

REFERAT |KRS| Kommunalutvalget (2015-2019) d. 01-12-2015

Møtedato Tirsdag d. 01. december 2015 kl. 09:00

Møtested Formannskapssalen

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|----|
| Godkjenning av protokoll fra kommunalutvalgets møter 10.11.15 og 17.11.15..... | 3 |
| Orientering om oppstart av eiermelding for Kristiansand Boligselskap KF..... | 5 |
| Eierskapsmelding 2 - Kristiansand Parkeringsselskap KF..... | 7 |
| Kvartal 5 - fremtidig bruk og salg av kommunale eiendommer..... | 23 |
| Evaluering av boligutbyggingspolitikken..... | 28 |
| Forslag til ny avtale mellom de nordiske vennskapsbyene..... | 51 |

Punkt 87/15: Godkjenning av protokoll fra kommunalutvalgets møter 10.11.15 og 17.11.15

Bilag

Protokoll Kommunalutvalget 17.11.2015

Protokoll Kommunalutvalget 10.11.2015



Dato 23. november 2015
Saksnr.: 201500009-86
Saksbehandler Anne Lise Holand Aabø

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
01.12.2015

Godkjenning av protokoll fra kommunalutvalgets møter 10.11.15 og 17.11.15

Forslag til vedtak

1. Kommunalutvalget godkjenner protokoll fra kommunalutvalgets møte 10.11.15.
2. Kommunalutvalget godkjenner protokoll fra kommunalutvalgets møte 17.11.15.

Tor Sommerseth
Rådmann

Anne Lise Holand Aabø
Formannskapssekretær

Vedlegg:
Protokoll fra kommunalutvalgets møte 10.11.15
Protokoll fra kommunalutvalgets møte 17.11.15

Punkt 88/15: Orientering om oppstart av Eiermelding for Kristiansand Boligselskap KF

Dato 17. november 2015
Saksnr.: 201513107-1
Saksbehandler Nils Kristian Aarsland

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
01.12.2015

Orientering om oppstart av eiermelding for Kristiansand Boligselskap KF

Rådmannen har nedsatt en prosjektgruppe som skal utarbeid en eierskapsmelding for Kristiansand Boligselskap KF. Mandatet for arbeidet er:

- Evaluere virksomheten for å se hvordan den bør være organisert for å være et effektivt og egnet verktøy for å møte kommunens behov. Herunder;
 - Avklare kommunens forventninger til virksomheten som et redskap for anskaffelse og forvaltning av boliger.
 - Vurdere dagens organisering og samhandlingen med boligstiftelsene og den kommunale forvaltningen.
 - Vurdere om virksomheten bør fortsette som kommunalt foretak, eller organiseres på annen måte innenfor den kommunale forvaltningen, eller på annet vis.
- Evaluere kommunens eierstrategi overfor virksomheten for å sikre at det er definert klare mål for virksomheten og rutiner for rapportering og oppfølging.
- Vurdere eierskapet til den kommunale boligmassen, herunder om det er mulig å overføre eierskapet til boligene fra stiftelsene til Boligselskapet eller til Bykassen og konsekvenser ved en slik overføring.

Rådmannen tar sikte på å legge frem eiermeldingen for Boligselskapet til behandling i Kommunalutvalget og Bystyret i mai 2016.

Forslag til vedtak

[Sak om oppstart av arbeid med eierskapsmelding for Kristiansand Boligselskap KF tas til orientering](#)

Tor Sommerseth
Rådmann

Terje Fjellvang
Økonomidirektør

Punkt 89/15: Eierskapsmelding 2 - Kristiansand Parkeringselskap KF

Bilag

Vedtak BYSTYR, 09122015, Sak 212/15, Eierskapsmelding 2 - Kristiansand Parkeringselskap KF

Vedlegg 1) Organisering av arbeidet med gjennomføring av eierskapsmeldingen.docx

Vedlegg 2) Oppsummering - intervjuer av ansatte i Kristiansand Parkeringselskap KF.docx

Vedlegg 3) Kommunens ulike parkeringsroller.docx

Vedlegg 4) Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) - ansatte.docx

Vedtak KOMMUN, 01122015, Sak 89/15, Eierskapsmelding 2 - Kristiansand Parkeringselskap KF

Vedtak KOMMUN, 10112015, Sak 78/15, Eierskapsmelding 2 - Kristiansand Parkeringselskap KF



Dato 6. oktober 2015
Saksnr.: 201508931-1
Saksbehandler Valborg Langevei

Saksgang
Kommunalutvalget
Bystyret

Møtedato
10.11.2015
09.12.2015

Eierskapsmelding 2 - Kristiansand Parkeringselskap KF

Sammendrag

Eierskapsmelding 2 for Kristiansand Parkeringselskap KF er en oppfølging av eierskapsmelding 1, hvor bystyret i 2008 vedtok at det skulle utarbeides separate eierskapsmeldinger med eierstrategier for hvert enkelt selskap/foretak. Det er 13 år siden organisasjonsform for Parkeringselskapet har vært fremlagt for gjennomgang i politiske fora, noe som aktualiserer spørsmålet om virksomheten er riktig organisert. Endringer i markedsmessige og statlige rammebetingelser innebærer fremtidig økonomisk usikkerhet for virksomheten.

Hovedfokus for eierskapsmeldingen er vurdering av organisasjonsform – enten å fortsette som eget foretak eller bli overført til en ny enhet i kommunen (teknisk sektor), og en vurdering av om virksomheten bør ha en kommersiell del (jfr. mandat). For kommunen som eier er det viktig at parkering er et strategisk og styringsmessig verktøy for en helhetlig parkeringspolitikk, hvor organisasjonsformen må være tilpasset dette. Det er innhentet erfaringer fra eksterne parkeringsvirksomheter på deres organisering (swot-analyse), det er gjennomført intervjuer med alle ansatte i foretaket om fordeler/ulempes ved dagens organisering som KF kontra å inngå som en ny enhet i kommunen. Det er også gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyse knyttet til ansatte for å sikre suksess ved en eventuell omorganisering. Saken er sendt ut på intern høring til organisasjonene. Ingen merknad fra fagforeningene. Det har kommet inn et vedtak i saken fra Teknisk AMU (møte 16.10): «Proessen fremstår som veldig god og grundig og i henhold til AML. TAMU tar saken til orientering uten ytterligere kommentarer».

Øvrige temaer som drøftes i eierskapsmeldingen er kommunens ulike parkeringsroller, økonomi, kommunikasjon mellom selskap og eier, parkeringspolitikk og eierstrategi.

I dagens organisasjonsstruktur er hovedtyngden av den operative parkeringsvirksomheten lagt til Kristiansand Parkeringselskap KF, og dermed utenfor kommunen som organisasjon. Den øvrige delen av den operative parkeringsvirksomheten og hele den strategiske delen er lagt til ulike enheter i teknisk sektor (hhv. Ingeniørvesenet, Plan-, bygg- og oppmålingsetaten og By- og samfunnsenheten). KF som organisasjonsform er i liten grad tilpasset parkering som strategisk eller styringsmessig verktøy, men mer som et operativt verktøy.

En anbefaling om at kommunen bør utvikle den «kommersielle» delen av parkeringselskapet videre, må være basert på en grundigere utredning med en markedsundersøkelse som støtter opp om dette, noe som ligger utenfor denne eierskapsmeldingen. I dagens parkeringshus i Kristiansand er det til enhver tid ledig kapasitet. Ved bygging av nytt parkeringshus under torvene vil kapasiteten økes ytterligere i byens parkeringshus. Det kan da rent umiddelbart synes som det pr. idag ikke er et

markedsgrunnlag for å starte et eget kommersielt aksjeselskap. Alternativet til å etablere et kommersielt selskap vil være at den noe forretningsmessige delen av parkeringsselskapet opprettholdes på dagens nivå, eller at den utfases.

Rådmannens anbefaling:

Rådmannen vil ut fra en totalvurdering anbefale at Kristiansand Parkeringselskap KF avvikles, overføres til og organiseres som en ny enhet i teknisk sektor. Begrunnelsen er behovet for å sikre en organisering tilpasset parkering som strategisk og styringsmessig verktøy for å ivareta en fremtidsrettet og helhetlig parkeringspolitikk. Fordelene og potensialet knyttet til organisering i en enhet i teknisk sektor vurderes som større enn om parkering fortsatt skulle vært organisert som et foretak.

Med bakgrunn i dagens markedssituasjon, vil rådmannen ikke anbefale at det etableres en kommersiell del, men at den delen av virksomheten som i dag har et noe forretningsmessig preg opprettholdes (innenfor EØS-regelverket og i henhold til ny parkeringsforskrift).

Ved omorganisering til å bli en ny enhet i teknisk sektor skal det tas spesielt hensyn til føringer som ligger i saksfremstillingen (kap. 9).

Forslag til vedtak:

1. Bystyret tar Eierskapsmelding 2 for Kristiansand Parkeringselskap KF til orientering.
2. Parkeringsvirksomheten (Kristiansand Parkeringselskap KF), herunder ansatte og oppgaver, organiseres som en ny enhet i teknisk sektor fra 01.05.2016.
3. Det etableres ingen egen kommersiell del, men den delen av virksomheten som i dag har noe forretningsmessig preg opprettholdes (innenfor EØS-regelverket og i henhold til ny parkeringsforskrift).
4. Kristiansand Parkeringselskap KF avvikles som foretak så snart som mulig etter 01.05.2016.
5. Det nåværende styre i Kristiansand Parkeringselskap KF fungerer som avviklingsstyre inntil foretaket formelt sett er avviklet.
6. Alle avtaler inngått av Kristiansand Parkeringselskap KF videreføres.
7. Parkeringsvirksomheten videreføres under navnet Kristiansand Parkering.

Tor Sommerseth
Rådmann

Terje Fjellvang
Økonomidirektør

Vedlegg:

- Organisering av arbeidet med gjennomføring av eierskapsmeldingen
- Oppsummering – intervjuer av ansatte i Kristiansand Parkeringselskap KF
- Kommunens ulike parkeringsroller
- Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) – ansatte

Utrykt vedlegg:

- Årsrapport 2014 – Kristiansand Parkeringselskap KF
- TØI-rapport «Parkeringspolitikken i fem norske byer – mål, normer og erfaringer»

1. Innledning og bakgrunn for saken

1.1. *Oppfølging av eierskapsmelding 1.*

Kristiansand kommune vedtok den første eierskapsmelding i 2008 (sak 175/05). Hensikten med eierskapsmeldingen var å sikre rutiner for systematisk politisk og administrativ oppfølging av foretak og selskap slik at kommunen blir en aktivt og langsiktig eier, samt for å sikre at selskapene driver i tråd med vedtektene og politiske og administrative føringer. Eierskapsmeldingen ga også en samlet oversikt med selskapsrelatert informasjon over de foretakene og selskapene kommunen har eierandeler i og stiftelser som kommunen har initiert, og kom med forslag til kommunens eierstrategi.

Det ble lagt opp til at det skulle utarbeides en eierskapsmelding 2 for hvert selskap/foretak, hvor hensikten var å utvikle kommunens eierstrategi med selskapet/foretaket. Rådmannen mente det var hensiktsmessig å starte med de selskapene hvor Kristiansand kommune er eneeier og har full kontroll. Det er de siste år utarbeidet eierskapsmelding 2 for flere selskaper, herunder for ett av foretakene. Eierskapsmelding 2 for hvert enkelt selskap skal forsøke å besvare spørsmål som: Er det valgt riktig selskapsform for de ulike selskapene? Bør kommunen kjøpe eller selge noen av sine posisjoner? Er det andre områder av kommunens virksomhet som ut fra premissene i del 1 bør organiseres på en annen måte? Er det virksomheter eller verdier som bør flyttes mellom selskaper eller mellom eier og selskaper?

1.2 *Markedsmessige forhold for Kristiansand Parkeringsselskap KF – reduserte inntekter – lavere overføringer til bykassen*

Det er 13 år siden organisasjonsform for Parkeringsselskapet har vært fremlagt for gjennomgang i politiske fora, noe som aktualiserer spørsmålet om Parkeringsselskapet er riktig organisert, med en gjennomgang av mål for selskapet, vurdert opp mot fremtidige mål, utfordringer og muligheter.

Selskapets inntekter er avhengig av Kvadraturen som handels- og landsdelssenter. Handelen i Sørlandsparken har hatt en betydelig økning siden 2009 frem til nå, mens Kvadraturen har holdt seg på samme nivå.

Det har de siste år vært sviktende inntekter som følge av mindre trafikk i Kvadraturen i sin alminnelighet. Dette skyldes trolig økt konkurranse fra omkringliggende handelsområder og langtidseffekten av økte bompengesatser. Dessuten er økningen av antall el-biler som er fritatt for parkeringsavgift en ny og vesentlig usikkerhetsfaktor når det gjelder inntektssiden.

Utbygging av parkeringsanlegg under torvene vil trolig medføre lavere inntekter for etablerte parkeringstilbud i parkeringsselskapet, som følge av overkapasitet, når dette anlegget er ferdig utbygd. Helårsvirkningen av redusert avgiftstid for gateparkeringen innebærer reduserte inntekter.

Disse endringene i rammebetingelser svekker inntjeningen og dermed muligheten for overføringer til bykassa. I HP 2015-2018 er det vedtatt overføringer til bykassa på til sammen 11 mill. kr., hvilket er en del lavere enn tidligere år. I forhold til netto driftsresultat er det ikke dekning for overføringer i denne størrelsesorden og derfor benyttes om lag 4 mill. kr. av disposisjonsfondet for å saldere driften. Dette innebærer svekket egenkapital og reserver, samt at muligheten til fremtidige investeringer i parkeringsanlegg begrenses.

1.3 *Statlige rammebetingelser - ny parkeringsforskrift*

Lovendringer med ny parkeringsforskrift er stortingsbehandlet juni 2015. Det er et fokus på å ha et skarpere skille mellom myndighetsutøvelse og øvrige roller knyttet til parkering. Det legges vekt på nye bestemmelser i vegtrafikkloven for både offentlige og private selskaper for å sikre like bestemmelser. Samtidig er det fokus på mer kundevennlige løsninger, i tillegg

til å bedre rettsikkerheten for kundene. Det foreslås også endringer i forhold til behandlingen av klager. Det legges opp til en strengere tilsynsordning for parkeringsselskapene, både offentlige og private.

Forslag til ny parkeringslovgivning inneholder bestemmelser om at kommunene selv kan avgjøre hvorvidt det skal tilbys betalingsfritak for el- og hydrogendrevne kjøretøy, samt ny kontroll sanksjon ved overtredelse av bestemmelsene om vilkårsparkeering. Det foreligger derimot ingen organisasjonsmessige føringer.

Nye sanksjonssatser vil ligge betydelig over dagens nivå (fra kr. 300,- til kr. 600 for de fleste tilfellene). Dessuten vil trolig nivået for brudd på stanse- og parkeringsforbudene (parkeringsgebyret) økes fra kr. 500,- til kr. 900,-. Dette vil i utgangspunktet medføre økte inntekter for parkeringshåndhevingen og for avgiftsparkeringen, men omfanget er usikkert da en forventer at antallet ileggelser går ned.

Dersom betalingsfritaket for el- og hydrogendrevne kjøretøy videreføres som nå, vil dette utgjøre et betydelig fremtidig inntektsbortfall, trolig 5-7 Mill kr pr. år.

Som det fremkommer nedenfor i kap. 2, andre avsnitt; «Mandat for arbeidsgruppen», vil hoveddelen av denne eierskapsmeldingen være knyttet opp mot organisering, hvor alternativene vil være å fortsette som eget foretak eller å bli en enhet i Kristiansand kommune, organisert under teknisk sektor. Anbefalt organisering vil bli vurdert i forhold til parkering som styrings- og strategisk redskap i forhold til overordnede målsettinger hvor parkering er et virkemiddel, hvor det vil være organiseringen som totalt sett gir størst fordeler som vil bli anbefalt. I tillegg skal det foreligge en anbefaling i forhold til om virksomheten bør ha en kommersiell del.

Om virksomheten er organisert som KF eller som egen enhet i kommunen har man følgende rammebetingelser; like skatteregler (ikke skatt), kommunens innkjøpsreglement, ansatte har samme rettigheter og plikter som øvrige ansatte i kommunen.

2. **Organisering av arbeidet med gjennomføring av eierskapsmeldingen**

Fullstendig oversikt over organiseringen av arbeidet med gjennomføring av eierskapsmeldingen, bl.a. referanser til drøftingsmøter, deltakere i arbeidsgruppe og drøftingsmøter, fremdriftsplan for eierskapsmeldingen, samt hvordan eierskapsmeldingen er forankret hos de ansatte følger som eget vedlegg.

Mandatet for arbeidsgruppa

«Arbeidsgruppa skal se på dagens organisering av Kristiansand Parkeringsselskap KF versus et alternativ hvor kommunale parkeringstjenester inngår som en egen enhet i Kristiansand kommune. Arbeidsgruppa skal også avklare om virksomheten bør ha en kommersiell del».

Dersom foretak skulle bli organisert som en egen enhet i Kristiansand kommune, ble det avklart på drøftingsmøte i mai at denne enheten vil inngå som en enhet i teknisk sektor, hvor enhetsleder rapporterer til teknisk direktør.

Avgrensing

Parkering omfatter en rekke tiltak og virkemidler som kan bidra til måloppnåelse på flere politikkområder (arealbruk og byutvikling, miljø, næringsliv og handel, transport m.v.). Diskusjon om parkering som virkemiddel for ulike politikkområder med avveining og prioritering i forhold til disse inngår ikke i denne eierskapsmeldingen, da det forutsettes at dette ivaretas i andre kommunale planer/dokumenter.

3. Opprettelsen av Kristiansand Parkeringsselskap KF – historikk, formål, (vedtekter) og valg av selskapsform

I perioden 1975/77 – 2002 var Kristiansand Parkeringsselskap en kommunal bedrift i henhold til kommunelovens § 11. Fra 1.1.2003 ble virksomheten omorganisert til et kommunalt foretak etter vedtak i bystyret den 4.12.2002 med hjemmel i kommunelovens kapittel 11). Foretaket har sitt kontor i Kristiansand (Eventyrgården). Foretaket inngår i rettssubjektet Kristiansand kommune, men er atskilt fra den øvrige kommunale virksomhet med egne vedtekter og eget styre, direkte underlagt bystyret. Kristiansand kommune har derfor hånd om alle foretakets verdier og hefter for forpliktelsene.

Vedtektene til Kristiansand Parkeringsselskap KF angir foretakets formål, som kort sagt går ut på å forestå drift av avgiftsbelagt parkering, herunder drift, investering i og vedlikehold av parkeringsanlegg, samt håndheve parkeringsbestemmelsene og annen trafikkhåndheving i hele kommunen, delegert kommunen med hjemmel i vegtrafikkloven. I tillegg håndteres klagebehandling for ilagte gebyr og parkeringstillatelser for forflytningshemmede.

Parkeringsselskapet har ansvaret for parkeringshåndhevingen langs 350 km veier og driften av ca. 4000 parkeringsplasser langs gater, på plasser og i 6 parkeringshus. Til å utføre disse oppgavene er det 27,5 årsverk fordelt på 29 stillinger.

Ut i fra formålet vil parkeringsselskapet arbeide for:

- At fremkommeligheten for alle trafikantgrupper fungerer
- God tilgjengelighet til parkeringsplasser
- At trafiksikkerhet og miljø ivaretas
- Gode livsvilkår for næringslivet

Parkering omfatter en rekke tiltak og virkemidler som kan bidra til måloppnåelse på flere politikkområder. Disse kan være arealbruk og byutvikling, miljø, næringsliv og handel, transport m.v. Ut fra ovennevnte skal Parkeringsselskapets virksomhet drives så effektivt som mulig.

4. Dagens organisering – Kristiansand Parkeringsselskap KF

4.1 Kommunens ulike parkeringsroller

Kommunen innehar ulike roller knyttet til parkering. Når det gjelder fastsettelse av krav til nye parkeringsplasser, er det planmyndigheten (by- og samfunnsenheten og plan-, bygg- og oppmålingsetaten) som har ansvaret. Ingeniørvesenet har fått delelegert vedtaksmyndighet for skiltplaner for kommunale veier (gjelder i første omgang for 2 år) og følger opp gjennomføring av planene mens håndheving av myndighet er lagt til Kristiansand Parkeringsselskap KF. Mens planmyndigheten forvaltes etter plan- og bygningsloven, har Parkeringsselskapet ansvar for å håndheve parkering på gategrunn etter vegtrafikkloven og oppfølging av den kommunale parkeringspolitikken i samsvar med sine vedtekter og kommunale vedtak. Når det gjelder Parkeringsselskapets ulike roller, må det skilles mellom trafikkstyring eller mer forretningspreget virksomhet.

I dag er fokuset for Parkeringsselskapet trafikkstyring og regulering med sitt utspring i vegtrafikklovens hovedmålsettinger om trafikkavvikling (tilgjengelighet og fremkommelighet), trafiksikkerhet og miljø. Disse oppgavene har i seg et betydelig innslag av myndighetsutøvelse, i tillegg til drift av egne parkeringsanlegg.

Kommunens ulike parkeringsroller fremkommer av vedlegg.

4.2 Nøkkeltall økonomi og andre nøkkeltall – Kristiansand Parkeringselskap KF

Nøkkeltall -økonomi

Alle tall i 1000 kr

| | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|-------------------------------------|-------|--------|--------|--------|--------|
| Driftsinntekter | 53638 | 53354 | 60040 | 63701 | 63557 |
| Brutto driftsresultat | 10101 | 8802 | 5501 | 4931 | 5138 |
| Driftsmargin | 18,8% | 16,5% | 9,2% | 7,7% | 8,1% |
| Netto driftsresultat | 5412 | 8650 | 5412 | 5289 | 4822 |
| Netto driftsres. i % av driftsinnt. | 20,6% | 16,2% | 9,0% | 8,3% | 7,6% |
| Disposisjonsfond | 26516 | 14038 | 13225 | 15562 | 16084 |
| Bundet investeringsfond | 5280 | 240 | 40 | 40 | |
| Lånegjeld | 34531 | 105314 | 101785 | 104766 | 100894 |
| Bankinnskudd | 46555 | 24521 | 24795 | 28891 | 26215 |
| Disp.fond i % av driftsinntekter | 49,4% | 26,3% | 22,0% | 24,4% | 25,3% |
| Lånegjeld i % av driftsinntekter | 64,4% | 197,4% | 169,5% | 164,5% | 158,7% |
| Likviditetsgrad 1 | 1,58 | 0,72 | 0,66 | 0,78 | 0,80 |

Hele netto driftsresultat er disponert til bykassa i form av overføringer de siste årene, samtidig som det er lagt opp til å benytte disposisjonsfondet for å opprettholde de årlige overføringene til bykassa.

Inntektssvikten på grunn av betalingsfritak for el- og hydrogenbiler samt endret markedssituasjon med en eventuell reduksjon av gateparkering utløser behov for effektivisering av driften. Dette vil også prege årene som kommer. Aktuelle tiltak er forenklinger av administrative rutiner, bedre utnyttelse av parkeringsteknisk utstyr og transportmidler, rutiner i forbindelse med kontroll- og håndheving, samt vurdere bemanningen i forbindelse med naturlig avgang. Effekten av dette er innarbeidet i rulleringen av årsbudsjett og HP 2015-2018, ved at driftsutgiftene er redusert med 2,5 Mill kr i HP-perioden.

Investeringer i nye parkeringshus (Kilden og Gyldengården) har medført betydelig økt lånegjeld for Parkeringselskapet, noe som innebærer at lånegjelden i % av driftsinntektene er mer enn doblet siden 2010. Samtidig er likviditetsgraden tilsvarende redusert fra 1,6 i 2010 til 0,8 i 2014. Ved utgangen av 2018 anslås disposisjonsfondet å utgjøre om lag 11,7 Mill kr, dvs. en reduksjon på 4,4 Mill kr i forhold til 2014. Disposisjonsfondet utgjør da ca.19% av driftsinntektene. Det foreligger ellers ikke noen prinsipper for utbytte. Hvis man fortsatt skal være et KF, mener foretaket at slikt prinsipp bør legges til grunn. Årsrapport for 2014 for Kristiansand Parkeringselskap KF følger som uttrykt vedlegg.

4.3 Status belegg; parkeringshus, parkeringstomter og gateparkering:

KP har ansvar for 4000 parkeringsplasser langs gater, på plasser og i 6 parkeringshus. Dette utgjør ca. 65% av det totale antall offentlige tilgjengelige parkeringsplasser i Kristiansand (nye planlagte parkeringsanlegg under torvene er ikke inkludert i totalandelen).

Utnyttelsen av bosoneplasser samlet sett er på 69%, hvilket er en nedgang fra om lag 80% i 2013. Dette bedrer tilgjengeligheten og reduserer letetraffikk.

Belegg i parkeringshusene Slottet og Gyldengården utgjorde hhv. 55 og 72% kl 12-15, hvilket er tilbakegang for Slottet (57% i 2013) og fremgang for Gyldengården (68% i 2013). I Gyldengården og Slottet er det stort sett alltid ledig om lag 200 parkeringsplasser. Kilden parkeringshus har et belegg på 34% kl 18-22, hvilket er en fremgang i forhold til 2013 hvor belegget kun utgjorde 24%. Likevel er det svikt i inntektene fordi belegget på dagtid er lavere enn tidligere år. Langtidsparkering i parkeringshus (Elvegata og Kongens senter) er stort sett fullt.

For parkeringstomter varierer belegget kl. 12-15 mellom 47 og 88%, avhengig av beliggenhet. Gjennomsnittet utgjør ca. 64%, dvs. noe lavere enn tidligere år (68%).

Gateparkeringen varierer en del, men i sentrale deler av Kvadraturen er belegget kl. 12-15 i overkant av 65%. Kundene anser parkeringsanlegget som fullt når belegget overstiger 85%.

4.4 Parkeringspolitikken (herunder prising og markedsandel)

Skal kommunen få gjennomslag for parkeringspolitikken, bør kommunen ha kontroll over en tilstrekkelig andel av parkeringsplassene. Dette fordi kommunen gjennom avgiftssatsene sørger for god tilgjengelighet til parkeringsplasser, samtidig som bilbruken på enkelte områder begrenses. I dag har parkeringsselskapet en markedsandel på 65%. Denne markedsandelen vil bli lavere, grunnet antall og plassering, når nye planlagte private parkeringsplasser under torvene er på plass.

Ifølge TØI-rapport 2013 (utrykt vedlegg): «Parkeringspolitikken i fem norske byer – mål, normer og erfaringer» som omfatter byene Trondheim, Bergen, Kristiansand, Oslo og Stavanger dreier parkeringspolitikken seg både om planlegging av nye plasser og styring av bruken av de parkeringsplassene som allerede finnes. Ved spørsmål om byens parkeringspolitikk blir det i hovedsak vist til kommuneplanens arealdel. Parkeringspolitikken i byene er i liten grad tydeliggjort gjennom egne strategidokumenter der også forholdet til eksisterende parkeringstilbud og tilrettelegging for ulike formål og kjøretøytyper tas opp. Det fremkommer også i rapporten at byene i større grad bør ha en overordnet og helhetlig parkeringspolitikk, hvor en sammenstiller målsettinger, virkemidler og ansvarsforhold i en samlet strategi. Det fastslås i rapporten at i forhold til byens størrelse, synes parkeringstilbudet i Kristiansand å være vesentlig mer omfattende enn i de andre byene.

Byenes utgangspunkt for å kunne styre parkeringspolitikken varierer etter blant annet antallet (private) parkeringsplasser, samt handelstilbudet utenfor sentrum. Ved at Kristiansand har Sørlandssenteret, gjør dette det vanskeligere å gjennomføre en restriktiv parkeringspolitikk.

Ifølge Kommuneplanen legges det opp til å dempe bilbruken, herunder begrense arbeidsreiseparkering. I Kvadraturplanen er det et mål å styrke Kvadraturen med arbeidsplasser og bosatte, samt at detaljhandel skal bedres. Parkering prioriteres i forhold til disse formål, med bl.a. prioritering av korttidsparkering (besøk) og maksimaltid. I tillegg skal langtidsparkering reduseres. Parkeringsbestemmelsene for nye byggeprosjekter er endret fra minimumskrav til maksimumskrav, og frikjøpsordningen har falt bort.

Den overordnede målsettingen for arbeidet med Bymiljøavtale for Kristiansandsregionen er at personbiltrafikken i byregionen ikke skal vokse. Fra staten er areal- og parkeringspolitikk pekt på som viktige tiltaksområder som bør benyttes for å bidra til å nå målsettingen, bl.a. er det definert egne indikatorer for å følge utviklingen på disse områdene. Det kan derfor tenkes at parkeringspolitikken etter hvert må brukes mer aktivt som virkemiddel for å begrense bilbruken og bygge opp under tiltakene for å få flere til å velge buss, sykkel og gåing.

Utbygging av parkeringshus skal prioriteres, på bekostning av gateparkering (ref. bystyresak 126/13 pkt. 3 i vedtaket «Ved etablering under torvet lages en plan for reduksjon av gateparkering i sentrale deler av Kvadraturen»). Det legges opp til å gjøre endringen gradvis. Kommunen kan bare styre bruken av eksisterende, offentlige parkeringsplasser. Pris og tidsbegrensning er de to viktigste virkemidlene for å styre bruken av parkeringsplasser. Parkeringsselskapet benytter progressive satser. For langtidsparkering er det billigere å benytte parkeringshus fremfor gateparkering.

Nivået på avgiftssatsene vurderes ellers fortløpende i forhold til trafikkavviklingen, herunder fremkommelighet og tilgjengelighet.

Ifølge TØI-rapport (utrykt vedlegg) bør en strategi for prising og regulering av parkeringsplassene tydeliggjøres i en helhetlig strategi.

4.5 Rutiner for kommunikasjon mellom selskap og eier

I dag foregår kommunikasjonen mellom eier (v/rådmannen) og daglig leder i forbindelse med utarbeidelse av årsbudsjett og handlingsprogram, og mellom eier (bystyret) og selskapet i behandlingen av årsregnskap/årsrapport og tertialrapportering. Det er i forbindelse med årsbudsjett og handlingsprogram at hovedgrepene gjøres. Her fastsettes satsingsområder og drifts- og aktivitetsnivået, herunder avgiftstid, parkeringsavgiftene, investeringsnivå, nødvendige reserver, lånegjeld, samt overføringene til bykassa.

I teknisk sektor (ingeniørvesenet, plan-, bygg- og oppmålingsetaten) er dialogen med selskapet mer på et operativt, praktisk og faglig nivå med faste møter.

4.6 Parkering - forretningsmessig preg?

Foretaket tilbyr ikke parkeringstjenester (håndheving eller parkeringsteknisk drift) til grunneiere, andre selskaper eller andre med erverv (profitt) til formål.

Grensesnittet til kommersiell drift dreier seg om at foretaket, i et begrenset omfang, leier fast eiendom (parkeringstomter) fra private eller andre offentlige eiere, med sikte på parkeringsdrift i egenregi innenfor rammen av kommunens parkeringspolitikk. Leibeløpet kan være fast eller omsetningsbasert eller en kombinasjon av begge deler. Driften av disse områdene tilpasses slik at grunneier får en tilfredsstillende inntjening innenfor rammen av kommunens parkeringspolitikk. For publikum innebærer det at parkeringsdriften fremstår som helhetlig kommunal egendrift, enten det er parkering i egne parkeringsanlegg eller tilknyttet fast eiendom eid av andre.

Det er i dag to plasser (to innleide parkeringstomter foran Caledonien og NSB Plassen ved Budget hotel) som vurderes å ha noe forretningsmessig preg. Dette utgjør ca. 5% (ca. 3,4 mill. kr) av foretakets totale driftsinntekter.

Konklusjonen i dag er dermed at virksomheten til Kristiansand Parkeringsselskap KF i liten grad er forretningspreget, men innrettet på trafikkstyring og regulering i samsvar med kommunens parkeringspolitikk.

4.7 Oppsummering fra intervjuer (ansatte):

Fordelene med dagens organisering er ifølge de ansatte at de har en svært god daglig leder som generer godt lederskap - nærhet til leder, basert på trygghet og tillit, samt at leder er sterk faglig og på økonomi, at det er korte beslutningslinjer og at arbeidsmiljøet er godt. Ulempene er sårbarhet/utrygghet som mindre arbeidsplass i en fremtidig arbeidssituasjon, og at bystyret kan overprøve styrets vedtak (eks. Kilden parkeringshus). Mange av de ansatte ser ikke noen ulemper ved dagens organisering.

Fordelene ved å være organisert som en enhet i kommunen er ifølge de ansatte større fagmiljø og trygghet ved å være en del av et større system (flere/nye arbeidsoppgaver, mindre sårbarhet, bedre utviklingsmuligheter). Ulempene ved å være organisert som en enhet er at de ansatte er redde for å miste lederen (inkl. trygghet og nærhet) og det gode

arbeidsmiljøet, at beslutningsprosessene vil ta lengre tid, at leder får mindre myndighet (reduerte økonomiske rammer, i konkurranse med andre enheter), at man mister identitet og eierfølelse til virksomheten, samt at diverse velferdsgoder kan forsvinne. Mange av de ansatte oppfatter at de i dagens organisering får brukt den kompetansen de har. En del mener at de kan bruke sin kompetanse på nye oppgaver. Oppsummering fra intervjuer med de ansatte følger som eget vedlegg.

4.8 Oppsummering av svar på spørreskjema - eksterne parkeringsselskaper (Stavanger, Drammen, Tønsberg)

Som en del av grunnlaget for vurderingen av om KP bør fortsette som foretak eller bli en egen enhet i teknisk sektor, ønsket rådmannen å innhente erfaringer fra andre sammenlignbare kommuner. Det viste seg vanskelig å finne sammenlignbare kommuner. Det er valgt ut kommuner hvor parkeringsvirksomheten er ulikt organisert.

Rådmannen valgte ut 3 kommuner; Drammen, Stavanger og Tønsberg. Det ble sendt ut spørreskjema til leder av parkeringsvirksomhetene i de respektive kommuner, med spørsmål om styrker/svakheter/muligheter /trusler (SWOT) ved deres organisering, samt spørsmål om grensesnittet mot kommersiell parkeringsvirksomhet.

- Drammen kommune: kjent for å ha høy kompetanse på eierskap («Best Practice») - parkeringsvirksomheten er organisert i kommunalt foretak
- Stavanger kommune: parkeringsvirksomheten er organisert som kommunalt foretak, som også er 100% eier av et datterselskap (aksjeselskap) som driver kommersielt innenfor parkering
- Tønsberg kommune: har omorganisert parkeringsvirksomheten fra å være aksjeselskap til å bli en del av teknisk sektor i kommunen.

Konklusjonen er at det er vanskelig å trekke ut informasjon fra de eksterne parkeringsvirksomhetene som en direkte kan bruke ved anbefaling i forhold til organisasjonsform. Derimot støtter svarene opp under at viktige elementer, uansett organisasjonsform vil være; korte beslutningslinjer, unngå kryssubsidiering (sikre at EØS-regelverket og nye parkeringsforskrifter blir ivaretatt), samt fokus på samarbeid om parkering på strategisk nivå.

4.9 SWOT - (Styrker, svakheter, muligheter og trusler) –dagens organisering

Styrker – dagens organisering (som foretak):

- Korte beslutningslinjer
- God daglig leder – nærhet til leder - bra arbeidsmiljø
- Høy grad av «eierskap»/identitet/ lojalitet til virksomheten for de ansatte
- Gode beslutningsprosedyrer – spesielt i forhold til mer forretningspregede oppgaver og prinsipielle avgjørelser. Administrative og politiske representanter har nærhet til virksomhetens aktiviteter
- Helhetlig ansvar for hele virksomheten, dvs. ansatte, avtaler, eiendeler, gjeld og likviditet. Krever stor grad av innsikt i alle deler av virksomheten, som igjen er av betydning når viktige beslutninger og strategiske valg skal tas
- Politisk oppnevnt styre med god innsikt i parkeringsvirksomheten i foretaket

Svakhet - dagens organisering (som foretak):

- Lite helhetlig, overordnet plan for parkeringspolitikken (politikken er beskrevet i ulike planer og dokumenter), hvor ansvaret for parkeringsvirksomheten er fragmentert og fordelt på eget foretak utenfor kommunen som organisasjon i tillegg til flere enheter i teknisk sektor i kommunen
- Det er mangelfull dialog og samarbeid om parkering på strategisk nivå mellom administrasjonen i foretaket og enheter i teknisk sektor (By- og samfunnsenheten og Plan-, bygg- og oppmålingsetaten)

- Foretaket splitter opp kommunens oppgaver knyttet til parkering som gjør det vanskelig å få oversikten. Dette kompliserer også sammenligning med andre kommuner og avlevering av data til sentrale statlige myndigheter
- Foretaket blir «glemt» i visse sammenhenger, hvor man åpenbart burde vært delaktig.
- Foretaksformen er ikke spesielt tilpasset myndighetsutøvelse, noe som i dag utgjør en stor del av virksomheten i parkeringsselskapet
- Små fagmiljøer/sårbarhet for de ansatte
- Smådriftsulemper – foretaket er i dag tilknyttet en rekke av kommunens administrative fellesfunksjoner som pensjonsordning, regnskap, bedriftshelsetjeneste, IT, lønn og personal, samt innkjøp. Dette begrenser smådriftsulempene, men i og med at foretaket er selvstendig enhet utenfor bykassområdet med eget regnskap og økonomi, må foretakets rutiner være adskilt fra bykasse. Dette innebærer administrativt merarbeid
- Økonomisk risiko – større frihet for daglig leder og styret kan medføre økt økonomisk risiko innenfor kommunelovens rammebetingelser. Kan til en viss grad begrenses av eier gjennom instruksjer og vedtekter
- Styrets begrensninger til å styre – vedtak i styret kan overprøves av bystyret (eks. Kilden Parkeringshus)

Muligheter – dagens organisering:

- Kan lettere inngå avtaler, samarbeid og tilpasse driften til publikums behov
- Lite innblanding i virksomhetens styring og strategiske valg fra basis kommunen. Dette gjør at virksomheten lettere kan tilpasses nye muligheter som måtte dukke opp
- Muligheter ved andre økonomiske rammebetingelser

Trusler – dagens organisering:

- Organisasjonsformen kan hindre at parkering blir et strategisk og styringsmessig virkemiddel for å oppnå ulike politiske målsettinger
- Politisk ledelse har liten mulighet til å få på plass en helhetlig parkeringspolitikk
- Stor usikkerhet i forhold til fremtidig økonomisk situasjon
- Uforutsigbarhet i forhold til politiske beslutninger lokalt og nasjonalt (både folkevalgte organer og basis kommunens ledelse og virksomheter, kan fatte beslutninger knyttet til rammebetingelser, som igjen kan svekke foretakets virksomhet, uten at foretaket er direkte involvert i beslutningsprosessen)
- Foretaket kan bli overlatt til seg selv å takle krevende omstillinger som er initiert av endrede rammebetingelser, uten de nødvendige ressurser og reserver

4.10 Vurdering

SWOT-analysen viser at det er flere forhold som anses som styrker ved dagens organisering. Disse styrkene synes i stor grad å være knyttet opp til at foretaket har en god daglig leder, korte beslutningslinjer, godt arbeidsmiljø, at ansatte har høy grad av eierskap og identitet til foretaket, samt at man har et politisk styre som har nærhet til, oversikt over og dedikert kompetanse på parkering.

Svakhetene og de fremtidige truslene ved dagens organisering vurderes derimot som store. Kommunen har en lite helhetlig, overordnet parkeringspolitikk, og det er mangelfull dialog og samarbeid om parkering på strategisk nivå mellom foretaket og enheter i teknisk sektor. Det er usikkerhet knyttet til foretakets fremtidige økonomiske situasjon og uforutsigbarhet i forhold til politiske beslutninger (lokalt og nasjonalt). I tillegg kan foretaket bli «glemt» i visse sammenhenger, og kommunens oppgaver knyttet til parkering er splittet og lite oversiktlige. Dette er flere faktorer som indikerer at organisasjonsformen ikke er egnet for at parkering skal være et strategisk og styringsmessig verktøy for å oppnå overordnede politiske målsettinger. Dette forsterkes også ved at fagmiljøet er lite og utviklingsmulighetene for de ansatte er små, at foretaksformen ikke er spesielt tilpasset myndighetsutøvelse (som utgjør

en stor del av den virksomheten foretaket driver med i dag), og at det i dagens organisering er smådriftsulemper.

5. Alternativ organisering - hvor kommunale parkeringstjenester inngår som en egen enhet i teknisk sektor i Kristiansand kommune

5.1 Hypoteser – alternativ organisering

Oppgavene forventes i hovedsak å være de samme, hvor eventuelle overlappende administrative oppgaver kan rasjonaliseres bort. Å få samlet alle kommunens oppgaver knyttet til parkering i teknisk sektor, forventes å gi kommunen (administrativt og politisk) et samlet grep om parkering som strategisk og styringsmessig virkemiddel for kommunens overordnede målsettinger. Muligheten for kommunen å tilrettelegge for og gjennomføre en helhetlig parkeringspolitikk forventes å være enklere enn i dagens ordning, både i forhold til ulike politikkområder (eks. byutvikling, miljø, næring, transport og infrastruktur) og i forhold til tilrettelegging for ulike kjøretøytyper.

5.2 Fordeler/ulemper – fremtidig organisering som egen enhet i teknisk sektor i Kristiansand kommune

Fordeler – resultatenheter:

- Bedre mulighet for mer helhetlig parkeringspolitikk, hvor parkering kan bli et mer strategisk og styringsmessig verktøy (hvor målsettinger, virkemidler og ansvarsforhold kan legges i en samlet plan)
- Større administrativ og politisk innflytelse på hele parkeringspolitikken
- Større forutsigbarhet i forhold til politiske beslutninger
- Bryter ned «skott» mellom enheter og eksternt foretak – hvor kommunikasjon vedr. parkering kan samles til en ledergruppe i teknisk sektor
- Mer robust i en større organisasjon -reducerer usikkerheten knyttet til fremtidig økonomisk situasjon
- Blir en del av et større fag- og kompetansemiljø
- Trygghet for de ansatte ved å være en del av et større system (flere/nye arbeidsoppgaver, mindre sårbarhet, bedre karrieremuligheter m.v.)
- Potensiale for å bruke kompetansen til ansatte fra KF på nye områder
- Stordriftsfordeler (lavere driftsutgifter, hovedsakelig knyttet til administrative rutiner (styrehonorar, revisjon, kontingenter, regnskapsføring, budsjett m.v), samt eiendomsdrift
- Godt egnet for oppgaver med utstrakt myndighetsutøvelse, noe som er en sentral del av foretakets virksomhet idag
- Unngår diverse dobbeltarbeid knyttet til administrasjon
- Eget disposisjonsfond i forhold til overskudd
- Mer synlig for publikum hva som er offentlig og hva som er privat parkering

Ulemper – resultatenheter:

- Beslutningsprosesser kan ta lengre tid fordi flere nivåer involveres. Utstrakt bruk av delegasjon kan redusere dette
- Leder får mindre myndighet
- Ansatte kan miste noe av «eierskapet», identiteten og lojaliteten til virksomheten?
- Diverse velferdsgoder for de ansatte kan forsvinne

5.3 Vurdering

Fremtidige fordeler ved en resultatenheter vurderes som store, både i forhold til strategi/styring, både på administrativt og politisk nivå (med større forutsigbarhet i forhold til politiske beslutninger), samt større fagmiljø for de ansatte med mindre «skott» mellom enheter og foretak. Det forventes en større robusthet i en større organisasjon. Dette gir også

større trygghet for de ansatte gjennom mulighet for flere/nye arbeidsoppgaver, mindre sårbarhet og bedre utviklingsmuligheter. Samhandlingen og samarbeidsmuligheter med andre enheter i kommunen om parkering både på strategisk og administrativt nivå (eks. By- og samfunnsenheten, Plan-, bygg- og oppmålingsetaten, Ingeniørvesenet) forventes å bli bedre. I tillegg vil overlappende administrative oppgaver og smådriftsulemper kunne kuttes.

6. Hovedkonklusjon – Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) - ansatte

For å avdekke konsekvenser ved en organisasjonsendring og sikre suksess ved en eventuell overgang til ny organisasjonsform, ble det gjennomført en ROS-analyse knyttet til de ansatte (utfylt ROS-analyse skjema følger som vedlegg).

Hovedkonklusjonen er at det er en moderat risiko for at ny organisasjonsform i teknisk sektor vil medføre at ansatte vil oppleve endring i forhold til leder av virksomheten. I intervjuene har ansatte poengtert leders nærhet og gode lederegenskaper. Ved en eventuell overgang til resultatenheter vil leder frigjøre kapasitet fordi virksomhetsstyringen forenkles i forhold til å være en selvstendig enhet som foretak. På den annen side må det forventes at leder må bruke mer tid på samhandling og møtevirksomhet innad i sektoren. Leder, sammen med ansattes tillitsvalgte og verneombud bør delta i en eventuell endringsprosess for å sikre et fortsatt godt arbeidsmiljø. Daglig leders eventuelle overgang til resultatenheter bør avklares juridisk ift rettskrav til stillingen. Ved innplassering i ny organisasjonsform bør en sikre god forankring i sektorens helhetlige strategi og planarbeid for å bidra til gode helhetlige løsninger for virksomheten.

Ansatte vil i ny organisasjon bli utsatt for noen endringer. De er opptatt av å kunne fortsatt være samlokalisert i nye tilpassede lokaler sentralt i byen, samt at det er ytre ønske om å videreføre ordningen med leie av ferieleilighet i Danmark, sammen med tre andre virksomheter tilknyttet Kristiansand kommune, som et velferdstiltak for de ansatte.

7. Eierstrategi

Motivene for eierstrategi kan være finansielle (avkastning), politiske (posisjonere kommunen/region), effektivisering av tjenesteproduksjon og gjennomføring av samfunnsmessige oppgaver. I forhold til parkeringsselskapet er eierstrategien knyttet til at foretaket, innenfor rammen av vedtektene, iverksetter tiltak og følger opp pålegg i samsvar med parkeringspolitikken og målene i vegtrafikkloven. Selv om det er myndighetsutøvelse og samfunnsmessige oppgaver som er hovedmotivet for kommunens eierskap i forhold til parkeringsselskapet, ligger det også en forventning om at selskapet drives effektivt og med god lønnsomhet (forventninger til årlige overføringer til bykassa). Dersom dagens organisering vil bli videreført, ønsker selskapet en nærmere avklaring på utbyttepolitikken, hvor det er ønskelig at det fastsettes hvor stor andel av overskuddet som foretaket kan beholde.

Skal investeringer i nye parkeringshus baseres på forretningsmessige prinsipper, eller skal hensynet til parkeringspolitikken og byutvikling være retningsgivende? Dersom kun forretningsmessige prinsipper legges til grunn, vil dette begrense mulighetene for å bygge nye parkeringshus betydelig dersom dagens organisering videreføres. Det vil da bli vanskeligere å oppnå målene i transport- og kvadraturplanen, om overføring fra gateparkering til parkering i parkeringshus.

I vedtektene (§3 Formål, 3. avsnitt) fremgår det at foretaket også kan stå for drift av andre private og offentlige parkeringsanlegg og kan engasjere seg i andre tiltak som har betydning for parkeringssituasjonen og beslektede tiltak i og utenfor kommunen.

Det er i vedtektene for foretaket tatt høyde for at foretaket kan etablere et kommersielt datterselskap.

For kommunen som eier er det viktig at parkering er et strategisk og styringsmessig verktøy for en fremtidsrettet og helhetlig parkeringspolitikk.

I dagens organisasjonsstruktur er hovedtyngden av den operative parkeringsvirksomheten lagt til Kristiansand Parkeringsselskap KF, og dermed utenfor kommunen som organisasjon. Den øvrige delen av den operative parkeringsvirksomheten og hele den strategiske delen er lagt til ulike enheter i teknisk sektor (hhv. Ingeniørvesenet, Plan-, bygg- og oppmålingsetaten og By- og samfunnsenheten). KF som organisasjonsform er i liten grad tilpasset parkering som strategisk eller styringsmessig verktøy, men mer som et operativt verktøy.

8. Bør foretaket eller kommunen ha en kommersiell del?

I mandatet for eierskapsmeldingen skal det vurderes om virksomheten bør ha en kommersiell del. Denne vurderingen kan gjøres uavhengig av om Parkeringsselskapet fortsetter etter dagens organisering som et kommunalt foretak, eller om selskapet skulle bli en egen enhet i teknisk sektor.

Når det gjelder begrepet «kommersiell» del, må det først defineres hva man legger i dette begrepet. Hvis man i denne sammenheng velger å bruke dette begrepet i forhold til å drive parkeringsvirksomhet i ren konkurranse med andre private aktører, hvor det også konkurreres på pris med de private aktørene (profittmaksimering), så er konklusjonen at Kristiansand Parkeringsselskap i dag ikke driver kommersielt.

Hvis man derimot velger å bruke dette begrepet i et litt videre perspektiv, hvor man tjener penger gjennom f.eks. drift og håndheving på private tomter og plasser (dvs. utenfor enerettsområdet), men samtidig holder seg innenfor kommunens prispolitikk, slik man til dels gjør i dag, så driver foretaket til en viss grad kommersielt.

Av hensyn til kravene i EØS reglene og forbudet mot offentlig tilskudd som påvirker konkurransen i markedet, samt nye parkeringsforskrifter hvor det legges opp til et større skille mellom myndighetsutøvelse og kommersiell drift, må en slik virksomhet organiseres i et eget aksjeselskap.

Et slikt selskap må da kapitaliseres med sikte på å tåle konkurransen i et marked, og vil trolig bli skattepliktig. For å kunne hevde seg i konkurransen bør en ha samme mål som de private selskapene.

De ansatte vil forbli kommunalt ansatte, og det tas ikke stilling til fremtidige ansettelse.

Fordelen med å etablere et eget aksjeselskap som konkurrerer med de private parkeringsaktørene, er bl.a. å tilføre foretaket/kommunen et økt inntektsgrunnlag (forutsatt at markedet er stort nok), som sikrer kommunen mulighet for å investere i nye parkingsanlegg. Ulempen er at den kommersielle virksomheten trolig ikke er i tråd med den øvrige kommunale parkeringspolitikk.

En anbefaling om at kommunen bør utvikle den «kommersielle» delen av parkeringsselskapet videre, må være basert på en grundigere utredning med en markedsundersøkelse som støtter opp om dette, noe som ligger utenfor denne eierskapsmeldingen. I dagens parkeringshus i Kristiansand er det til enhver tid ledig kapasitet. Ved bygging av nytt parkeringshus under torvene vil kapasiteten økes ytterligere i byens parkeringshus. Det kan da rent umiddelbart synes som det pr. idag ikke er et markedsgrunnlag for å starte et eget kommersielt aksjeselskap. Alternativet til å etablere et kommersielt selskap vil være at den noe forretningsmessige delen av parkeringsselskapet opprettholdes på dagens nivå, eller at den utfases.

Konklusjon:

Rådmannen kan ikke i dagens markedssituasjon se at det er grunnlag for å opprette en egen kommersiell del, men at den delen av virksomheten som i dag har noe forretningsmessig preg opprettholdes (innenfor EØS-regelverket og i henhold til ny parkeringsforskrift).

9. Anbefalt organisering

Rådmannen vil ut fra en totalvurdering anbefale at Kristiansand Parkeringsselskap KF avvikles, overføres til og organiseres som en ny enhet i teknisk sektor. Begrunnelsen er behovet for å sikre en organisering tilpasset parkering som strategisk og styringsmessig verktøy for å ivareta en fremtidsrettet og helhetlig parkeringspolitikk. Fordelene og potensialet knyttet til organisering i en enhet i teknisk sektor vurderes som større enn om parkering fortsatt skulle vært organisert som et foretak.

Med bakgrunn i dagens markedssituasjon, vil rådmannen ikke anbefale at det etableres en egen kommersiell del, men at den delen av virksomheten som i dag har et noe forretningsmessig preg opprettholdes (innenfor EØS-regelverket og i henhold til ny parkeringsforskrift).

Ved omorganisering til å bli en ny enhet i teknisk sektor skal det tas hensyn til følgende:

Kristiansand Parkering

Det foreslås at parkeringsvirksomheten, herunder ansatte og oppgaver overføres teknisk sektor fra 1. mai 2016. Parkeringsvirksomheten er i dag drevet under navnet Kristiansand Parkeringsselskap KF. Denne betegnelsen kan ikke videreføres i bykasseområdet. En passende betegnelse er derfor Kristiansand Parkering, hvor tilhørigheten til Kristiansand kommune understrekes, samtidig som betegnelsene som viser uavhengigheten fra den øvrige kommunale virksomhet, fjernes.

Betegnelsen Kristiansand Parkering er godt tilpasset øvrige betegnelser for virksomhetsområder i teknisk sektor, jfr. Kristiansand Ingeniørvesen og Kristiansand Eiendom.

Forholdet til de ansatte

I henhold til vedtektenes § 6 har ansatte i Kristiansand Parkeringsselskap KF samme rettigheter og plikter som øvrige ansatte i Kristiansand kommune. Den foreslåtte omorganiseringen i denne saken endrer ikke på dette, dvs. de ansatte er i dag kommunalt ansatte og forblir det også i fremtiden.

Overgangsordning og forberedelser

Parkeringsvirksomheten drives i regi av foretaket inntil 30.04.2016. Parallelt med dette forberedes overgangen til teknisk sektor. En egen arbeidsgruppe med sentrale medarbeidere fra teknisk sektor, foretaket og økonomi sektoren håndterer de praktiske sider av selve overgangen.

I og med at Kristiansand Parkeringsselskap KF ikke er et eget rettssubjekt, men inngår i rettssubjektet Kristiansand kommune, er kommunen allerede part i alle avtaler. Det innebærer at inngåtte avtaler kan videreføres, men samarbeidspartnere må informeres om dette, slik at misforståelser unngås. For å understreke dette innarbeides et eget punkt under forslag til vedtak hvor dette slås fast.

Både foretaket og bykassa har finansielt orientert regnskaps- og budsjettregime. Dette forenkler overgangen.

Sentrale oppgaver i en overgangsfase vil være:

- Informere samarbeidspartnere om at avtaler videreføres uforandret.
- Avgrensning av regnskaps- og økonomidata pr. 30.4.2016. Fra 01.05.2016 registreres all regnskaps- og økonomidata, herunder inn- og utbetalinger, utlønning mv. fra bykasseområdet.
- Lønns- og personalopplysninger flyttes fra foretaket til teknisk sektor.
- Økonomistyringsdata tilpasses bykassens økonomimodell og kontoplaner.
- Kristiansand kommune har allerede hånd om alle eiendeler og hefter for all gjeld, i og med at foretaket ikke er eget rettssubjekt. Eiendeler, gjeld og egenkapital overføres bykassa med de regnskapsverdier som fremkommer på overføringstidspunktet.
- Budsjett for parkeringsvirksomheten i perioden 1.5.2016-31.12.2016 innarbeides i bykassens ordinære budsjett, basert på foretakets vedtatte årsbudsjett for 2016.
- Foretakets fagsystemer tilpasses overgangen til bykasseområdet.
- Foretakets bankkonti tilpasses overgangen til bykasseområdet.

Punkt 90/15: Kvartal 5 - fremtidig bruk og salg av kommunale eiendommer

Bilag

Vedtak BYUTVIK, 26112015, Sak 211/15, Kvartal 5 - fremtidig bruk og salg av kommunale eiendommer

Vedtak BYSTYR, 09122015, Sak 214_15, Kvartal 5 - fremtidig bruk og salg av komm.docx

Vedtak KULTUR, 13112015, Sak 50/15, Kvartal 5 - fremtidig bruk og salg av kommunale eiendommer

Kvartal 5 - kartvedlegg

2015-10-28 Kvartal 5 - brev fra Foreningen Posebyen til Kulturdirektøren.pdf

Vedtak BYUTVIK, 26112015, Sak 211/15, Kvartal 5 - fremtidig bruk og salg av kommunale eiendommer

Vedtak KULTUR, 13112015, Sak 50/15, Kvartal 5 - fremtidig bruk og salg av kommunale eiendommer

Vedtak KULTUR, 13112015, Sak 50/15, Kvartal 5 - fremtidig bruk og salg av kommunale eiendommer

Vedtak KOMMUN, 01122015, Sak 90_15, Kvartal 5 - fremtidig bruk og salg av kommun 15947501_1_0.docx

Kvartal 5 - fremtidig bruk og salg av kommunale eiendommer



Dato 11. august 2015
Saksnr.: 201000310-18
Saksbehandler Nils Erik Hessen

Saksgang
Kulturstyret
Byutviklingsstyret
Kommunalutvalget
Bystyret

Møtedato
13.11.2015
26.11.2015
01.12.2015
09.12.2015

Kvartal 5 - fremtidig bruk og salg av kommunale eiendommer

Sammendrag

Ved behandlingen av Kulturstrategi 2013/2023 for Kristiansand kommune i 2013, ble det fattet slikt vedtak: «Bystyret ber om at byutviklingsstyret og kulturstyret får seg forelagt en sak på framtidig bruk og vitalisering av Kvartal 5.»

Kristiansand Eiendom og Kultursektoren har i samarbeid vurdert ulike alternativer for framtidig bruk av kommunens eiendommer i kvartalet. Det fremkommer flere anbefalinger som underbygger at det kulturhistoriske potensialet i kvartalet bør utvikles videre på en måte som gjør at publikum kan tilbys både opplevelser og tjenester i kvartalet. Dette vil kreve både et betydelig engasjement og større investeringer for kommunen.

Rådmannen fremmet sak 99/15 til Bystyret vedrørende framtidig bruk og salg av kommunale eiendommer. Bystyret ba om en ny vurdering som både kan imøtekomme hensynet til kommunens ønske om å selge boligeiendommene og styrke utviklingsmulighetene for kulturbasert næring i kvartalet.

Etter en ny samlet vurdering av de to hensyn, anbefaler Rådmannen at kommunen ytterligere tilrettelegger for kulturbasert næringsaktivitet i kvartalet. Forslaget innebærer at i tillegg til Kronprinsens gt. 57, beholdes også Kristian IV's gt. 83 og 85 i kommunalt eierskap. Videre etableres det en gangforbindelse gjennom kvartalet. Løsningen er illustrert i vedlagte kartbilag.

Det er flere aktører som bidrar til aktiviteten i kvartalet. Rådmannen vil derfor fremme en samlet vurdering av bruken av byggene med tilhørende bakgårder i egen sak for kulturstyret. Rådmannen forutsetter imidlertid at bykassa ikke belastes ytterligere. Det vil derfor være en forutsetning at brukerne må inngå leieavtaler som regulerer ansvar for- og kostnader med bl.a. drift og vedlikehold av eiendommene. Vedlikeholds nivået skal ikke føre til at eiendommene forringes ytterligere.

Dagens bruk av Holbergs gt. 66 kan flyttes til andre fasiliteter kommunen disponerer og eiendommen kan deretter selges. Kristian IV's gt. 75 og 81 kan selges straks eiendommene blir fristilt.

Forslag til vedtak

- 1 Kronprinsens gt. 57, Kristian IV's gt. 83 og 85 beholdes i kommunalt eie. Det arbeides videre med å etablere et felles uterom i bakgården samt gangforbindelse til Ekserserhuset.
- 2 Det fremmes en egen sak for Kulturstyret vedrørende valg av konsept og videre bruk av eiendommene nevnt i pkt. 1.
- 3 Eiendommene Holbergs gt. 66, Kr. IV's gt. 75 og 81 selges straks disse er fristilt.

Tor Sommerseth
Rådmann

Nils Erik Hessen
Rådgiver

Vedlegg: Kartutsnitt og brev fra Foreningen Posebyen

Bakgrunn for saken

I forbindelse med politisk behandling av Kulturstrategi 2013/2023 for Kristiansand kommune i 2013, ble det fattet slikt vedtak: «Bystyret ber om at byutviklingsstyret og kulturstyret får seg forelagt en sak på framtidig bruk og vitalisering av Kvartal 5».

På bakgrunn av vedtaket i Bystyret har Kristiansand Eiendom og Kultursektoren i samarbeid vurdert ulike alternativer for framtidig bruk av kommunens eiendommer i Kvartal 5.

Rådmannens sak 15/14, utdrag

I denne forbindelse fremmet Rådmannen sak 15/14 til Kulturstyret, Byutviklingsstyret og Kommunalutvalget og anbefalte at eiendommene Kristian IVs gate 71, 83 og 85 og Kronprinsens gate 57 selges til Foreningen Posebyen Kristiansand til foreliggende boligtakst, samlet ca 8,9 mill kr. Forslaget åpnet for at de aktuelle eiendommene kunne anvendes til kulturformål, men kjøper selv fikk ansvar for eventuell omregulering til kulturformål. Kommunen ville da ikke ha ansvar for drift og vedlikehold av byggene, og heller ikke ha behov for forkjøpsrett om reguleringsformål eller bruken skulle endres til annet enn kulturformål. Kommunalutvalget vedtok:

1. Saken utsettes i påvente av forskningsrapport fra Agderforskning.
2. Administrasjonen bes vurdere om Kvartal V skal utvikles for kulturbaserte næringer inklusiv løsninger for kommunal eiendom og eventuelt regulere kvartalet.

Foreningen Posebyen Kristiansand med flere har utvist et stort engasjement og tilført utviklingsprosessen for kvartalet et positivt bidrag gjennom sitt arbeid. Foreningen har samlet støtte fra ulike aktører og dokumentert kulturhistoriske verdier som gir kvartalet karakter og identitet. Foreningen har oversendt kommunen en utviklingsplan hvor både visjoner og tiltak er beskrevet. I forbindelse med foreningens Workshop den 28.11.14 har Agderforskning levert et innspills notat.

I korte trekk blir kommunen anbefalt å legge til rette for at det kulturhistoriske potensialet i kvartalet kan videre utvikles slik at publikum kan tilbys både opplevelser og tjenester. Det pekes på at kvartalet fremstår som «nedslitt og falleferdig» og at mange investeringer vil måtte påregnes. Det anbefales derfor å finne en felles plattform mellom frivillige/investorer og næringsaktører foruten kommunen og nåværende beboere i kvartalet.

Bystyresak 99/15, utdrag

Rådmannen fremmet den 17.06.15 bystyre sak 99/15 til Kulturstyret, Byutviklingsstyret, Kommunalutvalget og Bystyret med forslag om å legge til rette for en mindre utvidelse av dagens kulturaktivitet.

«Dersom kommunen skal videreutvikle de kulturelle aktiviteter i større skala som anbefalt ovenfor vil dette kreve et betydelig økt finansielt-, og kulturelt engasjement, samt en tilhørende areal- og bygningsmessig tilrettelegging. Bygningene har gjennomgående en meget enkel standard og trenger betydelig reovering. Rådmannen fraråder at kommunen påføres økte kostnader eller investeringer i saken og foreslår at eierskapet til Kronprinsens gate 57 beholdes i sin helhet. I tillegg beholdes et bakgårdsareal som fradeles fra Kristian IV's gate 85 og 83 som kan benyttes til adkomst og uteoppholdsaktiviteter tilknyttet aktiviteten i Kronprinsens gate 57 og Bentsens hus. Videre søker kommunen å etablere en gangstiforbindelse mellom Bentsens hus/Kronprinsens gate og Ekserserhuset som åpner for at publikum kan vandre mellom de to kulturhistoriske tyngdepunktene i kvartalet. Menigheten Samfundet Kristiansand, som eier av Tordenskjolds gt. 68, har stilt seg positiv til en slik gangforbindelse, gitt at forbindelsen kan stenges utenom «åpningstidene». Løsningen er illustrert i vedlagte kartbilag.»

Bystyret vedtok følgende:

«Med henvisning til bystyrets tidligere vedtak om salg av Kristian IV gate 75,81,83 og 85 og Foreningen Posebyens ønske om utvikling av kvartalet, bes kommunalutvalget

gjøre en ny vurdering for om mulig å finne en løsning, som kan imøtekomme de to hensyn.» (51/2)

Ny samlet vurdering

Rådmannen har drøftet administrasjonens holdning med Kommunalutvalget den 22.09.15 og vurderer det politiske signalet slik at man i sterkere grad ønsker å legge til rette for kulturbasert næringsutvikling samtidig som bykassa ikke skal belastes med økte driftskostnader og salg av kommunale eiendommer i kvartalet kan gjennomføres.

Etter en ny samlet vurdering av de to hensyn, anbefaler derfor Rådmannen at kommunen ytterligere tilrettelegger for kulturbasert næringsaktivitet i kvartalet.

I tillegg til å beholde Kronprinsens gt. 57 og etablere en gangstiforbindelse mellom Bentsens hus/Kronprinsens gate og Ekserserhuset som før foreslått, utvides nå mulighetene ved også å beholde kommunalt eierskap til Kristian IV's gt. 83 og 85 i sin helhet.

Det er som nevnt flere aktører som bidrar positivt til aktiviteten i kvartalet. I etterkant av bystyrets siste vedtak i saken har kommunen mottatt henvendelser fra Posebymarkedet og Foreningen Posebyen som begge ønsker å engasjere seg videre i kvartalet. Foreningen Posebyen har anmodet om at deres holdning følger saken, se vedlegg.

Konsept/driftsmessige løsninger fremmes for Kulturstyret

Dersom bystyret velger å beholde ovennevnte eiendommer, er det nødvendig å gjøre ytterligere vurderinger av hvilke konsept/driftsmessige løsninger som er best for kvartalet. Rådmannen fremme dette i egen sak for kulturstyret etter at Kulturdirektøren og Kristiansand Eiendom i samarbeid med aktørene i kvartalet har samordnet- og avklart interesser og areal behov, herunder de økonomiske forutsetninger.

Rådmannen forutsetter at bykassa ikke belastes ytterligere. Det vil derfor være en forutsetning at brukerne må inngå leieavtaler som regulerer ansvar for- og kostnader forbundet med både drift og vedlikehold av eiendommene. Vedlikeholds nivået holdes på et nivå som fører til at eiendommene ikke forringes ytterligere.

Salg av eiendom

De eiendommene som bystyret nå velger å selge vil bli markedsført og omsatt til høystbydende. Kjøpsopsjon til fordel for Foreningen Posebyen er derfor tatt bort.

Kristian IV's gt 81 huser for tiden «minibyggerne». Straks alternativt lokale gir mulighet for å flytte virksomheten, vil eiendommen bli solgt.

Kristian IV's gt 75 ligger mellom private boligheter på begge sider og bør selges.

Holbergsgt. 66 valgte Bystyret å beholde i 2002. Kulturdirektøren har nå vurdert sektorens videre behov for eiendommen og funnet at funksjonen kan flyttes til andre fasiliteter kommunen disponerer og eiendommen kan deretter selges. Salgsverdien er ikke vurdert konkret ennå, men ligger trolig noe under nivået i Kristian IV's gt.

Økonomisk sett fører forslaget til ca 2,5 mill. i reduserte salgssinntekter, fordelt i tid i hht. salgstidspunktene.

Punkt 91/15: Evaluering av boligutbyggingspolitikken

Bilag

Vedtak FORMAN, 02122015, Sak 135/15, Evaluering av boligutbyggingspolitikken

Vedtak BYSTYR, 09122015, Sak 218/15, Evaluering av boligutbyggingspolitikken

Endelig rapport_150915.pdf

Vedtak FORMAN, 02122015, Sak 135/15, Evaluering av boligutbyggingspolitikken



Dato 6. november 2015
Saksnr.: 201512276-1
Saksbehandler Line Baasland

| Saksgang | Møtedato |
|------------------|-----------------|
| Kommunalutvalget | 01.12.2015 |
| Formannskapet | 02.12.2015 |
| Bystyret | 09.12.2015 |

Evaluering og justering av boligutbyggingspolitikken

Sammendrag

I Bystyresak 56/07 ble eiendoms- og boligpolitikken for nye boligområder i Kristiansand justert. Denne legger grunnlaget for den utøvende politikk. Avvik fra gjeldende politikk vil bli belyst gjennom saker til politisk behandling.

I utbyggingspolitikken ble spesielt tre forhold viktig for å oppnå kommunens målsetting: -økt utbyggingstakt for å bidra til å dempe prispresset, -øke antall utbyggere,- og kommunens grunneirolle skulle styrkes gjennom å kjøpe grunn, regulere og bygge hovedinfrastruktur. I 2008 ble det derfor utarbeidet en boligutbyggingsstrategi for hvordan kommunen skulle ivareta bystyrets målsetning.

Boligmarkedet i Kristiansand var preget av høy prisutvikling. Kommuneplanen i 2007 hadde en målsetting om et "varierte og rimelig botilbud" for å ha et velfungerende boligmarked i dagens konkurranse om arbeidskraft og nye etableringer. De siste årene har vist til dels moderat prisutvikling og vi har ikke den samme høye prisveksten som andre store byer i landet.

Det er nå behov for en evaluering av vedtakene som ble gjort den gang. Evalueringen viser at kommunens rolle i boligutbyggingspolitikken bør opprettholdes. Kommunen skal fortsatt bidra til utbud av utbyggingsområder/tomter i boligmarkedet slik at kommunen kan påvirke prisnivået og antall aktører. Kommunen bør videreføre sitt engasjement for å legge til rette for de grupper som har vansker med å komme inn på boligmarkedet. Evalueringen av gjennomførte tiltak, overordnede føringer, kommunale føringer, endringer i lovverk og endringer i markedet gjør imidlertid at det foreslås mindre justeringer av boligutbyggingspolitikken, slik det framgår av saksframstillingen.

Forslag til vedtak:

1. Bystyret tar evalueringen til orientering
2. Bystyret vedtar forslag til endringer i vedtatt utbyggingspolitikk og retningslinjer, slik som beskrevet i saken

Tor Sommerseth
Rådmann

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Vedlegg: Evaluering av boligutviklingen i Kristiansand i lys av gjeldende utbyggingspolitikk
(Senter for Eiendomsøkonomi ved UiA)

Bakgrunn for saken

1. Bakgrunn

I 2007 ble det sist vedtatt justering av utbyggingspolitikken for Kristiansand kommune. Nå 8 år senere er det behov for en ny evaluering av vedtakene som ble gjort den gang.

Utbyggingspolitikken fra 2007 fortsatt er gjeldende, med mindre det blir gjort endringer i vedtakene i denne evalueringen. Enkelte av vedtakspunktene foreslås tas ut. For de vedtakspunktene det foreslås endringer er det utformet forslag til nye formuleringer.

Denne evalueringen legger grunnlag for administrasjonens forslag til endring av boligutbyggingspolitikken.

I 2008 ble det utarbeidet en boligutbyggingsstrategi for hvordan kommunen skulle iverksette deler av politikken som ble vedtatt i 2007. Det er nå gjort en evaluering av hva som er blitt gjort i henhold til denne.

2. Hovedmålsettingene i utbyggingspolitikken fra 2007

Gjeldende kommuneplan i 2007 hadde en målsetting om et "varierte og rimelig botilbud" – og pekte på den fordel det er for kommunen å ha et velfungerende boligmarked i dagens konkurranse om arbeidskraft og nye etableringer. I 2007 ble det lagt opp til spesielt to forhold for å oppnå kommunens målsetting:

1. Økt utbyggingstakt for å bidra til å dempe prispresset.
2. Økt antall utbyggere som kan tilby nye boliger i markedet, gjennom at kommunen mer aktivt skulle gå inn i tilrettelegger rollen ved å erverve grunn, regulere og bygge hovedinfrastruktur

3. Utbyggingspolitikken vedtatt i 2007 med forslag til endringer

3.1. Vedtak Utbyggingspolitikk for nye boligområder, Bystyret sak 56/07

Gjeldende utbyggingspolitikk for nye boligområder i Kristiansand ble vedtatt av Bystyret i sak 56/07:

Vedtak:

- 1. Bystyret er enig i den skisserte modellen for kommunalt engasjement ved utbygging av nye boligområder og vedtar "Retningslinjer for kommunens politikk for nye boligutbyggingsområder" punktene 1 – 9. Disse erstatter hovedpunkt 2 i "Retningslinjer for eiendoms- og boligpolitikk i Kristiansand kommune" vedtatt 07.11.2001.*
- 2. Bystyret ønsker at det etableres et forhandlingsutvalg bestående av kommunalutvalget eller en del av kommunalutvalget, som tar aktiv del i arbeidet med grunnnerv og kontraktsinngåelse med utbyggere. Kommunalutvalget vedtar selv de konkrete rammene for sin virksomhet og antall medlemmer i forhandlingsutvalget.*
- 3. Bystyret er enig i at det kan inngås avtaler om grunnnerv og bygging av infrastruktur for kommunale utbyggingsområder innenfor en økonomisk ramme på 200 millioner kroner. Det forutsettes at påløpende renter tillegges investeringene og ikke belaster driftsbudsjettet. Kommunalutvalget gis myndighet til å godkjenne avtaler innenfor denne rammen. Bevilgningen dekkes ved låneopptak.*
- 4. Bystyret ønsker at kommunen i samarbeid med eksterne fagmiljøer etablerer og publiserer oppdatert informasjon om boligmarkedet i Kristiansand.*
- 5. Bystyret ber rådmannen prioritere arbeidet med gjennomføring av den anbefalte modellen for kommunalt engasjement.*
- 6. Bystyret ber om at et eksternt organ (f. eks. Econ, HiA eller andre) gjennomgår erfaringene med utbyggingsprosessen i kommunen.*
- 7. Kommunens viktige samarbeidsforum "Byggedagen" gjennomgås og evalueres med sikte på nødvendige endringer.*
- 8. Bystyret ber rådmannen innarbeide tekst i "Retningslinjer for kommunens politikk for nye boligutbyggingsområder punkt 1-9" som ivaretar selvbygges mulighet til å kjøpe seg byggeklare tomter.*

3.2. Forslag til endringer:

1. Vedtaks punktet tas ut
4. Ny formulering:
Kommunen publiserer oppdatert informasjon om boligbygging og boligsammensetning i Kristiansand på kommunens hjemmesider.
6. Ny formulering:
Kommunen ber med jevne mellomrom eksternt organ om å gjennomgå erfaringene med byggeprosessene i kommunen.
7. Ny formulering:

Kommunens samarbeid med private aktører i Kristiansand Byggeforum opprettholdes.

8. Ny formulering:

Dersom kommunens egne tomter er egnet for salg uten byggeklausul, og dette for øvrig er i tråd med kommunens politikk og vedtak, legges disse ut for salg uten byggeklausul.

4. Retningslinjer for utbyggingspolitikken vedtatt i 2007 med forslag til endringer

4.1. Retningslinjer for utbyggingspolitikk for nye boligområder punkt 1-9:

1. Kommunen engasjerer seg i nye utbyggingsområder for bolig for å realisere kommunens overordnede mål slik det til enhver tid framgår av gjeldende kommuneplan. Engasjementet skal skje på markedsmessige vilkår.

2. Kjøpsavtaler med grunneiere skal gis en fleksibel og individuell form. De grunneierne som ønsker å delta i en eventuell verdistigning i området skal gis anledning til det. Kommunen skal ha dekning for sine utgifter og kan avsette en del av det eventuelle overskuddet for å dekke framtidige tap.

3. Ved salg av delområder til utbyggere skal det tas inn krav om framdrift og nødvendige styringsmidler for å håndheve det. For øvrig bør avtalene utformes fleksibelt.

4. For å gi mulighet for effektiv styring av tomte- og boligsituasjonen skal det for kommunale områder utarbeides reguleringsplaner / bebyggelsesplaner og gjennomføres nødvendige infrastrukturplaner slik at tomter / tomtefelt kan realiseres raskt.

5. Andelen kommunale felt av de tomtefeltene som til enhver tid er under utbygging vurderes fortløpende i forhold til situasjonen i boligmarkedet.

6. I særlige situasjoner kan kommunens engasjement bidra til utjevning av sysselsettingen ved at tomtefelt holdes tilbake i perioder når det private utbudet er særlig høyt, og tomter legges ut i markedet når utbudet er lavt eller det er behov for økt sysselsetting innen byggebransjen. Kommunens aktivitet styres til enhver tid ut fra gjeldende utbyggingsprogram.

7. For å ivareta boligbehovet for de kommunen har – eller ønsker å ta – et særlig ansvar for, skal kommunen selv kunne stå som byggherre. Eventuelt gjøre særlige avtaler med utbyggere i forbindelse med salg av delområde.

8. Kommunen skal legge til rette for å benytte nye ressurs- og energivennlige løsninger, livsløpsstandard og estetikk, og være åpen for å prøve ut nye modeller for eierskap til boliger. Det skal legges til rette for samarbeid med aktører som medvirker til dette.

9. I private utbyggingsområder skal det normalt inngås utbyggingsavtale mellom kommunen og utbygger basert på følgende retningslinjer:

- Kommunen kan kreve at inntil 10% av boenhetene eller tomtene skal kunne overtas av kommunen for å ivareta kommunens behov for boliger til spesielle grupper. Tomtene skal være uten byggeklausul. Overtagelsen skal skje til takst / markedspris.*
- Friområder innenfor utbyggingsområdene skal overtas av kommunen vederlagsfritt. Ved eventuell senere omregulering fra friområde til byggeområde, skal tomtegevinsten tilfalle området.*
- Kommunal overtagelse av friluftsområder innenfor utbyggingsområdene skal basere seg på frivillige avtaler og gjøres opp etter takst /markedspris.*
- Unntak fra kravet om inngåelse av utbyggingsavtale og retningslinjene for disse kan gjøres av ansvarlig politisk utvalg.*

4.2. Forslag til endringer

7 Ny formulering:

For å ivareta boligbehovet for dem kommunen har – eller ønsker å ta – et særlig ansvar for, skal kommunen selv eller samarbeid med private (OPS) kunne stå som byggherre. Kommunen kan eventuelt gjøre særlige avtaler med utbyggere i forbindelse med salg av delområde.

9 Ny formulering:

I private utbyggingsområder skal utbyggerne tilbys utbyggingsavtale med kommunen. Enhver tids gjeldende vilkår for å inngå utbyggingsavtale skal inngå i Boligprogrammet. Utbyggingsavtalen skal være basert på følgende retningslinjer:

- *Kommunen kan kreve at inntil 10% av boenhetene eller tomtene skal kunne overtas av kommune for å ivareta kommunens behov for boliger til spesielle grupper. Tomtene skal være uten byggeklausul. Overtagelsen skal skje til takst/markedspris.*
- *Offentlig regulert grønnstruktur innenfor utbyggingsområdene skal overtas av kommunen vederlagsfritt. Ved eventuell senere omregulering fra grønnstruktur til byggeområde, skal tomtegevinsten tilfalle området.*

5. Boligutbyggingsstrategien vedtatt 2008

På bakgrunn av Boligutbyggingspolitikken fra 2007 ble det utarbeidet en strategi for hvordan kommunen skal oppnå målsettingene. Kommunalutvalget vedtok Strategi for den nye boligutbyggingspolitikken i Kristiansand i sak 34/08. Hovedvirkemidlet er at kommunen skal oppnå grunneierposisjon:

Kommunen skal komme i grunneierposisjon i nye utbyggingsområder som:

- er lagt ut til framtidige byggeområder i kommuneplanen
- man antar blir lagt ut til framtidige byggeområder i kommuneplanen, ut fra deres beliggenhet i forhold til dagens utbygging og infrastruktur

Kommunen skal komme i grunneierposisjon til eiendommer man antar er strategiske i en utbyggings sammenheng.

Dersom kommunen er i grunneierposisjon kan kommunen:

- legge tomter ut i markedet når markedet trenger det
- kommunen kan velge å selge tomter/tomteområder til mindre entreprenørfirma for å øke antall aktører i markedet
- kommunen kan selge tomter uten byggeklausul

6. Føringer for boligutbyggingspolitikken

I det videre arbeidet med boligpolitikken foreligger det føringer for dette arbeidet flere steder utenfor Kristiansand kommunes politikk, både når det gjelder om arbeidet skal videreføres og måten det skal utøves på.

6.1. Nasjonal by- og boligpolitikk

Globale klimautfordringer med påfølgende internasjonale og nasjonale planer og rammevilkår er etter hvert blitt mer og mer styrende for kommunens lokale planer og tiltak. Nedenfor gjengis noen sentrale meldinger som viser dette.

6.1.1 Stortingsmelding nr. 23 (2003-2004) - Boligpolitikken

Statlig myndigheter setter i liten grad mål for politikken utover det generelle ønske om et «velfungerende boligmarked». Boligens betydning for velferdssamfunnet poengteres som viktig, og visjonen er at «alle skal kunne bo trygt og godt». Meldingen legger opp til at flest mulig skal være selvhjulpne på boligmarkedet. Dette innebærer at flest mulig skal kunne kjøpe og eie egen bolig. Statens virkemidler (økonomiske) v/Husbanken skal søkes innrettet mot vanskeligstilte husstander.

6.1.2 Stortingsmelding 34 (2006-2007) - Norsk klimapolitikk

I meldingen påpekes det at kommunene har et betydelig ansvar for klimagassutslipp. Kommunene er politiske aktører, tjenesteytere, myndighetsutøver, eiendomsbesitter og har ansvaret for planlegging og tilrettelegging. Dermed også mulighet for å kunne bidra til en god levestandard for befolkningen. Plan og bygningsloven påpekes å være et av de mest langsiktige klimavirkemidlene vi har. Plan- og bygningsloven gir kommunene ansvaret for arealplanleggingen og for tilrettelegging av transportsystem.

6.1.3 Stortingsmelding 21 (2011-2012) - Norsk klimapolitikk

Denne supplerer St. melding 34 (2006-2007). Kommunene innehar og viktige virkemidler for å redusere etterspørselen og behovet for energi. Alle beslutninger om lokalisering, etablering av infrastruktur vil påvirke energibruk og utslipp fra transport og bygninger. Koordinert areal og transportplanlegging gjennom plan- og bygningslovgivningen påpekes å bidra til betydelige reduksjoner med hensyn til utslipp fra transportsektoren. Tettere utbygging, lokalisering av boliger/handel og offentlige og private service og arbeidsplasser langs traseer og i knutepunkt på kollektivsystemet påpekes å være prioriterte utfordringer for kommunene.

6.1.4 Stortingsmelding nr. 17 (2012-2013) – Byggje – bu – leve

Meldingen underbygger at det å bo trygt og i egen eid eller leid bolig er en viktig forutsetning for velferd. Meldingen peker i hovedsak på 3 områder innenfor boligområdet som innsatsen bør rettes mot:

- Det må lages en nasjonal strategi for det boligsosiale arbeidet.
- Husbankens ordning med startlån skal bedres.
- Det skal gå raskere å bygge boliger.

Meldingen peker på at det boligsosiale arbeidet og annen velferdspolitikkk må virke bedre sammen med boligpolitikken. Strategien er å samle og styrke innsatsen ovenfor de som ikke bor godt og trygt. Kommuner og organisasjoner er invitert til å gi innspill til å få utviklet en strategi for dette arbeidet.

Husbanken og startlåneordningen er pekt på å måtte bli tydeligere (bedre rutiner og regler for oppfølging av lånemottakere) i forhold til målgruppen. Målgruppen er de som har langvarige bolig- og finansieringsproblemer.

Spesielt i og rundt de store byene er det pekt på behov for å få utarbeidet planer om statlige retningslinjer for bolig-, areal- og transportplanlegging. Samtidig påpekes det behov for å få til forenklinger innenfor plan- og bygningslovgivningen. Det pekes spesielt på bedre koordinerte plan- og byggesaksprosesser, forenklinger innenfor plan- og byggesaksbehandlingen, bruken av rekkefølgebestemmelser og på innhold og saksbehandlingsregler knyttet til utbyggingsavtaler.

Meldingen fokuserer på byenes utfordringer ift økt urbanisering og befolkningsvekst.

6.1.5 Nasjonale forventninger til kommunal planlegging - vedtatt juni 2011

Hvert 4 år (sist i juni 2011) utarbeides et dokument der det fremgår hvilke nasjonale forventninger som legges på den kommunale planleggingen. Forventningene skal peke på områder og oppgaver som staten mener er viktige, og som kommunen skal fokusere på i sin planlegging. I hovedsak vil dette være relevant ifm kommuneplanlegging og annen arealplanlegging.

6.2. Kommunale planer og vedtak

6.2.1 Regional plan for Kristiansandsregionen 2011-2050

Planen skal være retningsgivende for den planlegging som kommunen gjennomfører. Målsettingen er at en skal legge til rette for en bærekraftig utvikling og vekst i hele knutepunktet. Styrking av hovedaksen øst–vest og nord-syd står sentralt.

6.2.2 Kommuneplan

Kommuneplanen for 2011–2022 ble vedtatt av bystyret sommeren 2011. Kommuneplanen har et langsiktig perspektiv, og angir mer detaljerte føringer som skal vektlegges i forhold til planlegging og utbygging av boligområder i kommunen. Viktige hovedgrep:

- Prinsippene om samordnet areal- og transportsystem og sikring av grønnstruktur er overordnet all planlegging i kommunen.
- Arealforbruket og transportbehovet skal søkes begrenset gjennom byutvikling og fortetting i sentrale bystrøk, kombinert med en videre forsiktig og konsentrert feltutbygging.
- Fortettingspolitikken er mer nyansert ved at 21 eksisterende boligmiljøer er foreslått bevart.
- Det skal søkes en høy utnyttelse av utbyggingsområdene i og rundt bydelssentrene, langs metroaksen og i knutepunkt.
- Offentlig og privat tjenesteyting skal, så langt det er mulig, samlokaliseres i eller i tilknytning til bydels- og områdesentre med god kollektiv dekning og gang- og sykkelveitilbud.
- Nye utbyggingsområder skal lokaliseres og tilrettelegges for bussbruk og et sammenhengende gang- og sykkelveinett. Arealer til nye skoler, barnehager, omsorgsboliger, sykehjem mv skal sikres ved utbygging av nye utbyggingsområder.
- Utbygginger som straks krever kommunale investeringer, vil i en periode medføre økte utgifter i kommunen. Kostnader og framdrift må innarbeides i handlingsprogram.

Videre:

- Kommunens rolle som aktør i boligutviklingen skal styrkes. Kommunen skal ha hånd om 20-25 % av boligutbyggingspotensialet.

- Det skal utvikles et variert og godt boligtilbud med hensyn til lokalisering, eie/leie og type, og en balansert blanding av rimelige og dyre boliger i alle boområder (dette inkluderer også sykehjem og omsorgsboliger).
- Det skal etableres boliger i alle bydeler for personer som har spesielle behov og/eller har vanskeligheter med å skaffe bolig.
- Legge til rette for at alle kan bli boende i samme nærområde ved endret boligbehov.

6.2.3 Andre kommunale føringer

- Klimaplan for Knutepunktet (vedtatt 2009)
- Bymiljøavtale Kristiansand
- Framtidens byer (Vedtatt handlingsplan juni 2013)

6.3. Endring i markedet; dagens marked og framtidens marked

Utbudet av boliger fra kommunens side skal blant annet være i henhold til intensjonen om å forsøke å stabilisere boligmarkedet. I utbyggingsområder må gjøres en vurdering av hva som er markedet, om dette er markedet i Kristiansand kommune, eller Kristiansandsregionen. Når et område reguleres må vi vurdere hva som er riktig type bolig å legge til rette for i det enkelte området:

- Boliger markedet etterspør
- Boligtype markedet mangler
- Hvilke type boliger er det behov for i det enkelte området/bydelen.
- Boligtyper som gjør det lettere for første gangs etablerere å komme inn på boligmarkedet
- Føringer for boligtyper i kommunens boligutbyggingspolitikk

Disse momentene må sees opp mot føringer som foreligger for boligutbyggingen, samt hva som er teknisk egnet og gjennomførbart i de enkelte områdene.

I 2007 og 2008 da den nye boligutbyggingspolitikken ble etablert var boligmarkedet i Kristiansand preget av høy prisutvikling. De siste årene har vist til dels moderatprisutvikling og vi har ikke den samme høye prisveksten som andre store byer i landet. Dog bør kommunen fortsatt bidra til utbud av tomter i boligmarkedet slik at det holder seg på samme nivå.

7. Evaluering av utbyggingspolitikken vedtatt i 2007

Nedenfor står vedtakspunktene fra 2007 med hvilke tiltak som er gjennomført i henhold til vedtakene, evaluering av tiltakene, begrunnelse for eventuelle endringer og eventuelt forslag til ny tekst.

7.1. Vedtakspunkt 1 - Vedtak av modell for kommunalt engasjement

1. Bystyret er enig i den skisserte modellen for kommunalt engasjement ved utbygging av nye boligområder og vedtar "Retningslinjer for kommunens politikk for nye boligutbyggingsområder" punktene 1 – 9. Disse erstatter hovedpunkt 2 i "Retningslinjer for eiendoms- og boligpolitikk i Kristiansand kommune" vedtatt 07.11.2001.

Retningslinjene for kommunens utbyggingspolitikk som ble gitt i 2007 videreføres med de endringer som foreslås nedenfor.

Selve vedtakspunktet tas ut, da det kun henspeiler på vedtaket som ble gjort i 2007.

7.2. Vedtakspunkt 2 - Forhandlingsutvalg

2. Bystyret etablerer et forhandlingsutvalg bestående av kommunalutvalget eller en del av kommunalutvalget, som tar aktiv del i arbeidet med grunn grunnverv og kontraktsinngåelse med utbyggere. Kommunalutvalget vedtar selv de konkrete rammene for sin virksomhet og antall medlemmer i forhandlingsutvalget.

Kommunalutvalget valgte ut 3 medlemmer til å bistå administrasjonen. Forhandlingsutvalget viste seg å være et nyttig forum som har vært benyttet både i saker av orienterende karakter, ved vanskelige forhandlingssituasjoner- og vedtakssaker.

Ved behov for bistand fra forhandlingsutvalget er prosedyren nå at problemstillingen presenteres for Kommunalutvalget. Kommunalutvalget vurderer deres videre rolle i saken, og da eventuelt som forhandlingsutvalg. I møter med enkeltpersoner er det viktig at selve forhandlingssituasjonen blir oppfattet som noenlunde likeverdig. Det er derfor viktig at selve forumet ikke blir for stort.

Vedtaksunktet opprettholdes

7.3. Vedtakspunkt 3 - Økonomisk ramme på 200 mill.

3. Bystyret er enig i at det kan inngås avtaler om grunnverv og bygging av infrastruktur for kommunale utbyggingsområder innenfor en økonomisk ramme på 200 millioner kroner. Det forutsettes at påløpende renter tillegges investeringene og ikke belaster driftsbudsjettet. Kommunalutvalget gis myndighet til å godkjenne avtaler innenfor denne rammen. Bevilgningen dekkes ved låneopptak.

Den avsatte økonomiske rammen på 200 millioner er et sentralt boligstrategisk grep som finansierer både grunnverv og bygging av infrastruktur i kommunale utbyggingsområder. Påløpende renter tillegges investeringene. Når prosjekter finansiert av midler fra denne rammen blir realisert skal de midlene prosjektene har belastet rammen med tilbakeføres. Inntekter utover kostnadsdekning tilføres kommune-kassa.

Dersom kommunens utbyggingspolitikk skal gjennomføres som vedtatt, er det nødvendig at kommunen har et langsiktig perspektiv.

Gjennomførte tiltak:

Kommunen ved Kristiansand eiendom (heretter KE) har aktivt benyttet disse økonomiske midlene for å oppnå målsettingene for boligutbyggingspolitikken.

Den økonomiske rammen har ført til at kommunen har engasjert seg ytterligere i boligmarkedet, og har til nå investert ca kr 72 mill. av den boligstrategiske rammen. Eiendomsutviklingsprosessen tar normalt flere år. Boligområdene Krodden og Trekanten er de to større prosjektene som nå nærmer seg en realisering og som tilrettelegger for at ca 550 boenheter kan klargjøres for salg i boligmarkedet i løpet kort tid. Videre er andre strategiske eiendommer ervervet,- og opsjonsavtaler inngått for å kunne tilrettelegge for vei- og boligutvikling.

Vedtaks punktet opprettholdes.

7.4. Vedtakspunkt 4 - Informasjon om boligmarkedet

4. Bystyret ønsker at kommunen i samarbeid med eksterne fagmiljøer etablerer og publiserer oppdatert informasjon om boligmarkedet i Kristiansand.

Ved rullering av boligprogrammet blir oppdatert informasjon fra boligutbyggingsmarkedet innhentet.

Kommunen arbeider med boligmarkedsinformasjon ved hjelp av kommunens By og samfunnsenhet. Det legges ut informasjon på Statistikkportalen på kommunens hjemmeside. Her kan det også legges ut informasjon om boligmarkedet i kommunen.

Forslag til ny tekst:

Kommunen publiserer oppdatert informasjon om boligbygging og boligsammensetning i Kristiansand på kommunens hjemmesider.

7.5. Vedtakspunkt 5 - Kommunalt engasjement

5. Bystyret ber rådmannen prioritere arbeidet med gjennomføring av den anbefalte modellen for kommunalt engasjement.

Rådmannen har prioritert boligutbyggingspolitikken i forbindelse med behandlingen av de siste års handlingsprogram, og dette innarbeides ved rullering av handlingsprogrammet. For å sikre at kommunens boligpolitiske engasjement videre bør denne videreføres.

Vedtaks punktet opprettholdes.

7.6. Vedtakspunkt 6 - Evaluering av kommunens utbyggingsprosesser

6. Bystyret ber om at et eksternt organ (f. eks. Econ, HiA eller andre) gjennomgår erfaringene med utbyggingsprosessen i kommunen.

Senter for Eiendomsanalyse ved UiA har gjort en evaluering av virkningene av utbyggingspolitikken fra 2007. Evalueringen vurderer noen av kommunens virkemidler, og gir i hovedsak sin tilslutning til dem, eventuelt med mindre justeringer. Se vedlegg 1.

Forslag til ny tekst:

Kommunen ber med jevne mellomrom eksternt organ om å gjennomgå erfaringene med utbyggingsprosessene i kommunen.

7.7. Vedtakspunkt 7 - Byggedagen

7. Kommunens viktige samarbeidsforum "Byggedagen" gjennomgås og evalueres med sikte på nødvendige endringer.

Byggedagen ble behandlet i sak nr. 200801292 for Formannskapet 6.2.2008. Den ble lagt fram som en informasjonssak til Formannskapet. Det ble informert om at styret i Kristiansand Byggeforum består av private aktører og kommunale aktører. Det var imidlertid tvil om vedtaket som var blitt gjort, da kommunen bare har mulighet for å eventuelt styre sine egne representanters aktivitet i forumet eller forslå Byggedagen evaluert. Kristiansand Byggeforum har evaluert vedtaket og ser inn til videre ingen grunn til å endre praksis.

Styret i Kristiansand Byggeforum vurderer fortløpende opplegget for Byggedagen og virksomheten for øvrig.

Det er viktig at Kristiansand kommunen har god kontakt med private aktører, og det bør arbeides for at dette arbeidet fortsetter.

Forslag til ny tekst:

Kommunens samarbeid med private aktører i Kristiansand Byggeforum opprettholdes.

7.8. Vedtakspunkt 8 - Retningslinjer for kommunens boligutbyggingspolitikk

8. Retningslinjer for kommunens politikk for nye boligutbyggingsområder punkt 1-9: Bystyret ber rådmannen innarbeide tekst i "Retningslinjer for kommunens politikk for nye boligutbyggingsområder punkt 1-9" som ivaretar selvbygges mulighet til å kjøpe seg byggeklare tomter.

Begrepet selvbygger innebærer at kjøpere skal ha mulighet til å selv legge ned byggeinnsats på tomte. I henhold til gjeldende plan- og bygningslov stilles det strenge krav til søker og ansvarlig utførende i forbindelse med bygging. Dette gjør at det ikke er lett for den «vanlige» tomtekjøper å være «selvbygger» i dag. Kristiansand kommune har derfor gått bort fra dette begrepet og bruker heller begrepet «tomter uten byggeklausul». Dette innebærer i første rekke at tomtekjøper står fritt til å velge entreprenør- og husleverandør. Dersom kjøper i tillegg oppfyller de krav som gjeldende lovverk stiller til rollene ansvarlig søker og ansvarlig utførende, kan kjøper dog gjerne være «selvbygger» selv.

Politikken i Kristiansand har endret seg og det legges i mindre grad enn før til rette for eneboligtomter. I de tilfeller hvor bebyggelsen er forutsatt å være sammenhengende i rekke- eller flermannsbolig ligger det i realiteten ikke lenger til rette for selvbyggeren. Imidlertid kan kommunen legge til rette for dette så langt tomtene er egnet til dette og politikken tilsier det.

Etter gjeldende politikk har kommunen rett til å kjøpe 10% av boenhetene/tomtene. Som verktøy for å ivareta selvbyggeren, m.a.o tomter uten byggeklausul, er det ikke hensiktsmessig å benytte forkjøpsretten til dette formålet, ettersom det påfører kommunen et ansvar som selger.

Kommunen skal ved behov vurdere om utpekingsrett bør gjenopptas som virkemiddel.

I vedtaket i 2007 blir det henvist til disse 9 retningslinjene. Retningslinjene tas inn som en del av vedtaket.

Forslag til ny tekst:

Dersom kommunens egne tomter er egnet for salg uten byggeklausul, og dette for øvrig er i tråd med kommunens politikk og vedtak, legges disse ut for salg uten byggeklausul.

8. Evaluering av retningslinjene vedtatt i 2007

Nedenfor står retningslinjene som ble vedtatt som en del av vedtak om Utbyggingspolitikken for nye boligområder i 2007, sammen med hvilke tiltak som er gjennomført i henhold til disse, evaluering av tiltakene, begrunnelse for eventuelle endringer og eventuelt forslag til ny tekst.

8.1. Retningslinjene punkt 1 – Kommunalt engasjement i utbygingsområder

1. Kommunen engasjerer seg i nye utbyggingsområder for bolig for å realisere kommunens overordnede mål slik det til enhver tid framgår av gjeldende kommuneplan. Engasjementet skal skje på markedsmessige vilkår.

Kommunen har i dag hånd om flere kommende utbyggingsområder. Dette kan gi kommunen muligheter for å påvirke boligmarkedet ved å legge tomter eller delområder i utbyggingsområder ut i markedet.

Kommunen engasjerer seg normalt ikke på grunneiersiden i utbyggingsområder med tilfredsstillende fremdrift.

Tiltak som kommunen fortsatt bør jobbe med for å oppnå de boligpolitiske målsettingene:

- Klargjøring og salg av boliger/tomter i kommunale utbyggingsområder og etablering av infrastruktur i tilknytning til kommunale utbyggingsområder
- fortetting/transformasjon av områder/eiendommer
- etablere avtaler/rettigheter for utbygging på lang sikt, utover kommuneplanens tidshorisont
- ha mulighet til å gå inn i private utbyggingsområder for å sikre at disse blir realisert og gjennomført

For utbyggingsområder som ligger i Vågsbygd kan deler av Vågsbygdveien være en flaskehals for realisering av utbyggingsområdene. Et eksempel på dette er ny rundkjøring i Kjoskrysset. Det er viktig at kommunen har fokus på hva som kan gjøres for å løse slike flaskehalser. Tilsvarende situasjoner kan også oppstå andre steder i kommunen.

Gjennomførte tiltak:

KE skal engasjere seg i boligmarkedet ved å oppnå grunneierposisjon i nye utbyggingsområder. Dette har KE søkt å oppnå gjennom de ulike måtene som er beskrevet under:

Kjøp av eiendommer for utvikling til boligformål

Når et område er blitt lagt ut til utbyggingsområde i kommuneplanen er det imidlertid vanskelig for KE å komme i grunneierposisjon. KE har forsøkt dette, og erfaringene er at som oftest har grunneier allerede inngått avtale med privat eiendomsutvikler, eller vi i konkurranse med private aktører virker prisdrivende, noe vi ikke ønsker å være.

Gjennomført tiltak:

- Utvikling Oddemarka:
Kristiansand kommune kjøpte i 2008 en garasjetomt i Gimleveien, gnr. 40 bnr. 193 av Forsvaret. Bakgrunnen for dette var at det var utarbeidet utkast til reguleringsplan for

området der det på garasjetomten var innregulert boligblokker. KE vurderte kjøpet som interessant enten med tanke på å dekke mulige kommunale behov i den planlagte bebyggelsen, eller ved kjøpet å kunne bidra til gjennomføring av den private reguleringsplanen som var i ferd med å bli godkjent. Kommunen innløste festerne av garasjetomten og solgte eiendommen til privat utbygger i 2011, med et overskudd på kr 565.695. Den aktuelle delen omfatter 68 leiligheter

- Østre Ringvei 77

Kommunen har kjøpt eiendommen Østre Ringvei 77 for å kunne utvikle et sentralt beliggende boligområde langs Kongsgård Alle/Østre Ringvei. Reguleringsplanen forventes sluttbehandlet i november -14, og vil inneholde ca 40 boenheter som søkes rettet inn mot førstegangsetablerere.

Kjøp av strategiske eiendommer for å bidra til boligutvikling

I områder som er regulert til utbyggingsformål var det et virkemiddel at kommunen fikk hånd om eiendommer som lå strategisk til i området, for å kunne påvirke utviklingen av området. Strategiske eiendommer kan også være eiendommer som kan bidra til raskere gjennomføring av nødvendig infrastruktur som er nødvendig for å realisere et område. Gjennomførte tiltak:

- Benestad

KE forsøkte å komme i grunneierposisjon til strategiske eiendommer i Benestad området. I det samme området var det private aktører som også ønsket å komme i grunneierposisjon. I de tilfellene KE kom i forhandlingsposisjon så valgte KE til slutt å trekke seg fra forhandlingene for ikke å være prisdrivende, i tillegg vurderte KE prisene for eiendommene for høye.

For å stimulere til igangsetting av Benestad er det fremforhandlet avtale om salg av kommunal byggegrunn og kjøp av oppveksttomter.

Deler av Cs1 kan også nyttes til sykehjem og finansieringen av denne delen av tomta er derfor foreløpig lagt den strategiske eiendomsporteføljen.

- Utvikling Vågsbygdveien 77 og Andøyveien 1a

Dette er eiendommer som ligger strategisk til langs dagens Vågsbygdvei. Som kjent er det rekkefølgekrav til ny Vågsbygdvei før nye boligområder kan realiseres i Vågsbygd. KE har flere kommende boligområder i Vågsbygd som vil få rekkefølgekrav til Vågsbygdveien for at de kan realiseres. Ved å ha hånd om disse eiendommene langs veitraseen kan det bli enklere prosess å gjennomføre utbyggingen av ny Vågsbygdvei. Statens vegvesen har nå planlagt vegtraseen, og KE vil selge de deler av eiendommene som ikke lenger ansees som nødvendig å eie.

- Utvikling Strømsdalen/Rona

Her har vi foreløpig kjøpt tre eiendommer som ligger strategisk til i forhold til Rona senter. To i Strømsdalen, langs aksene Rona – Sørlandsparken, og en i selve senterområdet Rona.

Når grunneierposisjonen er tilstrekkelig sikret, ser vi for oss en reguleringsprosess før eiendommene realiseres for utbygging.

- Kobberveien, Kommuneplanens felt B35 (investering i infrastruktur)

Her innehar kommunen i hovedsak grunneierposisjon til området fra før av. Vi har inngått samarbeidsavtale med privat eiendomsutvikler og har av strategiske årsaker investert i en for området nødvendig undergang under Gamle Flekkerøyvei, mens Veivesenet likevel hadde et veiarbeid her. Reguleringsplan arbeidet er igangsatt og vi forventer reguleringsvedtak i 2016.

Inngåelse av avtale med private utbyggere for utvikling av utbyggingsområder.

I ulike utbyggingsprosjekter har KE inngått samarbeid med private aktører. Dette gjelder både prosjekter hvor kommunen allerede var grunneier fra før, og prosjekter hvor kommunen har kommet i grunneierposisjon i løpet av perioden.

Gjennomførte tiltak:

- Møvik/Kroodden

Kommunen kjøpte i 2007 eiendommer i Kroodden området, og inngikk en samarbeidsavtale med private eiendomsutviklere om videre utvikling av området. Områdeplanen er nå vedtatt av bystyret, dog under vedtaket under klagebehandling. Området åpner i alt for i underkant av 800 nye boenheter.

- Trekanten

Kommunen kjøpte i 2009 Slettheiveien 2B, «Caltex tomte», som ligger strategisk til i Trekantenområdet. Det er inngått samarbeidsavtale med privat aktør om utvikling av området. Reguleringsarbeidet har pågått siden kjøpet fant sted og vi forventer et reguleringsvedtak i 2015.

- Solbergveien 12-14

Kommunen har samarbeidet med Røde Kors om utvikling av sine eiendommer. 80 nye boenheter fordelt på tre høyblokker, vil bli lagt ut for salg på det åpne marked.

Inngåelse av avtaler for framtidig utvikling av eiendom innenfor kommuneplanens tidshorisont

Dette dreier seg om utbyggingsområder som er lagt inn i kommuneplanen, men som foreløpig ikke er detaljregulert.

Gjennomførte tiltak:

- KE har inngått intensjonsavtale med Hamrevann AS som gir KE mulighet til å erverve mellom 50 og 150 daa areal til utbyggingsformål ved vedtatt kommunedelplan for Hamrevann.

Inngåelse av avtaler for framtidig utvikling av eiendom utenfor vedtatte kommuneplans tidshorisont

Historisk sett har Kristiansand kommune aktivt benyttet grunneier rollen for å dekke kommunens boligbehov og er fremdeles engasjert i flere kommunale utbyggingsområder. Erfaringene fra eldre utbyggingsområdene viser at eierskap til grunn på et tidlig tidspunkt forenkler utviklings- og gjennomføringsprosessene.

Som nevnt er det svært ofte vanskelig for kommunen å komme i grunneierposisjon i områder som allerede er lagt ut til utbyggingsformål i kommuneplan. Kommunen tenker derfor langsiktig – med min. 20 års perspektiv.

Gjennomførte tiltak:

- KE anser at område Jærnes - Føreid kan være et framtidig utbyggingsområde på lengre sikt. Kommunen har derfor inngått opsjonsavtale med grunneier på Føreid, som gir mulighet for utvikling til utbyggingsformål.

Retningslinjen opprettholdes

8.2. Retningslinjer - punkt 2 – Grunneieravtaler

2. Kjøpsavtaler med grunneiere skal gis en fleksibel og individuell form. De grunneierne som ønsker å delta i en eventuell verdistigning i området skal gis anledning til det. Kommunen skal ha dekning for sine utgifter og kan avsette en del av det eventuelle overskuddet for å dekke framtidig tap.

Dersom kommunen inngår avtale med grunneiere så skal de legge til rette for at de grunneierne som ønsker det kan ta del i en eventuell verdistigning. Samtidig må kommunen ha dekket sine utgifter, og ha anledning til å avsette en del av eventuelt overskudd til å dekke framtidig tap.

Gjennomførte tiltak:

- Når KE har forhandlet med grunneiere har de blitt forelagt eksempel på opsjonsavtaler/samarbeidsavtaler som gir dem mulighet for å delta i eventuell verdistigning. I forhandlinger har vi lagt fram forslag til avtale som har vært åpen for endringer og individuelle tilpasninger. I de tilfellene vi har inngått samarbeidsavtale har motparten hatt advokat som sammen med grunneier og kommunen i fellesskap har kommet fram til en omforent avtale.

Retningslinjen opprettholdes.

8.3. Retningslinjer punkt 3 – Salg av delområder til utbyggere

3. Ved salg av delområder til utbyggere skal det tas inn krav om framdrift og nødvendige styringsmidler for å håndheve det. For øvrig bør avtalene utformes fleksibelt.

Det vil løpende bli vurdert om det skal stilles krav til framdrift ved salg av delområder utover kommunens standardkrav om to års byggefrist etter salg av tomt fra utbygger.

Gjennomførte tiltak:

- Det er startet reguleringsarbeid for flere kommunale utbyggings områder de siste årene. Dette bidrar til at kommunen har solgt eiendom og kan selge delområder/tomter i årene framover.
- Det vil løpende bli vurdert om det skal stilles krav til framdrift ved salg av delområder, utover kommunens standardkrav om to års byggefrist etter salg av tomt fra utbygger. For de arealer som er solgt de siste årene har vi foreløpig ikke funnet det nødvendig å kreve en konkret fremdrift idet kapitalkostnaden i seg selv er vurdert som tilstrekkelig insitament for nødvendig progresjon.

Retningslinjen opprettholdes

8.4. Retningslinjer punkt 4 – Kommunale planer og gjennomføring

4. For å gi mulighet for effektiv styring av tomte- og boligsituasjonen skal det for kommunale områder utarbeides reguleringsplaner/bebyggelsesplaner og gjennomføres nødvendige infrastrukturanlegg slik at tomter/tomtefelt kan realiseres raskt.

Det er viktig at de kommunale områdene er gjennomførbare slik at de kan realiseres når det er behov for dem. Det må settes av økonomiske midler til gjennomføring av planer og infrastrukturanlegg, jfr pkt 4.3.

Gjennomførte tiltak:

- Idda B1-B4, tomtsalg gjennomført. Bebyggelse under oppføring i privat regi
- Hellemyr, D4, tomtsalg pågår. Bebyggelse under oppføring i privat regi
- Bråvann B4, tomtsalg pågår. Bebyggelse under oppføring i privat regi
- Kobberveien, deler av infrastruktur ferdig, avventer privat reg. forslag.

Retningslinjen opprettholdes.

8.5. Retningslinjer punkt 5 – Kommunal andel tomtefelt

5. Andelen kommunale felt av de tomtefeltene som til en hver tid er under utbygging vurderes fortløpende i forhold til situasjonen i boligmarkedet.

Kommunen skal kunne engasjere seg i boligmarkedet når markedet tilsier det, for å bidra til ønsket markedssituasjon.

Gjennomførte tiltak:

Kommunen vurderer fortløpende igangsetting av nye reguleringsplaner i egne boligområder, og i hvilken grad det skal legges delområder/tomter/boenheter ut i markedet.

Retningslinjen opprettholdes.

8.6. Retningslinjer punkt 6- Kommunens bidrag til boligmarkedet

6. I særlige situasjoner kan kommunens engasjement bidra til utjevning av sysselsettingen ved at tomtefelt holdes tilbake i perioder når det private utbudet er særlig høyt, og tomter legges ut i markedet når utbudet er lavt eller det er behov for økt sysselsetting innen byggebransjen. Kommunens aktivitet styres til enhver tid ut fra gjeldende boligprogram.

Gjennomførte tiltak:

Kommunen vurderer dette løpende og har foreløpig ikke sett grunn til å begrense tilbudssiden i markedet.

Retningslinjen opprettholdes.

8.7. Retningslinjer punkt 7 – Boligbehov for særskilte grupper

7. For å ivareta boligbehovet for de kommunen har – eller ønsker å ta – et særlig ansvar for, skal kommunen selv kunne stå som byggherre. Eventuelt gjøre særlige avtaler med utbyggere i forbindelse med salg av delområde.

Dette punktet kan blant annet innebære boliger for førstegangsetablerere, eldre, bostedsløse og utleieboliger.

Det er for fokus på etablering av boliger for vanskeligstilte grupper som selv ikke er i stand til å komme inn på boligmarkedet. Helse- og sosial etaten og Kristiansand Boligselskap KF (KBS) i fellesskap ivaretar disse gruppene. Det er viktig at kommunens ulike etater og organer samarbeider for å få lagt til rette for de boligene det er behov for. For å få dette til kan man også vurdere andre måter å etablere slike boliger på, f.eks. som OPS løsninger.

Kommunen kan gi startlån til personer som ikke får lån i ordinære kredittinstitusjoner, eller ikke får tilstrekkelig lån til å finansiere kjøp av bolig.

Gjennomførte tiltak av Kristiansand eiendom eller i samarbeid med KBS:

- Justneshalvøya PUH – strategisk kjøp av eiendom
- Topdalsveien
- Dvergsnesveien 5 – ferdig regulert
- Rodeneset: KE etablering av inntil 14 boenheter med administrasjonslokaler

En annen gruppe kommunen har ønsket å ta et særlig ansvar for er 1. gangs etablerere. KBS og KE har lagt til rette for en finansieringsmodell for første gangs etablerere, nå markedsført som 1. BO konseptet og realisert ca 65 boliger etter dette. Ved etablering av nye enheter fremlegges egen sak vedr. gjennomføring og finansiering..

Forslag til ny tekst:

For å ivareta boligbehovet for dem kommunen har – eller ønsker å ta – et særlig ansvar for, skal kommunen selv eller samarbeid med private (OPS) kunne stå som byggherre. Kommunen kan eventuelt gjøre særlige avtaler med utbyggere i forbindelse med salg av delområde.

8.8. Retningslinjer punkt 8 – Bygningstekniske løsninger og eierskap

8. Kommunen skal legge til rette for å benytte nye ressurs- og energivennlige løsninger, livsløpsstandard og estetikk, og være åpen for å prøve ut nye modeller for eierskap til boliger. Det skal legges til rette for samarbeid med aktører som medvirker til dette.

Teknisk forskrift styrer dette mer i dag enn tidligere. Kommunen søker løpende etter nye eierskapsmodeller.

Husbanken

Husbanken skal gjennom grunnlån stimulere til kvaliteter som miljø, energi og universell utforming i boliger og bygninger. Kommunen kan bidra til tilrettelegging for dette ved å legge til rette for boliger, som kan oppfylle husbankens kriterier for å få grunnlån, i reguleringsplaner . Husbankens rente for grunnlån blir bestemt av markedsrentene på statspapirer. Husbanken kan gi grunnlån på 80% av prosjektkostnadene eller salgspris dersom bygget tilfredsstillende kriteriene for universell utforming og miljø.

Boligbygging i sameier

Kommunen har vurdert om det kan være et virkemiddel å legge til rette for boliger hvor flere huskjøpere går i sammen om å bygge et flerbolighus (2. mannsbolig, 4. mannsbolig, rekkehus el) Dette er blitt gjort i stort omfang i Stavanger. Administrasjonen har vurdert dette,

men ser at slike byggeprosjekt krever mye organisering fra kommunen sin side. Dette vil sannsynligvis være mest effektiv dersom det blir gjort i stort omfang. I så fall må det etableres en egen administrasjon fra kommunens side for å følge opp dette. Inntil videre avventes det å gjøre noe mer ut av dette.

Gjennomførte tiltak:

I kommunale utbyggingsområdet vil dette bli vurdert, både med tanke på arkitektur og energiløsninger.

Gjennomførte tiltak:

- I forbindelse med utviklingen av Kroodden vil det bli forsøkt å gjennomføre alternative energiløsninger. Det vil bli forsøkt å legge til rette for bebyggelse som er tilpasset terrenget, og ikke et område hvor det kreves store terrengsprengninger og fyllinger.

Retningslinjen opprettholdes.

8.9. Retningslinjer punkt 9 - Utbyggingsavtaler

9. I private utbyggingsområder skal det normalt inngås utbyggingsavtale mellom kommunen og utbygger basert på følgende retningslinjer.

Prinsipper i utbyggingsavtale:

- *Kommunen kan kreve at inntil 10% av boenhetene eller tomtene skal kunne overtas av kommune for å ivareta kommunens behov for boliger til spesielle grupper. Tomtene skal være uten byggeklausul. Overtagelsen skal skje til takst/markedspris.*
- *Offentlig regulert grønnstruktur innenfor utbyggingsområdene skal overtas av kommunen vederlagsfritt. Ved eventuell senere omregulering fra grønnstruktur til byggeområde, skal tomtegevinsten tilfalle området.*
- *Kommunal overtagelse av friluftsområder innenfor utbyggingsområdene skal basere seg på frivillige avtaler og gjøres opp etter takst/markedspris.*
- *Unntak fra kravet om inngåelse av utbyggingsavtale og retningslinjene for disse kan gjøres av ansvarlig politisk utvalg.*

Kommunen bør fortsatt ha en aktiv politikk med å tilby utbyggingsavtaler. Prinsippene for utbyggingsavtaler må revideres for å være oppdatert i forhold til dagens lovverk og politikk. Kommunen bør fortsatt ha forkjøpsrett til 10% av boenhetene eller tomtene for å kunne ivareta spesielle grupper.

Etter revidering av plan- og bygningsloven legger loven til grunn hva som skal være offentlige arealer. Dette blir avklart i forbindelse med reguleringsplaner. Utbyggingsavtaler følger opp krav om sikring av de offentlige arealene.

Gjennomførte tiltak:

Det er tatt inn i utbyggingsavtaler for utbyggingsområder at kommunen kan erverve inntil 10% av tomtene. I noen av områdene har kommunen benyttet seg av denne forkjøpsretten både for boliger til spesielle grupper, og til kjøp av boligtomter som kan selges videre uten byggeklausul. Jamfør punkt 2.1 punkt 9.

Gjennomførte tiltak, erverv av eiendom på Justneshalvøya:

- Kommunen ervervet 10% av tomtene i første delfeltet for videre salg som tomter uten byggeklausul. KE erfarte at et slikt tiltak ikke hadde de forventede ønskelige virkningene. Eierposisjonen medfører en utilsiktet risiko for kommunen, både i marka (rassikring etc., ansvar som selger etter avhendingsloven og den økonomiske risikoen for fall i markedsverdien i forbindelse med videresalget.
- Det ble også ervervet en tomt og etablert boliger for de boligsosiale behov KBS og Helse og sosial sektoren hadde.

Forslag til ny tekst:

I private utbyggingsområder skal utbyggerne tilbys utbyggingsavtale med kommunen.

Enhver tids gjeldende vilkår for å inngå utbyggingsavtale skal inngå i Boligprogrammet.

Utbyggingsavtalen skal være basert på følgende retningslinjer:

- *Kommunen kan kreve at inntil 10% av boenhetene eller tomtene skal kunne overtas av kommune for å ivareta kommunens behov for boliger til spesielle grupper. Tomtene skal være uten byggeklausul. Overtagelsen skal skje til takst/markedspris.*
- *Offentlig regulert grønnstruktur innenfor utbyggingsområdene skal overtas av kommunen vederlagsfritt. Ved eventuell senere omregulering fra grønnstruktur til byggeområde, skal tomtegevinsten tilfalle området.*

Punkt 92/15: Forslag til ny avtale mellom de nordiske vennskapsbyene

Bilag

Draft nordic cooperation agreement and enclosure.docx



Dato 12. november 2015
Saksnr.: 201512958-1
Saksbehandler Trine-Marit Aasen

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
01.12.2015

Forslag til ny avtale mellom de nordiske vennskapsbyene

Sammendrag

Kristiansand har vært med i den nordiske vennskapsbykjeden med Hjørring, Trollhättan, Kerava og Reykjanesbær (tidligere Keflavik) siden årene etter 2. verdenskrig. Tanken om å ha vennskapsbyer var den gang svært sterk, både for å markere at Norden stod sammen og at man skulle ha et fellesskap de nordiske landene i mellom. Etter hvert kom det også vennskapsavtaler med andre europeiske land.

Uten at det i dag brukes mye ressurser på dette arbeidet, er det stadig utvekslinger. Det siste året har Kristiansand hatt besøk av Trollhättan som ønsket å lære mer om vår integrering av innvandrere og flyktninger. Vi hadde også besøk av rådmannens ledergruppe fra Hjørring. Kun hvert 2. år er det samlinger på et politisk/administrativt nivå. Vertskapet går på omgang mellom byene. Annenhvert år arrangeres også idrettsarrangement for ungdommer i vennskapsbyene, også dette går på omgang.

Gjennom årene har vennskapsbyavtalen mellom de nordiske byene blitt reforhandlet og underskrevet på nytt flere ganger. Dette planlegges å gjøres i det neste vennskapsbytreffet i Trollhättan som finner sted 10.-12. mars 2016. Tanken er å revitalisere samarbeidet og finne flere områder der vi kan lære av hverandre.

Hjørring har signalisert at de vil trekke seg fra vennskapsbysamarbeidet fordi de heller vil prioritere bilaterale avtaler på fokusområder for kommunen. For vennskapsbykjeden og kanskje spesielt for Kristiansand er det svært synd at Hjørring trekker seg. Hjørring er jo den nærmeste byen for oss, liggende bare en liten ferjetur unna. Likevel vil ikke rådmannen anbefale å trekke seg fra hele samarbeidet med tanke på den rike historien vi har sammen i tillegg til at dette samarbeidet ikke genererer mye ressurser. De tre andre byene Trollhättan, Reykjanesbær og Kerava har alle behandlet forslag til ny avtale i sine politiske organer og vedtatt fortsatt å være med. Det anbefales at også vi blir med på fortsatt samarbeid og at vi underskriver avtalen i vennskapsbymøtet i mars 2016 i Trollhättan.

Forslag til vedtak

Kristiansand kommune vil fortsatt være med i det nordiske vennskapsbysamarbeidet og underskriver avtalen under møtet i mars 2016 i Trollhättan.

Tor Sommerseth
Rådmann

Eva Berglund Åsland
Organisasjonsdirektør

Vedlegg:
Forslag til ny avtale