

REFERAT |KRS| Kommunalutvalget (2007-2015) d. 16-09-2008

Mødedato Tirsdag d. 16. september 2008 kl. 09:00

Mødested

Indholdsfortegnelse

Varodd AS - protokoll fra ordinær generalforsamling 2007.....	3
Renovasjonsselskapet for Kristiansandsregionen AS (RKR) - protokoll fra ordinær generalforsamling 2008.....	4
Sørlandet Kunnskapspark AS - protokoll fra ordinær generalforsamling 2008.....	5
Euroterminalen AS - protokoll fra ordinær generalforsamling 2008.....	6
Agder Teater AS - protokoll fra ordinær generalforsamling 2008.....	7
Cultiva - protokoll fra rådsmøte 2008.....	8
Knutepunkt Sørlandet - referat fra representantskapet - årsmelding 2008.....	9
Kristiansand Kunnskapspark Eiendom AS - protokoll fra generalforsamling 2008.....	10
L/L Setesdal Bilruter - protokoll fra ordinær generalforsamling 2008.....	11
Kilden Teater - og Konserthus for Sørlandet - endring av selskapsavtale.....	12
Utbyggingsavtale Mæbø gnr 1 bnr 5.....	13
Krav om erstatning for omregulering i Sørlandsparken.....	15
Kjøp av Tømmesrtøveien 10.....	17
Kristiansand Teater - Musikkens hus - Aladdin-bygget - salg til KNAS.....	19
Nye Kristiansand Bompengeselskap AS - protokoll fra generalforsamling 2008.....	27



Dato: 21.08.08
Saksnr.: 200807903-4
Arkivkode E: 255
Saksbehandler: Valborg Langevei

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
16.09.2008

Varodd AS - protokoll fra ordinær generalforsamling 2007

Sammendrag:

Ordinær generalforsamling i selskapet ble avholdt 11.06.08.

Til kommunalutvalgets orientering vedlegges:

- Protokoll datert 11.06.08
- Innkalling

[Forslag til vedtak:](#)

[Kommunalutvalget tar protokoll fra generalforsamling i Varodd AS 11.06.08 til orientering.](#)

Tor Sommerseth
Rådmann

Valborg Langevei
Næringsrådgiver

Trykte vedlegg:

- Protokoll datert 11.06.08
- Innkalling

Utrykte vedlegg:
Ingen



Dato: 21.08.08
Saksnr.: 200808615-5
Arkivkode E: 255
Saksbehandler: Valborg Langevei

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
16.09.2008

Renovasjonsselskapet for Kristiansandsregionen AS (RKR) - protokoll fra ordinær generalforsamling 2008

Sammendrag:

Ordinær generalforsamling i selskapet ble avholdt 18. juni 2008.

Til kommunalutvalgets orientering vedlegges:

- Protokoll datert 18.06.08
- Innkalling

Rådmannens kommentar til protokoll – sak 4:

Som det fremkommer av protokollen (sak 4) og årsregnskapet for 2007 hadde selskapet et overskudd på kr. 7.123.631 (morselskapet), mens konsernet hadde et overskudd på kr. 10.527.825. Det er avsatt kr. 3.000.000 til utbytte for 2007 (fra RKR Næring AS). Med en eierandel på 73,3% av aksjene i selskapet får Kristiansand kommune utbetalt et utbytte på kr. 2.199.000 i 2008. Det er i vedtatt handlingsprogram (2008-2011) ikke lagt til grunn utbytte fra selskapet.

Forslag til vedtak:

Kommunalutvalget tar protokoll fra ordinær generalforsamling i
Renovasjonsselskapet for Kristiansandsregionen AS (RKR) 18.06.08 til
orientering.

Tor Sommerseth
Rådmann

Valborg Langevei
Næringsrådgiver

Trykte vedlegg:

- Protokoll datert 18.06.08
- Innkalling

Utrykte vedlegg:
Ingen



Dato: 21.08.08
Saksnr.: 200809538-3
Arkivkode E: 255
Saksbehandler: Valborg Langevei

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
16.09.2008

Sørlandet Kunnskapspark AS - protokoll fra ordinær generalforsamling 2008

Sammendrag:

Ordinær generalforsamling i selskapet ble avholdt 26. juni 2008.

Til kommunalutvalgets orientering vedlegges:

- Protokoll datert 26.06.08
- Innkalling

Forslag til vedtak:

Kommunalutvalget tar protokoll fra generalforsamling i Sørlandet Kunnskapspark AS 26.06.08 til orientering.

Tor Sommerseth
Rådmann

Valborg Langevei
Næringsrådgiver

Trykte vedlegg:

- Protokoll datert 26.06.08
- Innkalling

Utrykte vedlegg:
Ingen



Dato: 21.08.08
Saksnr.: 200809080-5
Arkivkode E: 255
Saksbehandler: Valborg Langevei

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
16.09.2008

Euroterminalen AS - protokoll fra ordinær generalforsamling 2008

Sammendrag:

Ordinær generalforsamling i selskapet ble avholdt 23.06.08.

Til kommunalutvalgets orientering vedlegges:

- Protokoll datert 23.06.08.
- Innkalling

[Forslag til vedtak:](#)

[Kommunalutvalget tar protokoll fra generalforsamling i Euroterminalen AS 23.06.08 til orientering.](#)

Tor Sommerseth
Rådmann

Valborg Langevei
Næringsrådgiver

Trykte vedlegg:

- Protokoll datert 23.06.08
- Innkalling

Utrykte vedlegg:
Ingen



Dato: 21.08.08
Saksnr.: 200807713-5
Arkivkode E: 255
Saksbehandler: Valborg Langevei

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
16.09.2008

Agder Teater AS - protokoll fra ordinær generalforsamling 2008

Sammendrag:

Ordinær generalforsamling i selskapet ble avholdt 13. juni 2008.

Til kommunalutvalgets orientering vedlegges:

- Protokoll datert 13.06.08
- Innkalling

Forslag til vedtak:

Kommunalutvalget tar protokoll fra generalforsamling i Agder Teater AS 13.06.08 til orientering.

Tor Sommerseth
Rådmann

Valborg Langevei
Næringsrådgiver

Trykte vedlegg:

- Protokoll datert 13.06.08
- Innkalling

Utrykte vedlegg:
Ingen



Dato: 08.09.2008
Saksnr.: 200811074-3
Arkivkode E: 255
Saksbehandler: Valborg Langevei

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
16.09.2008

Cultiva - protokoll fra rådsmøte 09.06.08

Sammendrag:

Rådsmøte i Cultiva ble avholdt 9. juni 2008.

Til kommunalutvalgets orientering vedlegges:

- Protokoll datert 09.06.08
- Innkalling

[Forslag til vedtak:](#)

[Kommunalutvalget tar protokoll fra rådsmøte i Cultiva 09.06.08 til orientering.](#)

Tor Sommerseth
Rådmann

Valborg Langevei
Næringsrådgiver

Trykte vedlegg:

- Protokoll datert 09.06.08
- Innkalling

Utrykte vedlegg:
Ingen



Dato: 08.09.08
Saksnr.: 200811063-4
Arkivkode E: 255
Saksbehandler: Valborg Langevei

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
16.09.2008

Knutepunkt Sørlandet - referat fra representantskapet - årsmelding 2007

Sammendrag:

Årsmelding for Knutepunkt Sørlandet 2008 ble behandlet i representantskapet 29.04.08.

Til kommunalutvalgets orientering vedlegges:

- Referat datert 29.04.08
- Innkalling

Forslag til vedtak:

Kommunalutvalget tar årsmelding for Knutepunkt Sørlandet 2007 fra representantskapsmøte 29.04.08 til orientering.

Tor Sommerseth
Rådmann

Valborg Langevei
Næringsrådgiver

Trykte vedlegg:

- Referat datert 29.04.08
- Innkalling

Utrykte vedlegg:
Ingen



Dato: 08.09.08
Saksnr.: 200803758-4
Arkivkode E: 255
Saksbehandler: Valborg Langevei

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
16.09.2008

Kristiansand Kunnskapspark Eiendom AS - protokoll fra generalforsamling 2008

Sammendrag:

Generalforsamling i selskapet ble avholdt 12. mars 2008.

Til kommunalutvalgets orientering vedlegges:

- Protokoll datert 12.03.08
- Innkalling

Forslag til vedtak:

Kommunalutvalget tar protokoll fra generalforsamling i Kristiansand Kunnskapspark Eiendom AS 12.03.08 til orientering.

Tor Sommerseth
Rådmann

Valborg Langevei
Næringsrådgiver

Trykte vedlegg:

- Protokoll datert 12.03.08
- Innkalling

Utrykte vedlegg:
Ingen



Dato: 08.09.08
Saksnr.: 200805865-2
Arkivkode E: 255
Saksbehandler: Valborg Langevei

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
16.09.2008

L/L Setesdal Bilruter - protokoll fra ordinær generalforsamling 2008

Sammendrag:

Generalforsamlingen i selskapet ble avholdt 29.04.08.

Til kommunalutvalgets orientering vedlegges:

- Protokoll datert 29.04.08
- Innkalling

[Forslag til vedtak:](#)

[Kommunalutvalget tar protokoll fra generalforsamling i L/L Setesdal Bilruter 29.04.08 til orientering.](#)

Tor Sommerseth
Rådmann

Valborg Langevei
Næringsrådgiver

Trykte vedlegg:

- Protokoll datert 29.04.08
- Innkalling

Utrykte vedlegg:
Ingen



Dato: 20.08.08
Saksnr.: 200708990-3
Arkivkode E: 255
Saksbehandler: Solveig Løhaugen

Saksgang
Kommunalutvalget
Bystyret

Møtedato
16.09.2008
15.10.2008

Kilden Teater - og Konserthus for Sørlandet - representantskapet

Sammendrag:

Representantskapet i Kilden Teater- og Konserthus for Sørlandet IKS har i møte 04.07.08 gjort slikt vedtak:

"Representantskapet godkjenner årsrapport for 2007 med regnskap, årsberetning og revisjonsberetning. Avsetning til fond godkjennes som foreslått i regnskapet.

Selskapsavtale vedtatt av representantskapet 27.02.08 er vedlagt årsrapport 2007. Selskapsavtalen oversendes Kristiansand bystyre og Vest-Agder fylkesting for godkjenning."

Vedlagt følger protokoll fra representantskapets møte 04.07.08, samt årsberetning 2007.

Forslag til endring fremgår av vedlagte Selskapsavtale der endringer er markert med gult. Rådmannen anbefaler at endringsforslagene vedtas.

Forslag til vedtak:

1. Kommunalutvalget tar årsrapport for 2007 for Kilden TKS IKS til orientering.
2. Selskapsavtale vedtatt av representantskapet 27.02.2008 godkjennes.

Tor Sommerseth
Rådmann

Solveig Løhaugen
Ass. rådmann

Trykte vedlegg: Selskapsavtale for Kilden Teater- og konserthus for Sørlandet IKS revidert versjon 27.02.08
Selskapsavtale for Kilden Teater- og konserthus for Sørlandet IKS versjon av 26.09.07
Møteprotokoll 04.07.08
Årsrapport 2007 for Kilden Teater- og konserthus for Sørlandet IKS



Dato: 26.08.2008
Saksnr.: 200804246-8
Arkivkode O: UBYG: MÆBØ

Saksbehandler: Harald Karlsen

Saksgang
Kommunalutvalget
Formannskapet

Møtedato
16.09.2008
24.09.2008

Utbyggingsavtale Mæbø gnr 1 bnr 5

Reguleringsplan for området er vedtatt av Bystyret i møte 25.04.2007. Planen åpner opp for utvikling bolig og forretningsareal. Planen tillater bygging av inntil 53 boliger.

Området inngår i vedtatt utbyggingsprogram og området er forutsatt å inngå en utbyggingsavtale. Utbyggingsavtalen som tilbys skal være i samsvar med vedtatt utbyggingspolitikk og reguleringsplan med tilhørende bestemmelser.

Forhandlinger om en utbyggingsavtale er igangsatt høsten 2007.

Det er ved oppstart av forhandlingene forutsatt at det skal inngås en avtale for utbyggingsområdet. Innenfor dette utbyggingsområdet er det 3 utbyggerne. Utbyggerne har gjennom underliggende avtaler klarert ansvarområder og grensesnitt.

Utbyggingsavtalen legger underliggende avtale til grunn. Utbyggingsavtalen har derfor et tillegg (punkt 10) som beskriver partenes ansvar overfor hverandre med dertil tilhørende kart vedlegg 1a.

Planens rekkefølgekrav for etablering av fellestiltak (spesielt knyttet til lekeområder) er ivarettatt ved at utbyggerne er avkrevd garanti for tiltakene. Innen delområder kan igangsettes skal det angis frist for ferdigstillelse av tilhørende grønne- og tekniske anlegg.

Utbyggerne er ihht avtalen ansvarlig for at det innenfor den enkeltes område gjennomføres nødvendig planlegging og opparbeidelse. Utbyggerne har bekreftet at de gjennom inngåtte og underliggende avtaler disponerer nødvendig grunn til å gjennomføre en utbygging ihht forutsetninger.

Utover dette følges standard avtale / forutsetninger. Det er ikke anmodet om noen avvik fra vedtatt politikk/standard avtale.

Teknisk direktør har derfor åpnet opp for igangsetting av arbeider i området Dette er gjort under forutsetning av at underliggende avtaler/tillatelser foreligger og bankgaranti er mottatt. Det er tatt forbehold om at det i høringsrunde kan komme innspill til avtalen og at evt politiske vedtak / føringer som følge av dette står for utbyggers regning/risiko.

Forslag til utbyggingsavtale har ligget ute til offentlig ettersyn i perioden 11.07.08 – 21.08.08.

Det er mottatt 2 innspill. (Statens vegvesen, Rådet for funksjonshemmede)
Ingen av innspillene har medført behov for endring av fremforhandlet avtale.

Teknisk direktør vil derfor anbefale fremforhandlet forslag til avtale.

Forslag til vedtak:

1. Forslag til utbyggingsavtale for Mæbø gnr 1 bnr 5 vedtas

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Harald Karlsen

Trykte vedlegg: Utbyggingsavtale med tilhørende vedlegg datert 26.03.2008
Utrykte vedlegg: Ingen



Dato: 15/8 2008
Saksnr.: 200708556-8
Arkivkode E: 27
Saksbehandler: Jon Holt

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
16.09.2008

Krav om erstatning for omregulering i Sørlandsparken.

Sammendrag:

Kristiansand kommune har mottatt krav om erstatning for areal som er ekspropriert til Sørlandssenteret. Kravet er fremmet av Eilif Timenes som er tidligere grunneier. Erstatningskravet omfatter bl.a ca 30 dekar regulert til idrett og friareal i reguleringsplan for Randesund industriområde vedtatt av bystyret 23/10 –1985. Området ble i 2005 omregulert til forretningsformål og inngår i Sørlandsparken.

Eilif Timenes reagerer sterkt på at han som tidligere grunneier ikke får noen del av verdiutviklingen på det omregulerte tomteområdet. Argumentasjonen er omfattende og grundig beskrevet i brev 15/9 – 2007 som følger saken som trykt bilag. Timenes foreslår en deling av verdistigningen som en moralsk rettferdig løsning.

Brevet fra Timenes reiser viktige og prinsipielle rettslige spørsmål. Kommunen har i etterkrigsperioden ervervet et stort antall områder gjennom utbyggingsavtaler og ekspropriasjon. Det gjelder veiareal, friområder og utbyggingsområder både for bolig og næring. Som hovedregel blir ervervet fulgt opp i samsvar med sitt reguleringsformål.

Men en by er i utvikling, og det betinger at planer må kunne endres. Plan og bygningsloven gir regler om dette, og bystyrets reguleringsmyndighet kan ikke lovlig begrenses gjennom avtaler eller andre juridiske bindinger. Bystyret som øverste reguleringsmyndighet skal stå helt fritt til å utøve sitt skjønn i reguleringssaker. I Randesund industriområde blir idrett/ friluft og industriområder omregulert til forretningsformål i samsvar med næringsutviklingen. Markedet endrer seg og styrer arealbruken.

Så selv om kommunen har kjøpt eller ekspropriert et område til et bestemt formål, kan dette senere endres. Et eksempel er den fortetting av boligområder som har skjedd i kommunal regi. Gjennom utbyggingsavtaler har kommunen overtatt veier og friområder vederlagsfritt fra grunneiere og utbyggere. Det ble laget en analyse av hvor fortetting kunne skje uten for store miljøkonflikter, og enkelte av disse friområdene er i dag bebygde. At slike

omreguleringer kan føles urettferdig for tidligere grunneiere er forståelig. Men det er slik systemet er bygd opp gjennom plan og bygningsloven.

Omreguleringer får i mange tilfelle konsekvenser for pris, og Høyesterettsavgjørelsen om Sømsveien 32 viser dette. Kobb hadde fått godkjent sitt boligprosjekt her ute gjennom en langvarig reguleringsprosess, men så snudde bystyret med knapt flertall og regulerte eiendommen til friområde. Erstatningen ble i tråd med rettspraksis fastsatt til kr.3,50 pr m2, og Kobb som utbygger ble påført et stort økonomisk tap. Eksemplet viser hvordan omregulering kan slå ut i grunneiers disfavør, og det gjelder også for den utvikling Timenes beskriver i Sørlandsparken.

Disse argumenter ble formidlet til Eilif Timenes i et brev fra Kristiansand Eiendom datert 29/2 –2008. Han er ikke enig i kommunens betraktninger, og anker saken inn for politisk myndighet. Saken bringes derfor inn for kommunalutvalget som kommunens eiendomsutvalg.

Det er i dag KNAS som er eier av de aktuelle tomteområder, men daglig leder har i samråd med rådmann bedt Kristiansand Eiendom behandle saken. KE har sett på de prinsipielle juridiske sider ved saken og konsultert kommuneadvokaten som er helt enig i konklusjon. Saken er drøftet med teknisk direktør som og er enig i saksfremstilling og forslag til vedtak.

Forslag til vedtak:

1. Kommunalutvalget er enig i saksfremlegg datert 15/8 2008 fra Kristiansand Eiendom og tar ikke klagen fra Eilif Timenes til følge.

Ole Dag Myhrstad

Terje Karlsen

Trykte vedlegg: Brev fra Eilif Timenes datert 15/9 – 2007.

Utrykte vedlegg:



Dato: 3/9 -2008 Saksnr.: 200811712-1
Arkivkode E: 611 &55
Saksbehandler: Jon Holt

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
16.09.2008

Kjøp av Tømmerstøveien 10.

Sammendrag:

Kommunen har fått tilbud om kjøp av Tømmerstøveien 10 som er naboeiendommen til Tømmerstø brygge. Eiendommen er på ca 6 dekar og ligger solvendt med utsikt mot Herøya. Tomten er hovedsakelig en langstrakt naturtomt, men med fine partier med plen og hage. Det ligger hytte og anneks på tomten som er bygd like etter krigen i enkel standard. I tillegg er det en nybygd sjøbod på ca 15 m2 som ligger på en kaifront som er ca 12 meter lang.

Eiendommen grenser til Tømmerstø brygge og er gjerdet inn helt fra sjøkanten og opp til selve hytten som ligger øverst på eiendommen. Parkvesenet vil i kommunalutvalgets møte vise bilder fra eiendommen og samtidig vise planstatus og forhold til naboeiendommer. Parksjefen er entydig i sin kjøpsanbefaling etter å vært på befaring. Brygga er stor og kan bli en fin badebrygge med trapper og stupebrett. Steintrapper fører opp til gode og solfylte avsatser som folk kan oppholde seg på. Mot Tømmerstø brygge står det i dag en levegg som kan fjernes og bryggene kan enkelt bygges sammen. Det har vært kontakt med Tømmerstø brygge A/S som er åpen for forhandlinger om dette. Plan og bygningssjefen mener og kommunen gjør klokt i å erverve denne eiendommen. Størstedelen av eiendommen vil være et naturlig friområde, men øverste del av tomten kan utvikles. Her ligger dagens hytte, og i en reguleringsplan vil det være mulig å se flere eiendommer i en sammenheng. Muligheten for en fortetting er til stede.

Eiendomsmekler Gunnar Sædberg har formidlet kjøpet på vegne av familien Coward , og sameiet har gitt kommunen en mulighet til å kjøpe uten annonsering og budrunde. Tilbudet er på åtte millioner og Sædberg vurderer det som en realistisk markedspris. Eiendomsmekler Frode Kulien har avgitt en takst som ligger på syv millioner kroner. Kristiansand Eiendom har gjort flere forsøk på å forhandle frem en lavere kjøpesum, men dette er bestemt avvist av sameiet. Hvis kommunen ikke aksepterer tilbudet på åtte millioner,

er det ikke sikkert eiendommen blir lagt ut for salg på det åpne marked. Like sannsynlig kan være at det skjer en innløsning internt i sameiet.

Både fylkesmannen i Vest Agder og Direktoratet for naturforvaltning støtter et kjøp, og staten har gitt tilsagn om støtte på kr. 2.500.000,-. Da vil kjøpet gå inn i det sikringsfondet som Kristiansand kommune og staten har inngått avtale om, og med normal 50/50 % fordeling mellom stat og kommune, så vil det sikre en finansiering på fem millioner kroner. Det forutsetter at eiendommen båndlegges som friområde gjennom tinglyst heftelse.

I første omgang vil Kristiansand Eiendom anbefale et kjøp. Så vil eiendommen kunne utvikles gjennom regulering som beskrevet ovenfor. En deling av eiendommen kan senere bli aktuell, og det som blir friområde kan fortsatt delfinansieres via statlige midler. Kjøpet åpner for kommunal eiendomsutvikling, og så vil den politiske reguleringsbehandling gi svaret på eiendommens fremtidige skjebne.

Teknisk direktør er enig i konklusjon.

Forslag til vedtak:

1. Kommunalutvalget vedtar kjøp av Tømmerstøveien 10 for åtte millioner kroner, og budsjettdekning skjer midlertidig via bevilgning til kommunalt engasjement i boligpolitikken.
2. Det tas sikte på å utvikle og selge deler av eiendommen. Resten av eiendommen (friområdet) søkes finansiert gjennom statstilskudd og kommunal bevilgning til kjøp av friområder.

Ole Dag Myhrstad

Terje Karlsen

Trykte vedlegg:

Utrykte vedlegg:



Dato: 03.09.2008
Saksnr.: 200807500-1
Arkivkode E: 614 &55
Saksbehandler: Terje Karlsen

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
16.09.2008

Kristiansand Teater - Musikkens hus - Aladdin-bygget - salg

Sammendrag:

I forbindelse med behandlingen av sak 206/07 "Rådmannens forslag til handlingsprogram 2008-2011 – årsbudsjett 2008" vedtok Bystyret den 13.12.07 bl.a. følgende forslag:

Følgende eiendommer vurderes solgt til KNAS ved at det fremmes sak for kommunalutvalget innen 1. tertialrapporten:

Kristiansand Teater (Kongens gt. 2, 2a, 2b, Vestre Strandgate 4)

Musikkens hus

Aladdin-bygget

Det er avholdt takst på eiendommene som samlet setter verdien til 78 mill. kroner

En overføring til KNAS vil, dersom selskapet legger forretningsmessige prinsipper til grunn for sitt eierskap, gi kommunen betydelige tap av leieinntekter og økte leieutgifter. Noe av dette kan imidlertid hentes inn igjen gjennom kommunalt utbytte fra KNAS.

Eiendomssjefens anbefaling er at Kristiansand Teater beholdes i kommunalt eie for å sette i gang et utrednings og reguleringsarbeid som avklarer fremtidig bruk av eiendommene. Derved legges et bedre grunnlag for eventuelt salg når teateret flytter til Kilden.

Salg av Musikkens hus anbefales utsatt til beslutning om lokalisering av Kristiansand kulturskole er tatt.

Aladdin-bygget går inn i samme kvartal som teaterbygningene, og anbefales beholdt i kommunalt eie til området er ferdig regulert. Deretter fremmes ny sak om salg. I mellomtiden leies bygningen ut til "Filmens hus".

Eiendomssjefen mener at et "direkte" kommunalt eierskap til eiendommene i teaterkvartalet gir kommunen den beste styringen over fremtidig utvikling og utnyttelse av disse. Dersom eiendommene selges, oppstår en situasjon som vanskelig kan reverseres.

Forslag til vedtak:

1. Kristiansand Teater, Kongens gate 2, 2A, 2B og Vestre Strandgate 4 beholdes i kommunalt eie frem til Agder Teater AS flytter til Kilden. I mellomtiden gjennomfører Kristiansand Eiendom en utviklings- og reguleringsprosess som klarlegger eiendommens fremtidige utnyttelse. Det fremmes en orienteringssak for kommunalutvalget før eiendommen legges ut for salg.
2. Beslutning om salg av Musikkens hus, Kongens gate 54 og Holbergs gate 4 utstår til det foreligger vedtak om lokalisering av Kristiansand kulturskole. Kristiansand Eiendom fremmer deretter sak til kommunalutvalget for å fastsette fremtidig disponering av eiendommene.
3. Aladdin-bygget, Kongens gate 6, beholdes i kommunalt eie. Kristiansand Eiendom gjennomfører en utviklings- og reguleringsprosess som klarlegger eiendommens fremtidige utnyttelse. Kristiansand Eiendom fremmer deretter sak til kommunalutvalget for å fastsette fremtidig disponering av eiendommen. I mellomtiden leies lokalene ut til "Filmens hus" fra det tidspunkt denne organisasjonen er etablert og klar til å overta lokalene.

Alternativt forslag til vedtak:

1. Kristiansand Teater, Kongens gate 2, 2A, 2B og Vestre Strandgate 4 selges til KNAS. Salgsprisen fastsettes ved forhandlinger mellom kommunen og KNAS.
2. Beslutning om salg av Musikkens hus, Kongens gate 54 og Holbergs gate 4 utstår til det foreligger vedtak om lokalisering av Kristiansand kulturskole. Kristiansand Eiendom fremmer deretter sak til kommunalutvalget for å fastsette fremtidig disponering av eiendommene.
3. Aladdin-bygget, Kongens gate 6, selges til KNAS med påhvilende leiekontrakt med Kristiansand kino. Salgsprisen fastsettes ved forhandlinger mellom kommunen og KNAS.

Ole Dag Myhrstad
Eiendomssjef

Terje Karlsen
Avdelingsleder

Trykte vedlegg: Vedlegg 1: Brev av 04.09.08 fra Revisor Olav Flateland AS
Utrykte vedlegg: Ingen

Bakgrunn for saken:

I forbindelse med behandlingen av sak 206/07 "Rådmannens forslag til handlingsprogram 2008-2011 – årsbudsjett 2008" vedtok Bystyret den 13.12.07 bl.a. følgende forslag:

Følgende eiendommer vurderes solgt til KNAS ved at det fremmes sak for kommunalutvalget innen 1. tertialrapporten:

Kristiansand Teater (Kongens gt. 2, 2a, 2b, Vestre Strandgate 4)

Musikkens hus

Aladdin-bygget

Forventede salgsinntekter fra disse eiendommene er lagt inn i budsjettet for 2008 med 54,9 mill kroner. Dersom salget ikke gjennomføres, må dette dekkes inn på annen måte.

Verdivurderinger

Dersom kommunen skal inngå avtale om salg av eiendom med en part, uten at salgsobjektet er lagt ut i markedet, må salget etter regelverket skje på grunnlag av verdivurdering/takst foretatt av kompetente takstfolk. Kristiansand Eiendom (KE) har gjennomført to uavhengige verdivurderinger for de aktuelle eiendommene. Den ene er foretatt av eiendomsmeglerne Jens Helge Hodne og Frode Kulien, den andre er gjort av eiendomsmeglerne Rolf Elieson og Eivind Hübert Skajaa. Takstene er relativt sammenfallende. Sistnevnte har gjennomgående litt høyere verdier, og legges til grunn i saksfremstillingen og beregningene.

Følgende verdier er satt:

Kristiansand Teater (Kongens gt. 2, 2a, 2b, Vestre Strandgate 4)	kr 35.000.000.-
Musikkens hus	kr 34.000.000.-
Aladdin-bygget	<u>kr 9.000.000.-</u>
Sum	kr 78.000.000.-

Opplysninger om den enkelte eiendom

Før kommunal eiendom legges ut for salg, innhentes det rutinemessig uttalelse fra alle sektorene for å avdekke mulige kommunale behov for lokalene, og for å få innspill på alternativ bruk av disse. KE har fulgt denne rutinen også i dette tilfellet. De innkomne kommentarene refereres i det følgende i tilknytning til det enkelte objekt.

Kristiansand Teater

Komplekset som betegnes "Kristiansand Teater" består av de fire eiendommene Kongens gate 2, 2A og 2B, samt Vestre Strandgate 4. Eiendommene ligger på lik linje med Aladdin-bygget i kvartal 49, og er i kommunedelsplan for Kvadraturen avsatt til offentlig/allmennnyttig formål. Kristiansand kommune har hjemmel til Kongens gate 2A og 2B, som er innredet med garderober, kontorer og en leilighet som på grunn av dårlig standard ikke er i bruk. Kristiansand kommune har også hjemmel til Vestre Strandgate 4, der det er oppført et midlertidig lagerbygg for teateret. Hjemmelen til Kongens gate 2, selve teaterbygningen, ligger hos "Kristiansand Teater AS", som er et heleid kommunalt selskap. Dette siste innebærer at det oppstår en skatteproblematikk knyttet til salg av Kongens gate 2. Takstmennene anslår verdien av Kongens gate 2 isolert sett til 18 mill kroner.

Revisjonsfirma Olav Flateland AS har i brev av 04.09.08 (vedlegg 1) redegjort for følgende salgsmodeller ved eventuelt salg av Kongens gate 2:

- Salg av aksjene i Kristiansand Teater AS til KNAS
- Fusjon av Kristiansand Teater AS og KNAS
- Salg av Kongens gate 2 til KNAS og deretter avvikling av Kristiansand Teater AS

Som det fremgår av revisorens konklusjon vil kommunen ha tilnærmet samme utbytte enten en selger aksjene i Kristiansand Teater AS til KNAS, eller om man selger eiendommen til KNAS for deretter å avvikle Kristiansand Teater AS. Dette under forutsetning av at eiendommen selges for takstprisen på 18 mill. kroner. Skulle salgsprisen bli høyere, må det gjøres en nærmere vurdering av forholdet.

Det er ikke meldt behov for lokalene, eller kommet forslag om alternativ bruk fra noen av kommunens sektorer.

Agder Teater AS betaler i dag en årlig leie på ca. kr 570.000.- for teaterlokalene. Normalt leienivå må antas å ligge på rundt 3.5 mill. kroner. Denne indirekte subsidieringen er begrunnet i at Agder Teater ivaretar en kommunal kulturhusfunksjon.

Musikkens hus

Musikkens hus består av to eiendommer. Dette er den gamle turnhallen, Kongens gate 54 og den spesialtilpassede bygningen, Holbergs gate 4. Eiendommene ligger i kvartal 47, og er i kommunedelsplan for Kvadraturen avsatt til offentlig/allmennnyttig formål.

Kongens gate 54 huser den kommunale kulturskolen, samtidig som ca. 1600 m2 leies ut til Universitetet i Agder (UIA). Universitetet betaler p.t. en årlig leie på kr 2.528.410.-. Leiekontrakten utløper den 30.04.2010.

Holbergs gate 4 leies i sin helhet ut til UIA. Årlig leiepris er her kr 1.607.357.-. Leiekontrakten utløper den 23.01.2025.

Det er ikke meldt behov for lokalene, eller kommet forslag om alternativ bruk fra noen av kommunens sektorer. Men en må ta utgangspunkt i at kultursektoren forutsetter bruk av hele Kongens gt. 54 og Holbergs gate 4 dersom kulturskolen ikke flyttes til Gimlemoen.

Den katolske menigheten i Kristiansand, St. Ansgar kirke, har imidlertid tatt kontakt med KE om mulig kjøp av Musikkens hus dersom dette ledigstilles. Bakgrunnen er at menigheten har hatt en betydelig vekst, og at lokalene de har i dag er blitt for små for virksomheten. De har med bistand fra fagkyndige vurdert lokalene i Musikkens hus, og på bakgrunn av dette meddelt KE at menigheten er meget interessert i prosjektet. KE har presisert at et eventuelt salg til menigheten må skje på markedsmessige vilkår.

Aladdin-bygget

Kongens gate 6, ligger i kvartal 49 og er i kommunedelsplan for Kvadraturen avsatt til bybebyggelse, forretning, kontor, bolig.

Planene om bruken av Aladdin som rytmisk scene er skrinlagt. Lokalene benyttes i dag av Agder Teater AS mot at de dekker alle driftskostnader. For tiden foregår det filmproduksjon i lokalene.

Kulturdirektøren har gitt innspill om at lokalene kan benyttes til Internasjonalt senter og Cinematek, eventuelt sammen med teaterutleie frem til Kilden er realisert.

Dette filmrelaterte behovet er også dokumentert ved et initiativ fra flere interessenter som representerer Sørnorsk filmsenter AS, cinematek og flere andre aktører innenfor film- og teaterproduksjon. Disse ønsker å etablere "Filmens hus" i Aladdinbygget.

Etter avklaring i kommunalutvalget tilbyr nå KE leieavtale til Kristiansand Kino (KK). KK forutsettes da å stå som driver av bygningen og fremleie til aktørene bak "Filmens hus". Leieavtalen legger til grunn at det ikke betales leie, men at leietaker dekker alle kostnadene knyttet til eiendommen. Leietiden er satt til 2 år med opsjon på 2 års forlengelse dersom forholdene ligger til rette for det.

Eiendomssjefens kommentarer

Kristiansand Teater (Kongens gt. 2, 2a, 2b, Vestre Strandgate 4)

Utvikling

Disse bygningene vil bli ledigstilt når Kilden kan tilflyttes i 2011. Det bør derfor settes i gang en vurdering av etterbruk så snart som mulig. En slik beslutning bør bygge på innspill fra, og drøfting med, et bredt spekter av aktører og påfølgende politisk forankring. Det må deretter gjennomføres en regulerings- og utviklingsprosess for området. Reguleringsarbeidet må antakelig omfatte hele kvartalet, og vil derved også berøre Aladdin-bygget.

En slik prosess kan gjennomføres enten i regi av kommunen v/Kristiansand Eiendom eller i regi av KNAS. KE har fra tidligere forutsatt kommunal gjennomføring og derfor tatt oppgaven inn i KE's arbeidsprogram. Dersom eiendommene overføres til KNAS vil det imidlertid være naturlig at dette selskapet står for arbeidet.

Eiendomssjefen mener at fremdrift, kvalitet og fremtidig utnyttelse av eiendommene vil bli like god ved kommunal gjennomføring som ved gjennomføring i regi av KNAS. Eiendomssjefen vil i denne sammenheng fremheve at slike utviklingsoppgaver bevarer og utvikler betydelig kompetanse i kommunen, og at det er viktig at Kristiansand kommune kan tilby denne typen interessante og utfordrende oppgaver for både å kunne rekruttere og beholde attraktive arbeidstakere.

Økonomi

Begrunnet i at Agder Teater AS ivaretar en kommunal kulturhusdrift betaler teateret som nevnt en redusert leie, som for tiden utgjør ca. kr 570.000.-. Dersom KNAS overtar eiendommene og KNAS skal agere som et frittstående kommersielt selskap med fastsatte avkastningskrav, vil det være naturlig at selskapet etter overtakelse vil kreve markedsleie av brukerne. KE anslår at leien som er relatert til kommunens kulturhusdrift vil være på ca. 3 mill. kroner. I dag dekkes dette som nevnt indirekte ved en redusert husleie til Agder Teater AS. Innføres en slik leie av KNAS, blir dette en reell utgift som må dekkes over kultursektorens budsjett. Kommunen vil imidlertid få en årlig innsparing til ytre vedlikehold med anslagsvis 260 tusen kroner. Verdien av netto økte leieutgifter blir da 8.2 mill. kroner frem til Kilden står ferdig.

Det er også en mulighet å inngå en salgavtale med KNAS om at de overtar eiendommene med eksisterende leieavtaler. Det vil innebære at selskapet ikke får markedsleie. Normalt ville dette da innebære en reduksjon i salgsprisen, idet takstene er basert på at eiendommene kan leies ut til markedspris fra og med overtakelse. Under en slik forutsetning anslår meglerne at verdien på Kongens gate 2 vil reduseres fra 18 mill. kroner til 16 mill. kroner.

En avgjørelse om KNAS skal følge, eller avvike, vanlige forretningsmessige prinsipper antas å ligge til selskapets styre.

Det må påpekes at i den grad leieinntekter bidrar til overskudd i KNAS vil kommunen kunne få refundert noe av sine økte utgifter gjennom utbytte fra selskapet. Men da etter at KNAS er beskattet av overskuddet.

Som nevnt må det gjennomføres en plan- og utviklingsprosess som omfatter disse eiendommene. En slik reguleringsmessig avklaring av utnyttelsen, vil normalt innebære en betydelig verdistigning ved etterfølgende salg. Ved kommunal utvikling og salg vil denne gevinsten kunne realiseres uten beskatning. Ved utvikling og salg i KNAS' regi vil kommunen kunne hente ut noe av gevinsten i form av utbytte fra selskapet. Bidrar salget til overskudd, vil selskapet bli beskattet.

I taksten for teaterbygningene er verdien satt til 35 mill. kroner. Kommunen kan som tidligere nevnt ikke selge under denne prisen dersom kommunen skal inngå avtale om salg av eiendom med en part, uten at salgsobjektet er lagt ut i markedet. Det er imidlertid ikke noe til hinder for å selge til høyere pris. Ut fra utviklingspotensialet kan det tenkes at en potensiell kjøper vil gå ut over takstpris. Dersom en velger å selge eiendommene til KNAS, bør det inngås forhandlinger med selskapet for å avklare denne muligheten.

Musikkens Hus (Kongens gt. 54 og Holbergs gate 4)

UIA vil som kjent flytte sin virksomhet til Gimlemoen. Sannsynligvis i løpet av 2010. I denne sammenheng behandlet Kommunalutvalget i møte den 08.01.08 sak om lokalisering av Kristiansand kulturskole og fattet følgende vedtak:

Administrasjonen bes inngå samarbeid med UiA om utvikling av forprosjekt for Kulturskolebygg på Gimlemoen. Kostnader til utvikling av forprosjekt legges inn i 1. tertial. Det forutsettes at sambruk mellom institusjonene i forhold til areal, inventar, utstyr og ressurser videreføres og utvikles videre.

Rom og arealprogram må bearbeides for å få ned Kulturskolens totale arealbehov, samt øke sambruksareal med UiA.

Rådmannen legger fram forprosjekt i handlingsprogrammet 2009 - 2012. Vurdering om kommunen skal bygge eller leie vil være en del av forprosjektet.

Som det fremgår av vedtaket, vil det sannsynligvis foreligge en avgjørelse på om Kulturskolen skal flyttes til Gimlemoen i løpet av desember 2008. Dersom det besluttes å flytte skolen, vil begge eiendommene kunne selges i 2010-2011.

Dersom kulturskolen ikke flyttes, må det gjøres en nærmere vurdering av skolens lokalisering.

Selges Musikkens hus til KNAS, vil det i likhet med teaterbygningene være normalt at KNAS vil kreve leie for lokalene Kristiansand kulturskole bruker i Kongens gate 54. Skolen betaler ikke leie for dette i dag. Årlig leie på det nivå leien til UIA ligger i dag, tilsvarer ca. 2 mill. kroner. Dette må da dekkes inn over kultursektorens budsjett. I tillegg vil kommunen miste en årlig leieinntekt fra UIA på ca. 4.1 mill. kroner frem til UIA flytter i 2010. Til fradrag går årlige utgifter til ytre vedlikehold med anslagsvis 250 tusen kroner. Verdien av netto tap av leieinntekter og økte leieutgifter blir da 11.7 mill. kroner frem til UIA flytter.

Det vises til nedenstående oppsummering av driftskonsekvenser.

Eiendom	Økte leieutgifter kr årlig	Tapte leieinntekter kr årlig	Innsparing vedlikehold kr årlig	Total økning/tap frem til 2010/2011
Musikkens hus	2 000 000	4 100 000	250 000	11 700 000

Det må også her påpekes at i den grad leieinntekter bidrar til overskudd i KNAS, vil kommunen kunne få refundert noe av sine økte utgifter og tapte inntekter gjennom utbytte fra selskapet. Men da etter at KNAS er beskattet av overskuddet.

Eiendomssjefen mener at en ikke bør ta stilling til salg av Musikkens hus før lokalisering av kulturskolen er avklart. Dersom kulturskolen ikke flyttes, og prosessen resulterer i at denne skolen overtar alle lokalene i Musikkens hus, mener eiendomssjefen ut fra en økonomisk vurdering, at Kongens gate 54 og Holbergs gate 4 bør beholdes som ordinære kommunale formålsbygg.

Dersom kulturskolen flyttes, vil den katolske menigheten være meget interessert i kjøp. Dette forutsettes å skje til takstpris. Ønsker kommunen å imøtekomme menighetens behov, mener eiendomssjefen at det vil være lite hensiktsmessig å selge disse eiendommene til KNAS nå. Dette fordi et eventuelt salg til den katolske menigheten ikke ligger langt frem i tid, og at det da er unødvendig for kommunen å pådra seg ovennevnte leieutgifter og leietap.

Aladdin-bygget (Kongens gate 6)

Denne eiendommen vil inngå som en del av en regulerings-/utviklingsplan for kvartal 49, på samme måte som teaterbygningene. Med tanke på økonomisk utbytte ved fremtidig salg, vil det i en slik plan være naturlig å fremme et reguleringsformål som optimalisere verdien av eiendommen. I dette tilfellet sannsynligvis forretning/bolig. I mellomtiden kan bygningen leies ut for bruk til "Filmens hus".

Også her ville det være normalt at KNAS ville kreve markedsleie ved en overtakelse av eiendommen. Med de føringene som er gitt, vil imidlertid også KNAS måtte bli bundet av en leieavtale med Kristiansand Kino (KK) som innebærer at det ikke kan påregnes leieinntekter så lenge leieavtalen med KK løper. Dette innebærer i prinsippet også en reduksjon av eiendommens verdi. Meglerne anslår en verdireduksjon fra 9 mill. kroner til 7.5 mill. kroner. En avgjørelse om KNAS skal avvike vanlige forretningsmessige prinsipper og betale en pris for eiendommen som ikke er redusert, antas også her å ligge til selskapets styre.

Eiendomssjefen vil anbefale at eiendommen beholdes og reguleres i kommunal regi, og at den leies ut til "Filmens hus" frem til det fattes politisk vedtak om annen disponering.

Som i tilfellet med teaterbygningene vil det også her være slik at ved kommunal utvikling og salg vil denne gevinsten kunne realiseres uten beskatning. Ved utvikling og salg i KNAS' regi vil kommunen kunne hente ut noe av gevinsten i form av utbytte fra selskapet. Bidrar salget til overskudd, vil selskapet bli beskattet.

I taksten er verdien for Aladdin satt til 9 mill. kroner. Kommunen kan heller ikke her selge under denne prisen til en bestemt kjøper. Men også her kan det tenkes at kjøper vil gå ut over takstpris. Det bør derfor inngås forhandlinger med KNAS for å avklare denne muligheten, dersom en velger å selge eiendommene til selskapet.

Konklusjon

Eiendomssjefen mener at Kristiansand Teater, Kongens gate 2, 2A, 2B og Vestre Strand-gate 4 bør beholdes i kommunalt eie frem til Agder Teater AS flytter til Kilden. KE kan i mellomtiden gjennomføre en utviklings- og reguleringsprosess som klarlegger eiendommens fremtidige utnyttelse. Kommunalutvalget vil bli løpende orientert om utviklingsarbeidet. Når endelig plan foreligger, fremmes en orienteringssak for kommunalutvalget før eiendommen legges ut for salg.

Beslutning om salg av Musikkens hus, Kongens gate 54 og Holbergs gate 4 bør utstå til det foreligger vedtak om lokalisering av Kristiansand kulturskole. KE fremmer deretter sak til kommunalutvalget for å fastsette fremtidig disponering av eiendommene.

Aladdin-bygget, Kongens gate 6, bør beholdes i kommunalt eie frem til KE har gjennomført en utviklings- og reguleringsprosess som klarlegger eiendommens fremtidige utnyttelse. Kommunalutvalget vil bli løpende orientert om utviklingsarbeidet. Når endelig plan foreligger, fremmes en orienteringssak for kommunalutvalget før eiendommen legges ut for salg. I mellomtiden leies lokalene ut til Kristiansand Kino for drift av "Filmens hus".



Dato: 09.09.08
Saksnr.: 200806272-3
Arkivkode E: 255
Saksbehandler: Valborg Langevei

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
16.09.08

Nye Kristiansand Bompengeselskap AS - protokoll fra generalforsamling 2008

Sammendrag:

Det ble avholdt generalforsamling i selskapet 15. april 2008.

Til kommunalutvalgets orientering vedlegges:

- Protokoll datert 15.04.08
- Innkalling

Forslag til vedtak:

Kommunalutvalget tar protokoll fra generalforsamling i Nye Kristiansand Bompengeselskap AS 15.04.08 til orientering.

Tor Sommerseth
Rådmann

Valborg Langevei
Næringsrådgiver

Trykte vedlegg:

- Protokoll datert 15.04.08
- Innkalling

Utrykte vedlegg:
Ingen