets styre kalle inn til ekstraordinær generalforsamling – sannsynligvis i januar 2015.

I tillegg foreslås det at eierne inngår en avtale som angir prosedyrer for styrevalg og krav til driftstilskudd. Utkast til slik avtale følger vedlagt, og det er i saksutredningen redegjort nærmere for innholdet i avtalen. Rådmannen anbefaler at bystyret godkjenner emisjonen og eieravtalen.

Forslag til vedtak

1. Bystyret godkjenner en rettet aksjeemisjon mot Telemark fylkeskommune slik at Kristiansand kommunes eierandel i Sørnorsk filmsenter AS reduseres fra 40 % til 34,78 %.

2. Bystyret godkjenner vedlagte retningslinjer som angir prosedyre for styrevalg og minimumskrav til årlig driftstilskudd.

Tor Sommerseth
rådmann

Stein Tore Sorthe
kulturdirektør

Vedlegg:

- Utkast til reviderte vedtekter for Sørnorsk filmsenter AS
- Utkast til retningslinjer for eierne av Sørnorsk filmsenter AS

Bakgrunn for saken

Sørnorsk filmsenter AS ble etablert i 2008 og eies av Kristiansand kommune (40 % eierandel), Vest-Agder fylkeskommune (30 %), Aust-Agder fylkeskommune (20 %) og Arendal kommune (10 %). Formålet med selskapet er å bidra til en faglig og kunstnerisk utvikling av filmproduksjon på Sørlandet. Senteret inngår i den nasjonale filmpolitikken, og ved at regionen tar ansvar for driften av selskapet, stiller Kulturdepartementet med midler som senteret skal formidle til filmproduksjoner i landsdelen. I 2014 fikk Sørnorsk filmsenter tilført 4,5 mill kr over statsbudsjettet. Disse midlene skal brukes til produksjon av kortfilm, dokumentarfilm, animasjonsfilm og dataspill, samt filmfaglige tilbud til barn og unge og kompetansehevende tiltak. Senteret skal med andre ord ikke befatte seg med spillefilmer, men har også forvaltet midler fra Cultiva slik at det til en viss grad har vært mulig å engasjere seg i utvikling av spillefilm.

I perioden 2011-2014 har Telemark fylkeskommune etter eget ønske hatt et «prøvemedlemsskap» i filmsenteret slik at virksomheten i denne perioden har omfattet filmbransjen i både Agder og Telemark. Staten økte bevilgningen til senteret med 0,8 mill kr da Telemark ble innlemmet. Telemark fylkeskommune har bidratt med årlig driftstilskudd tilsvarende de formelle eierne av senteret, og har også hatt observatørstatus i selskapets styre. Det er nå ønskelig at Telemark fylkeskommune formelt kommer inn som medeier i aksjeselskapet, og dette kan enklest gjennomføres med en rettet aksjeemisjon.

Aksjeemisjon

Selskapet har i dag en aksjekapital på kr 100 000 fordelt på 10 aksjer som hver er pålydende kr 10 000. Kristiansand kommune har fire aksjer, Vest-Agder fylkeskommune tre aksjer, Aust-Agder fylkeskommune to aksjer og Arendal kommune én aksje. For å gjennomføre emisjonen foreslås det først å gjennomføre en aksjesplitt hvor hver aksje splittes i 100 slik at antallet aksjer endres fra 10 til 1000. Aksjekapitalen blir etter dette kr 100 000 fordelt på 1000 aksjer à kr 100. Etter aksjesplitten er fordelingen slik:

Kristiansand	400 aksjer
Vest-Agder	300 aksjer
Aust-Agder	200 aksjer
Arendal	100 aksjer

Deretter foreslås det at aksjekapitalen forhøyes med kr 15 000 til kr 115 000 ved at det utstedes 150 nye aksjer, hver pålydende kr 100 til tegningskurs kr 100 per aksje. Samlet tegningsbeløp er kr 15 000 og de nye aksjene tegnes av Telemark fylkeskommune. Etter denne emisjonen vil fordelingen av aksjer være slik:

Kristiansand	400 aksjer – 34,78 %
Vest-Agder	300 aksjer – 26,09 %
Aust-Agder	200 aksjer – 17,39 %
Telemark	150 aksjer – 13,04 %
Arendal	100 aksjer – 8,70 %

Det er generalforsamlingen i selskapet som gjennomfører aksjeemisjonen, og så snart alle eierne har fått politisk godkjenning, vil selskapets styre kalle inn til ekstraordinær generalforsamling – sannsynligvis i januar 2015.

Valg av styre

Ved etableringen av selskapet ble styret satt sammen av to medlemmer fra Kristiansand og én fra hver av de tre øvrige eierne, til sammen fem medlemmer. Etter et par års drift ble det formalisert at bransjeorganisasjonene også skal ha representasjon i styret. Vedtektenes § 5 er i dag formulert slik:

Selskapets styre skal bestå av 5-7 medlemmer med personlige varamedlemmer som velges av generalforsamlingen for 2 år av gangen. Generalforsamlingen velger hvem som skal være styreleder og nestleder.

Eierne forslår 3-5 medlemmer med varamedlemmer, Norsk filmforbund og Norsk film- og tv-produsenters forening oppnevner 1 styremedlem hver med hver sitt personlig varamedlem.

Etter siste ordinære generalforsamling i mai 2014 har selskapet følgende styre:

Leder	Jan Kløvstad	(foreslått av Arendal kommune)
Nestleder	Kirsten Leschbrandt	(foreslått av Vest-Agder fylkeskommune)
Styremedlem	Petter Benestad	(foreslått av Kristiansand kommune)
Styremedlem	Atle Drøsdal	(foreslått av Kristiansand kommune)
Styremedlem	Anita Svingen	(foreslått av Aust-Agder fylkeskommune)
Styremedlem	Lars Magnus Sæthre	(oppnevnt av Filmforbundet)
Styremedlem	Lars Løge	(oppnevnt av Produsentforeningen)
Observatør	Robert Dreier	(oppnevnt av Telemark fylkeskommune)

Alle medlemmene av styret har personlig varamedlem.

På eiermøter/generalforsamlinger de siste årene har det en rekke ganger vært drøftet problemstillinger rundt valg av styremedlemmer. Praksisen med at eierne «oppnevner» sine styremedlemmer har gjort det vanskelig for generalforsamlingen å sette sammen et styre hvor det tas tilfredsstillende hensyn til eierinteresser, kompetansebehov og kjønnsfordeling. Flere forslag til endringer av vedtektene har vært diskutert, for eksempel å ha en valgkomité. Nå som antallet eiere formelt skal utvides, er det behov for å få en tydeligere avklaring på praktisering av eierskapet til Sørnorsk filmsenter.

Det foreliggende forslaget er at det ikke gjennomføres vedtektsendringer, men at det heller lages en avtale mellom eierne som angir prosedyrer for styrevalg og krav til driftstilskudd. I vedlagte utkast til slik avtale foreslås det at de fem eierne oppnevner hver sitt medlem til en valgkomité og samtidig foreslår to styrekandidater (én mann og én kvinne). Valgkomiteen vil da ha 10 kandidater tilgjengelig for inntil fem styreplasser med vara. Avtalen angir også hvilke kriterier eierne først og fremst skal legge vekt på ved oppnevning av styrekandidater.

Årlig driftstilskudd

Intensjonen har hele tiden vært at eierne skal svare forholdsmessig for selskapets driftsutgifter, men med store forskjeller i eiernes budsjettprosesser og uten et fast punkt å beregne utfra, har det ikke vært mulig å få til en forutsigbar fordelingsnøkkel som fungerer.

Resultatet av en nærmere vurdering foretatt av revisor og advokat hos Deloitte, er at det bør innføres et minimumskrav til årlig driftstilskudd basert på tallene i selskapets sist avlagte regnskap, indeksregulert to år fram i tid. Denne bestemmelsen vil gi følgende regnestykke for minimumstilskudd i 2015:

Lønnskostnader i siste avlagte regnskap (2013)	968 571
Annen driftskostnad i regnskapet for 2013	652 420
SUM	1 620 991

1,621 mill 2013-kroner tilsvarer 1,720 mill 2015-kroner dersom det benyttes en årlig deflator på 3 %. Fordelt på eierne i henhold til aksjeandelen gir det følgende **minimumstilskudd** for 2015:

Kristiansand	kr 598 000
Vest-Agder	kr 449 000
Aust-Agder	kr 299 000
Telemark	kr 224 000
Arendal	kr 150 000

Regelen om minimumstilskudd basert på lønns- og driftskostnad i siste avlagte regnskap er ikke ment å være til hinder for at eierne, enkeltvis eller samlet, kan bli enige om å øke driftstilskuddet for styrke selskapet.

Rådmannens vurdering

Det er sterkt ønskelig at forholdet til Telemark fylkeskommune nå blir formalisert. Prøveperioden skulle i utgangspunktet være i tre år, men ble altså videreført et fjerde år, etter ønske fra Telemark. Kristiansand kommune har, som største aksjonær, sørget for at det er utarbeidet en god og enkel løsning på hvordan Telemark kan komme inn på eiersiden i senteret, og dette bør nå gjennomføres. Rådmannen forventer at Telemark fylkeskommune tar en endelig beslutning på om man ønsker å være med i Sørnorsk filmsenter eller ikke.

Kristiansands eierandel i selskapet vil med det foreslåtte opplegget bli redusert fra 40 til 34,78 %. Dette medfører ikke at kommunes innflytelse over selskapet blir nevneverdig redusert. Rådmannen anbefaler derfor at den foreslåtte aksjeemisjonen gjennomføres.

Løsningen med en avtale eierne imellom istedenfor å legge opp til en rekke vedtektsendringer, virker fornuftig. Det gjør styringen av selskapet fleksibelt – det er enklere å justere retningslinjene enn vedtektene – samtidig som det bidrar til at eierne får en samordnet eierstrategi. Å sette sammen et velfungerende styre i kulturinstitusjoner med flere offentlige eiere, har til tider vist seg å være en utfordring. Rådmannen har tro på at den foreslåtte løsningen med valgkomité og forslag på kandidater kan fungere godt for Sørnorsk filmsenter.

Når det gjelder hvordan det økonomiske ansvaret for driften kan fordeles mellom eierne, er Rådmannen tilfreds med løsningen som er foreslått. Den gir riktignok ikke svar på hvordan en eventuell vekst skal håndteres, og kan derfor ikke sies å være særlig offensiv og ambisiøs på selskapets vegne, men det er en god start på fordeling av et felles ansvar for grunnfinansieringen.

Punkt 59/14: Forslag til utbyggingsavtale - prinsippavklaring



Dato 26. oktober 2014
Saksnr.: 201401847-7
Saksbehandler Harald Karlsen

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
11.11.2014

Forslag til utbyggingsavtale Galgebergveien 7 / Prestvikveien 2 mfl – prinsippavklaring forslag til utbyggingsavtaler.

Sammendrag

Det er vedtatt reguleringsplan for utbyggingsområdene Galgebergveien 7 og Prestvikveien 2 mfl. Dette er mindre utbygginger på hhv 7 og 4 enheter.

I tilknytning til planene er det satt krav om opparbeidelse av en veiløsning (fortausløsning) langsmed Prestvikveien. Det er ihht standard politikk fremforhandlet et forslag til utbyggingsavtale.

Utbyggerne er ihht forslag til avtale forutsatt å sikre og bekoste en gjennomføring av vedtatte tiltak. Utbygger av Galgebergveien 7 har fått i oppgave å planlegge og gjennomføre tiltaket.

Detaljplaner er utarbeidet og utbygger har igangsatt drøftelser med berørte eiere for å sikre en gjennomføring. Det har ikke lyktes utbygger og administrasjon å komme til enighet med eier av Prestvikveien 3.

Teknisk direktør anbefaler at forhandlingsutvalget trer sammen for å se om det kan finne en minnelig løsning med berørt grunneier. Dersom dette ikke lykkes anbefaler teknisk direktør at det arbeides videre ift alternativ 1 med utarbeidelse av reguleringsplan for å skaffe formelt grunnlag for å kunne forberede en ekspropriasjon.

Forslag til vedtak

1. Dersom forhandlingsutvalget finner en forhandlingsløsning kan fremforhandlet forslag til utbyggingsavtaler godkjennes.
2. Dersom forhandlingsutvalget ikke finner en forhandlingsløsning, arbeider administrasjonen videre ift alternativ 1 dvs:
 - Kommunen viderefører igangsatt reguleringsarbeid.
 - Fremforhandlet forslag til avtaler endres på følgende punkt:
 - Kommunen erverver grunn fra grunneier Prestvikveien 3
 - Kommunen forestår opparbeidelse av tiltak for Prestvikveien 3
 - Utbygger bekoster grunnverv, opparbeidelse, saks- og behandlingskostnader

Tone Iglebæk
Fung. Teknisk direktør

Harald Karlsen
Seniorrådgiver

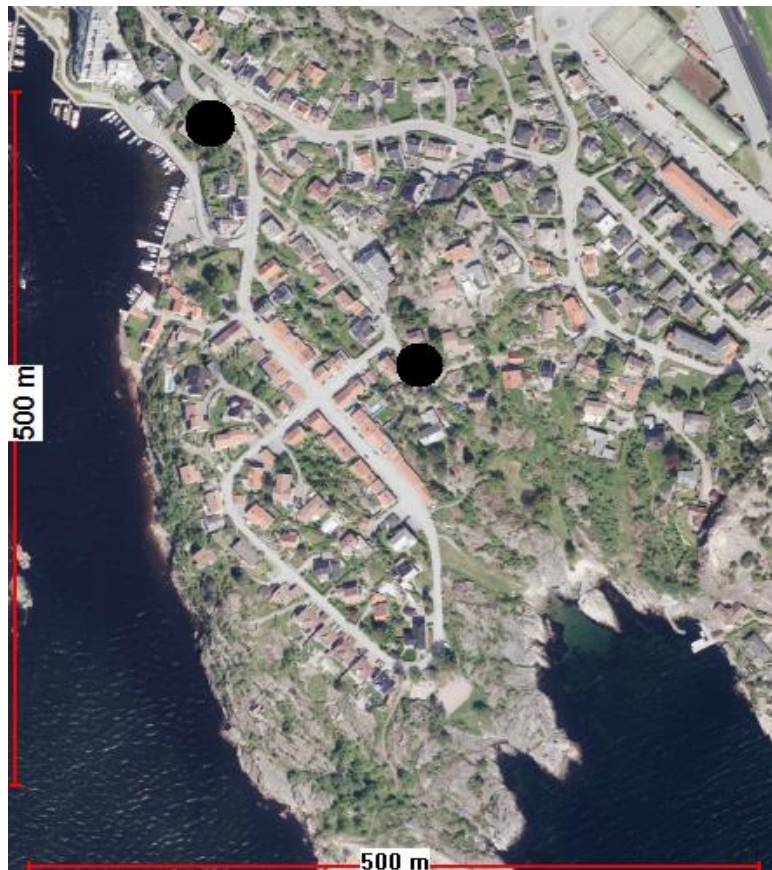
Bakgrunn for saken

På Galgeberg er det vedtatt reguleringsplan for Prestevikvein 7 og Galgebergveien 2 m.fl. Disse områdene planlegges nå bygd ut. (Nr. 7 er allerede igangsatt)

I tilknytning til planene for Galgebergveien 7 og Prestvikveien 2 m.fl er det fattet vedtak om at det skal igangsettes drøftelser for inngåelse av utbyggingsavtale.

Denne saken omfatter begge områdene og forslag til utbyggingsavtale.

Kart:



Galgebergveien 7 sort prikk i midten, Prestvikveien 2 mfl sort prikk nord i bildet.

Reguleringsplan for Galgebergveien 7 åpner opp for bygging av 7 boenheter. Utbygger av området er Galgebergveien 7 AS.

Utbygger har etter at planen er behandlet innlevert søknad om igangsetting av tiltak i området. Søknaden om igangsetting er kommunen pliktig til å behandle. Igangsettingstillatelse er gitt ut forutsetninger gitt i vedtatt plan og bestemmelser.

Parallelt med behandlingen av byggesøknaden er det forhandlet fram et forslag til en utbyggingsavtale. Standard avtale og politikk er benyttet som underlag for forslag til avtale.

Utbygger er i forhandlingene gjort kjent med at forslag til avtale ikke vil være bindende for kommunen før etter at forslag til avtale er politisk behandlet og vedtatt.

I samme område er det vedtatt plan for Prestvikveien 2,6 og 24. Denne reguleringsplanen åpner opp for bygging av 4 nye boenheter. Utbygger er Martin Grauden AS. For dette området er det også fremforhandlet et forslag til utbyggingsavtale. Forslag til avtale er også her basert på gjeldende standard avtale og utbyggingspolitikk.

Denne planen åpner opp for utvidelse av dagens Prestevikvei.

Forslag til avtaler:

Begge planene åpner opp for en (fortetting) utbygging av en enkelt tomt / eiendom.

Ihht standard politikk er det forutsatt at alle tiltak knyttet til selve tomten / planen herunder og nødvendig planlegging og gjennomføring av tiltak knyttet til denne skal gjennomføres og bekostes av utbygger.

Det er avtalt frist for når tiltak knyttet til de enkelte områder skal gjennomføres og ferdigstilles.

Utbyggerne er ihht standard politikk forutsatt å stille garanti for ferdigstillelse av tiltak før utbygging kan igangsettes.

Utbyggerne er iht standard politikk og forslag til avtale anmodet om å innlede drøftelser med parter som vil berøres av tiltak både innenfor og utenfor planområdet.

Utfordringen knyttet til realisering av disse 2 planene er knyttet til de rekkefølgekravene som er satt, og som strekker seg ut over det planlagte og regulerte området.

Dette omfatter krav til tiltak for

- grøntområder
- veganlegg (fortausløsning langsmed Prestvikveien).

Hvordan er kravene forutsatt løst i forslag til avtaler:

Krav til grøntanlegg er løst ved at utbygger (begge områdene) innbetaler bidrag (kr 15.000 per boenhet) til kommunen. Kommunen på sin side forplikter seg gjennom avtalen til å forestå nødvendig opparbeidelse / tilrettelegging innenfor eksisterende grøntanlegg. Kommunen er grunneier til disse anleggene. Kravet er kan dermed enkelt ivaretas.

Utbyggingsområdene har og fått krav til å bedre dagens vegløsning langsmed Prestvikveien. I prinsippet innebærer det etablering av en bedre fortausløsning langsmed Prestvikveien. Det er i krav til vegløsning forutsatt at løsningen som fremmes skal være så «nær opptil normalen» som mulig.

Partene i dette tilfellet de 2 utbyggerne, har inngått en samarbeidsavtale seg imellom for å løse (finansiere) kravet.

Avtalene innebærer at utbygger av Galgebergveien 7 planlegger og gjennomfører ny fortausløsning langsmed Prestvikveien strekningen fra utbyggingsområdet (kryss ved Galgebergveien) og til og med Prestvikveien 3.

Utbygger av Prestevikveien 2 bidrar økonomisk til utbygger av Galgebergveien 7. Samtidig avstår utbygger av Prestvikveien 2, arealer regulert til offentlig vei. Dermed blir det mulig å flytte dagens Prestvikvei mer mot vest, slik at et fortau enklere kan la seg etablere.

Kommunen har lagt ovenfor nevnte forutsetning til grunn i de avtaleforslag som er utarbeidet for områdene. (Utbygger av nr. 7 planlegger og gjennomfører tiltaket og at utbygger av nr. 2 må avstå grunn til regulert veg). Partene er kjent med underlag til utbyggingsavtale for hvert område.

Forslag til utbyggingsavtale Galgebergveien 7 er sendt ut på høring i perioden 20.03.14 – 10.04.14. I løpet av høringsperioden er det ikke kommet inn noen høringsuttalelser.

Forslaget til utbyggingsavtale for Prestevikveien 2,6 og 24 er også sendt på høring (perioden 12.06.14 – 03.07.14). I løpet av denne høringsperioden er det heller ikke her mottatt noen høringsuttalelser.

Utbygger av Galgebergveien 7 har ihht forslag til utbyggingsavtale startet utarbeidelse av teknisk plan for strekningen jfr. vedtatt rekkefølgekrav.

Den tekniske planen for området er nå godkjent av kommunen ved ingeniørvesenet.

I korte trekk innebærer den tekniske planen at veien justeres inn mot utbyggingsområdet til Prestvikveien 2 m.fl. Dermed kan det opparbeides en fortausløsning på motsatt side langsmed Prestvikveien fra krysset Galgebergveien/Prestevikveien og opp til krysset Prestevikveien – Kuholmsveien.



Ifm utarbeidelsen av teknisk plan har utbygger av Galgebergveien nr. 7 gjennomført drøftelse med berørte eiere.

Utbygger av Galgebergveien nr. 7 har løst utfordringen (både teknisk og ift grunneierne) fram til eiendom Prestvikveien 3. For eiendom Prestvikveien 3 har utbygger ikke fått til nødvendige avtaler mht. opparbeidelse.

For eiendom som er beliggende mellom eiendommen Prestevikveien 3 og krysset Prestvikveien – Kuholmsveien har kommunen inngått avtale om erverv av grunn fra utbygger Agderbygg as. Dette iht tidligere politisk behandling / vedtak.

Det som dermed gjenstår for å få ivaretatt fastsatt rekkefølgekrav er :

Tillatelse til opparbeidelse av tiltak på eiendom Prestvikveien 3 og grunnavståelse fra Prestvikveien 3

Drøftelse mellom utbygger/kommune og grunneier:

Kommunen ved ingeniørvesenet har deltatt i drøftelsene med eier av Prestvikveien nr. 3. Det har tross gjentatte forsøk ikke lyktes å komme til noen enighet med berørt grunneier.



Status / konsekvens for eiendom Prestvikveien 3:

Utsnitt over viser avgrensning av nytt fortau mot Prestvikveien 3 med sort fet linje. Dette ihht behandlet teknisk plan.

Kjørebane er trukket så langt som mulig mot Prestvikveien 6 (motsatt side) slik at inngrep på eiendom nr. 3 skal bli minst mulig. På grunn av høydeforskjeller er det i praksis ikke mulig å legge mer av utvidelsen over mot Prestvikveien 2 og 6.

Bredde på fortau er redusert i forhold til kommunens norm (jfr vedtak). Løsningen er nå slik at man kan brøyte fortauet. Med den skisserte løsningen må man likevel påregne å kjøre bort snø ved brøyting av fortau. Av hensyn til fremkommelighet spesielt om vinteren, er det ikke mulig å redusere dagens kjørebanebredde (5.25m + 1m til snølagring).

Eksisterende mur langs eiendommen til nr. 3 (mot syd) berøres ikke og vil kunne bli stående. Etter avslutning av mur (ved innkjøring til eiendommen) må fortau legges noe inn på eiendommen (nedsenket). Her er det behov for å utvide fortau fra 0 - 60 cm inn på dagens avkjørsel.

I praksis vil den skisserte løsningen ha liten betydning for hvordan arealet fremstår i dag.

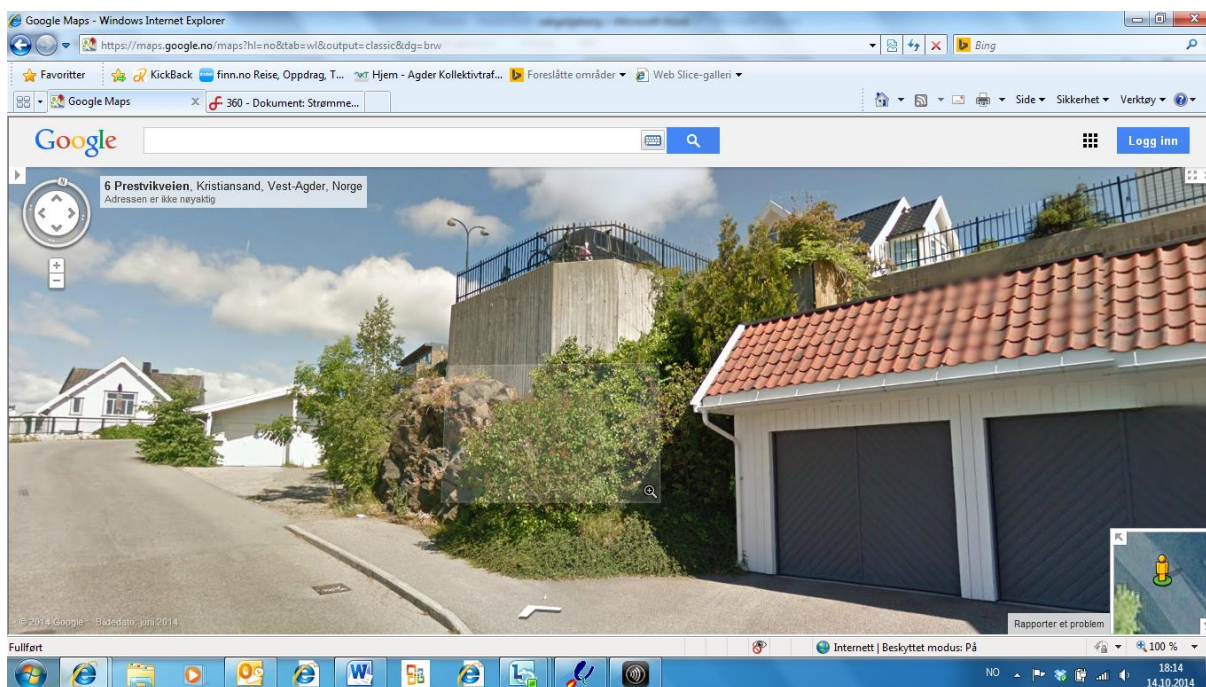
Eier av Prestvikveien 3 mener løsningen vil gi dårlig sikt fra avkjørselen fra garasjen. Ingeniørvesenet mener sikten blir noe dårligere når fortauet nå plasseres nærmere inn på eiendommen, men at den må kunne aksepteres.

Nord for avkjørselen til Prestvikveien nr. 3 må kulle sprenges så langt inn mot eksisterende mur som mulig. Dette for å få plass til en utvidelse av fortau. Arealet er ikke utnyttbart til tomt i dag jfr bilde nedenfor.

Ved å fjerne noe av kollen vil siktforholdene totalt sett ikke endres mye.

Det legges opp til at fortauet med økt bredde etableres videre opp til Kuholmsveien. Dette over eiendom som kommunen har ervervet. Kommunen vil bekoste og forestå opparbeidelse av denne delen.

Konsekvens for eier av Prestvikveien nr. 3:



Foran garasjen til Prestvikveien nr. 3 må det erverves ca. 2- 2.5 m². Ved knaus / etter garasjen må det erverves ca. 9 m²: Med andre ord må det erverves totalt ca. 11 m².

Uten å ha noen gode tall på sprengingskostnader har ingeniørvesenet anslått kostnaden til opparbeidelse med fjerning av knaus til å utgjøre ca. kr 100.000. Det må bores/sprenges veldig forsiktig for ikke å få skader i mur.

Denne opparbeidelse og grunnerv er ihht forslag til utbyggingsavtaler for områdene forutsatt bekostet og gjennomført av utbygger Galgebergveien 7 og Prestvikveien 2.

Utbygger av Galgebergveien nr 7 har orientert om at han ikke kommer til noen enighet med berørt grunneier. Det er dokumentert og ført forhandlinger i flere omganger.

Kommunen har administrativt varslet oppstart av plan for veiløsningen som omfattes av den tekniske planen. Dette for å regulere inn løsningen ihht teknisk plan. Dette er nødvendig da forslag til vegløsning ikke er regulert inn tidligere.

Utfordringen er nå at utbyggingsområdene ikke er sikret noen oppstart/videreføring før en har funnet en løsning forbi eiendom Prestvikveien 3.

I prinsippet finnes det 3 alternative løsninger.

1. En gjennomfører en utbygging iht forutsetninger i vedtatt plan. Dvs at en varsler om at i denne saken vil kommunen videreføre igangsatt planarbeid, og kommunen vil være villig til å tvangsgjennomføre et tiltak/erverv (ekspropriasjon).
2. En ser på muligheter for ytterligere tilpasninger for å få til minnelig løsning med berørt grunneier. I dette ligger ytterligere vurderinger knyttet til kravet som er satt - om «så nær opptil til vegnormalen som mulig» og kompensasjon.
3. En fraviker kravet – dvs at det signaliseres at utbygger kan søke dispensasjon fra det framsatte kravet. Kravet er ikke realiserbart.

Vurdering av alternativene:

Alternativ 1:

I plansakene er problemene med vei omtalt særskilt. Det er kommenter spesielt behov for etablering av en bredere fortausløsning. Dette er derfor satt inn som rekkefølgekrav til utbyggingsområdene. Det er gjennom drøftelsene av forslag til utbyggingsavtaler forsøkt å finne både økonomisk og teknisk gode løsninger. Partene har likevel ikke lyktes å komme til enighet.

Ved varsel om ekspropriasjon så foreligger det per i dag ikke tilstrekkelig grunnlag for å kunne tvangsgjennomføre tiltakene i teknisk plan. Nødvendig grunnlag vil foreligge når en reguleringsplan for veiområdet er vedtatt. Det er varslet oppstart av dette planarbeid. Planarbeidet vil kunne gjennomføres i løpet av ½ - 1 år.

Dersom kommunen velger å gå videre med dette alternativet, anbefaler administrasjonen at utbygger kan frikjøpe seg fra rekkefølgekravet satt i planen og at kommunen kompenseres for de kostnader som kommer som følge av valgt løsning. Dvs. at grunnerverv, opparbeidelseskostnader, sak- og behandlingsomkostninger må dekkes av utbygger.

Dersom dette alternativet velges, må dagens forslag til utbyggingsavtale justeres, og det må gjennomføres nye drøftelser med utbygger.

Alternativ 2:

Administrasjonen og utbygger har kommet fram til en akseptabel minimumsløsning for veien, hvor man har hensyntatt de trafikale forhold, utbyggerinteresser og grunneier i området. Løsningen i teknisk plan er den administrasjonen oppfatter å være minimumsløsningen som kan og bør aksepteres trafikfaglig.

Forhandlingsutvalget kan se nærmere på forslag til løsning og vurdere om det fortsatt er mulig å forhandle videre på foreliggende veiløsning. Forhandlingsutvalget kan vurdere dette innen det eventuelt foreligger grunnlag for tvangserverv.

I denne saken kan dette være en mellom løsning, ut fra at grunnlag for tvangserverv først må på plass.

Alternativ 3

Rekkefølgekravet i gjeldende planer fravikes.

Ut fra et trafikksikkerhetsmessig synspunkt og ut fra de vurderinger som er gjort ifm behandling av reguleringsplanene mener administrasjonen at dette alternativet ikke kan anbefales. Dette krever en egen dispensasjonsbehandling ift. Plan- og bygningslovens bestemmelser.

Teknisk direktør sin anbefaling og forslag til vedtak:

Forhandlingsutvalget innkaller partene til møte for å kartlegge mulig forhandlingsrom.

1. Dersom forhandlingsutvalget finner en forhandlingsløsning, er dette ivaretatt gjennom foreliggende forslag til avtaler. Fremlagte forslag til utbyggingsavtale godkjennes.
2. Dersom forhandlingsutvalget ikke finner noe forhandlingsrom, arbeider administrasjonen videre ift alternativ 1 dvs:
 - Kommunen viderefører igangsatt reguleringsplanarbeidet.
 - Underlag for drøftelser knyttet til en utbyggingsavtalene søkes endret
 - Kommunen gjennomfører et erverv av grunn fra berørt eier.
 - Kommunen forestår nødvendig opparbeidelse iht teknisk plan
 - Utbyggerne bekoster grunnerverv, opparbeidelse, saks- og behandlingsomkostninger

Punkt 60/14: Forslag til utbyggingsavtale Torp/Benestad

Bilag

Vedtak FORMAN, 19112014, Sak 123/14, Forslag til utbyggingsavtale Torp/Benestad

utbavttorpenestad.pdf



Dato 24. oktober 2014
Saksnr.: 200908950-24
Saksbehandler Harald Karlsen

Saksgang
Kommunalutvalget
Formannskapet

Møtedato
11.11.2014
19.11.2014

Forslag til utbyggingsavtale Torp/Benestad

Sammendrag

Reguleringsplan for området er vedtatt 2001. Utbygger Agderbygg as kontaktet kommunen i 2009 for å inngå en utbyggingsavtale. Utbygger er gjort kjent med kommunens utbyggingspolitikk og forutsetninger i denne.

Det er flere eierinteresser innenfor det regulerte området. Etter en lengre prosess har de private partene kommet til enighet om forutsetninger for en utbygging. Dette er søkt innarbeidet i forslag til utbyggingsavtale.

Som følge av ovenfor nevnte omfatter ikke avtalen hele utbyggingsområdet. Eksisterende eiendommer og bebyggelse nord i området og delfelt A og C tilhørende en privat grunneier - omfattes ikke av forslag til avtale.

I hovedsak skyldes det følgende:

1. Felt A og C er utelatt fordi grunneier ikke har planer for realisering. Grunneier er uenig i planinnhold og forutsetning i forslag til avtale om overføring av friområder.
2. Utbygger mener at han ikke skal inngå avtale med eksisterende boliger om stengning av av- og påkjøring til Fylkesveien. Utbygger mener dette er et forhold veieier må ivareta. Utbygger vil forestå opparbeidelse av alternativ adkomstvei som dagens boliger/eiere kan tilknyttes.

Med unntak av ovenfor nevnte er standard avtale og forutsetninger i kommunens utbyggingspolitikk, reguleringsplan og bestemmelser lagt til grunn i forslag til avtale.

Forslag til avtale har ingen økonomiske konsekvenser kommunen. Kommunen plikter å overta grunn og anlegg til fremtidig drift og vedlikehold etter at utbyggingen er gjennomført.

Forslag til avtale er sendt på høring. Det er ikke mottatt høringsuttalelser som har medført behov for å endre forslag til utbyggingsavtale.

Teknisk direktør vil derfor anbefale at forslag til utbyggingsavtale for området Torp/Benestad vedtas

Forslag til vedtak

[Forslag til utbyggingsavtale for Torp / Benestad vedtas](#)

Tone Iglebæk
Fung. Teknisk direktør

Harald Karlsen
Seniorrådgiver

Vedlegg:
Forslag til utbyggingsavtale 04.12.13

Bakgrunn for saken

Reguleringsplan for utbyggingsområde Torp / Benestad er vedtatt av Bystyret i januar 2001. Selve planen åpner opp for bygging av eneboliger og 4-manns boliger.

Antallet enheter innenfor utbyggingsområdet kan først fastsettes når mer detaljerte planer for området foreligger. Dette kommer som en følge av at planen er av eldre dato og er laget på et unøyaktig kartgrunnlag. Utbygger har fortløpende dialog med administrasjonen mht tilpasninger til dagens normer og normaler.

Utbyggingsområdet er innarbeidet med oppstart i gjeldende boligprogram. Området skal dermed tilbys inngåelse av utbyggingsavtale.

Det er i 2009 innledet drøftelser for inngåelse av utbyggingsavtale.

Utbygger Agderbygg as disponerer en vesentlig del av utbyggingsrettighetene og grunn innenfor utbyggingsområdet. I hovedsak er dette arealer beliggende ved den nye planlagte innkjøringen til utbyggingsområdet.

Utbygger er ved oppstart av forhandlingene orientert og gjort kjent med kommunens utbyggingspolitikk. Utbygger har forhandlet frem flere utbyggingsavtaler i kommunen og er dermed god kjent med forutsetninger for utbygging.

Selve drøftelsene:

Det er innledningsvis foretatt en gjennomgang av vedtatt plan og tilhørende bestemmelser.

Det ble tidlig klarlagt behov for gjennomføring av mindre endringer / justeringer i forhold til vedtatte reguleringsplan. Grad av endringer vil fremkomme ifm utarbeidelse av teknisk plan / utomhusplan for området. Dette er under utarbeidelse. Utbygger vil forestå nødvendig planarbeid / grunnlag i den sammenheng.

Det som ifm denne forhandlingen har tatt tid å få avklart er:

- forholdet til skytebane Bjørnestad - støy,
- avtaler mellom utbygger - grunneiere og andre utbyggingsinteresser i området
- avgrensning av avtaleområde.

Bjørnestad - støy:

Kommunen har etter en lengre prosess fått avviklet aktiviteten på skytebanen på Bjørnestad. Erstatningsanlegg er etablert på Farvannet. I dette forslag til avtale betaler utbygger et bidrag til kommunen for kommunens nedleggelse og flytting av anlegget på Bjørnestad. Bidraget som er forhandlet fram utgjør kr. 5.000 per boenhet. Dette er i samme størrelsesorden som utbygger på Benestad har bidratt til gjennom inngåelse av kjøpsavtaler / utbyggingsavtale.

Begge utbyggingsområdene har hatt en forutsetning om at utbyggingsaktiviteten på Bjørnestad skal nedlegges/avvikles før utbygging innenfor regulert område kan gjennomføres.

Grunneiere - andre utbyggingsinteresser – avgrensning av avtale:

Etter en lengre prosess har en lykkes med å få til en avtaler mellom utbygger, grunneiere og andre utbyggingsinteresser innenfor området. Den foreliggende situasjon har fått konsekvenser ift avgrensning av avtalen.

Dette omfatter eier / utbygger til delfelt A og C og eiere av eksisterende boliger/eiendommer beliggende nord i området.

Eier delfelt A og C:

Eier / utbygger av delfelt A og C har tidlig gjort det klart at han ikke ønsker å forestå noen utbygging av sine delfelt nå.

Eier / utbygger av A og C har i tillegg ikke hatt noe ønske om å tiltre forslag til utbyggingsavtale. Dette i forhold til reguleringsplanens forutsetning om etablering av g/s vei rundt dagens eiendom/bolig og forutsetning i kommunens utbyggingspolitikk om vederlagsfri overføring av friområder.

Det er lyktes å inngå avtale mellom utbygger Agderbygg og grunneier Åmdal (Delfelt A og C) som sikrer etablering av innregulert vei, vann og avløpsløsninger for området ihht vedtatt reguleringsplan. En har og lyktes med å få til en avtale som sikrer etablering av en g/s-vei løsning fra utbyggingsområdet mot idrettsanlegget på Sukkevann. Dermed innfris «delvis» rekkefølgekravet i planen om etablering av en g/s-vei forbindelse mellom utbyggingsområdet og idrettsanlegget.

Permanent regulert g/s vei løsning beliggende i og rundt dagens bebyggelse til fam. Åmdal og evt en mindre tilretteleggelse innenfor regulerte friområder legger en til grunn vil måtte utestå inntil grunneier Åmdal ønsker å forestå en opparbeidelse av felt A og C.

Dette er lagt til grunn i forslag til utbyggingsavtale. Arealer tilhørende fam Åmdal (med unntak av innregulert veiløsning / -er) og som er beliggende innenfor det regulerte området er dermed tatt ut av avtalen.

Bebygde eiendommer beliggende nord i det regulerte området:

I reguleringsplanen ligger det inne en forutsetning om at dagens boliger, og som er beliggende i Nordre del av planområdet, på sikt skal få sin adkomst mot fylkesveien stengt, og at innregulert og opparbeidet vei skal bli ny adkomstvei til eiendommene.

Utbygger mener at det ikke er utbygger sin oppgave å stenge eksisterende boligens direkte adkomst / avkjørsel til Fylkesveien. Dette må være veiens sitt ansvar i dette tilfellet fylkeskommunen. Utbygger mener at han gjennom forslag til avtale bidrar til, å sikre at dagens avkjørslar mot nord kan stenges. Dette ved at det etableres en ny adkomstvei med snuhammer til området iht vedtatt plan. Nye boliger i området vil få dette som adkomstvei til sine boliger. I tillegg vil kommunen sikres en grunneierrett til dagens veiløsning. Dagens boliger vil dermed kunne benytte seg av planlagt adkomstløsning.

I drøftelsene mellom utbygger og kommunen er det lagt til grunn at utbygger ikke skal ha ansvar for avtaler/tiltak ift dagens eiere og avkjørsel /adkomst til eksisterende boliger. Berørte eiendommer beliggende nord i det regulerte området er derfor tatt ut av avtalen. Denne forutsetningen har ligget til grunn når forslag til avtale er sendt på høring. Det er ikke innkommet innvendinger.

Øvrige grunneiere/utbyggere:

Utbygger har lyktes å inngå avtaler med de andre berørte grunneiere / rettighetshavere innenfor utbyggingsområdet. Disse har og medsignert på forslag til utbyggingsavtale som er utarbeidet.

Generelt:

Administrasjonen har på bakgrunn av dette slutført drøftelsene av et forslag til utbyggingsavtale med utbygger.

Standard utbyggingspolitikk er lagt til grunn. Utbygger skal forestå nødvendig planlegging og opparbeidelse av anlegg i og i tilknytning til utbyggingsområdet. Dette skal gjennomføres i samsvar med de bestemmelser og normer som er gjeldende.

Utbygger har avtaler med berørte grunneiere. Grunneiere og andre utbyggere i området har akseptert at Agderbygg AS skal forestå planlegging og utbygging av teknisk- og grønne infrastruktur.

Det er inngått egne avtaler om refusjon mellom de private grunneierne og utbygger Agderbygg. Kommunen har deltatt i disse drøftelsene og bidratt med å klargjøre hvilke prinsipper som gjelder i refusjonssaker jfr refusjonsbestemmelsene i plan- og bygningsloven.

Berørte grunneiere og utbygger har gjennom underskrift på forslag til avtale akseptert kommunens utbyggingspolitikk bl.a mht. vederlagsfri overføring av grunn til regulerte trafikkområder og friområder.

Garanti:

Utbygger skal stille garantier for arbeider som skal gjennomføres. Slike garantier skal forelegges kommunen før arbeider igangsettes. Størrelse på garanti er under avklaring da underliggende planer er under utarbeidelse.

Kommunen og utbygger har drøftet forholdsmessighet ifm den planlagte utbyggingen. De anlegg og tiltak som planlegges og det skal tilrettelegges for betraktes som feltinterne. Det er dermed forutsatt at området /utbygger selv må dekke alle omkostninger ifm utbyggingen.

Gjeldende politikk og forutsetninger i denne følges når det gjelder overtakelse og senere drift/vedlikehold av grunn og anlegg.

Utbygger har annonsert salg innenfor området. Utbygger legger til grunn at det må gjennomføres et visst forhåndssalg før utbyggingen kan igangsettes for fullt.

Det er i forslag til avtale avtalt frister for når hhv tekniske anlegg og grøntanlegg skal ferdigstilles (01.12.2016)

Forlag til avtale er sendt på høring i perioden 20.03.14 – 10.04.14

Det ble mottatt 3 høringsuttalelser.

Grunneier felt D:

Har hatt et spørsmål knyttet til avgrensinger av avtalen opp mot felt D. De private grunneierne og utbyggingsinteressene i tilknytning til felt D har forutsatt selv å bygge ut sin boligdel. Forslag til avtale og som er lagt på høring omfattet eiendommer i felt D

Spørsmålet er senere avklart mellom berørt eier og utbygger. Utbygger Agderbygg vil forestå planleggingen og utbyggingen av de feltinterne anleggene (veier og grøntområder). Grunneier vil selv forestå utbygging av egen eiendom avsatt til boligformål.

Berørte grunneier må på sin side avstå nødvendig grunn til utbygg / kommunen ifm planlegging/utbygging av de feltinterne anleggene.

Vest Agder fylkeskommune: Har ingen merknader.

Statens Vegvesen: Har ingen merknader.

Teknisk direktør fremlegger herved forslag til utbyggingsavtale for Torp/Benestad og anmoder om at forslag til avtale vedtas.

17.09.14 - Harald Karlsen

Punkt 61/14: Forslag til møteprogram for Kommunalutvalg, Formannskap og Bystyre for 2015

Bilag

Vedtak FORMAN, 12112014, Sak 120/14, Forslag til møteprogram for Kommunalutvalg, Formannskap og Bystyre for 2015

Vedtak BYSTYR, 26112014, Sak 188/14, Forslag til møteprogram for Kommunalutvalg, Formannskap og Bystyre for 2015



Dato 9. oktober 2014
Saksnr.: 201409971-1
Saksbehandler Anne Lise Holand Aabø

Saksgang
Kommunalutvalget
Formannskapet
Bystyret

Møtedato
11.11.2014
12.11.2014
26.11.2014

Forslag til møteprogram for Kommunalutvalg, Formannskap og Bystyre for 2015

Sammendrag

Vedlagt forslag til møteprogram for 2015. Det er satt opp som tidligere med vinter- og høstferie møtefrie.

Forslag til vedtak

[Bystyret vedtar forslag til møteprogram for 2015 for kommunalutvalg, formannskap og bystyre.](#)

Tor Sommerseth
Rådmann

Eva Å. Berglund
Organisasjonsdirektør

Møteplan

1. halvår 2015 Kommunalutvalg, Formannskap og Bystyre

Januar	Uke 3	Kommunalutvalg Formannskap	Tirsdag 13. Onsdag 14.	Kl. 09.00 Kl. 09.00
	Uke 4	Bystyre	Onsdag 21.	Kl. 17.00
	Uke 5	Kommunalutvalg Formannskap	Tirsdag 27. Onsdag 28.	Kl. 09.00 Kl. 09.00
Februar	Uke 6	Formannskap	Onsdag 4.	Kl.09.00
	Uke 7	Kommunalutvalg Formannskap	Tirsdag 10. Onsdag 11.	Kl. 09.00 Kl. 09.00
	Uke 8	Bystyre	Onsdag 18.	Kl. 17.00
Mars	Uke 9	Vinterferie		
	Uke 10	Kommunalutvalg Formannskap	Tirsdag 3. Onsdag 4.	Kl. 09.00 Kl. 09.00
	Uke 11	Formannskap	Onsdag 11.	Kl. 09.00
	Uke 12	Kommunalutvalg Formannskap	Tirsdag 17. Onsdag 18.	Kl. 09.00 Kl. 09.00
	Uke 13	Bystyre	Onsdag 25.	Kl. 17.00
April	Uke 14/15	Påske		
	Uke 16	Kommunalutvalg Formannskap	Tirsdag 14. Onsdag 15.	Kl. 09.00 Kl. 09.00
	Uke 17	Formannskap	Onsdag 22.	Kl. 09.00
	Uke 18	Kommunalutvalg Bystyre	Tirsdag 28. Onsdag 29.	Kl. 09.00 Kl. 17.00
Mai	Uke 19	Formannskap	Onsdag 6.	Kl. 09.00
	Uke 20	Kommunalutvalg Formannskap	Tirsdag 12. Onsdag 13.	Kl. 09.00 Kl. 09.00
	Uke 21	Bystyre	Onsdag 20.	Kl. 17.00
	Uke 22	Formannskap	Onsdag 27.	Kl. 09.00
Juni	Uke 23	Kommunalutvalg Formannskap	Tirsdag 2. Onsdag 3.	Kl. 09.00 Kl. 09.00
	Uke 24	Kommunalutvalg Formannskap	Tirsdag 9. Onsdag 10.	Kl. 09.00 (generalforsamlinger) Kl. 09.00
	Uke 25	Bystyre	Onsdag 17.	Kl. 17.00

2. halvår 2015 Kommunalutvalg, Formannskap og Bystyre

August	Uke 34	Formannskap	Onsdag 19.	Kl. 09.00
	Uke 35	Kommunalutvalg	Tirsdag 25.	Kl. 09.00
		Formannskap	Onsdag 26.	Kl. 09.00
September	Uke 36	Kommunalutvalg	Tirsdag 1.	Kl. 09.00
		Formannskap	Onsdag 2.	Kl. 09.00
	Uke 37	Formannskap	Onsdag 9.	Kl. 09.00
	Uke 38	Bystyre	Onsdag 16.	Kl. 17.00
	Uke 39	Kommunalutvalg	Tirsdag 22.	Kl. 09.00
Oktober	Uke 40	Høstferie		
	Uke 41	Formannskap	Onsdag 7.	Kl. 09.00
	Uke 42	Kommunalutvalg	Tirsdag 13.	Kl. 09.00
		Bystyre	Onsdag 14.	Kl. 17.00 (Konstituerende møte)
	Uke 43	Formannskap	Onsdag 21.	Kl. 09.00
	Uke 44	Bystyre	Onsdag 28.	Kl. 17.00 Presentasjon av HP
November	Uke 45	Gruppebehandling av HP		
		Formannskap	Onsdag 4.	Kl. 09.00
	Uke 46	Hovedutvalgsbehandling av HP		
		Kommunalutvalg	Tirsdag 10.	Kl. 09.00 Hovedutvalgsbeh. HP
		Formannskap	Onsdag 11.	Kl. 09.00
		Felles formannskapsmøte Knutepunkt Sørlandet	Torsdag 12.	Kl. 09.00 – 15.00
	Uke 47	Kommunalutvalg	Tirsdag 17.	Kl. 09.00 Behandling av HP
		Formannskap	Onsdag 18.	Kl. 09.00
	Uke 48	Bystyre	Onsdag 25.	Kl. 17.00
Desember	Uke 49	Kommunalutvalg	Tirsdag 1.	Kl. 09.00
		Formannskap	Onsdag 2.	Kl. 09.00 Behandling av HP
	Uke 50	Formannskap	Onsdag 9.	Kl. 09.00
	Uke 51	Bystyret	Onsdag 16.	Kl. 09.00 Behandling av HP