

# **REFERAT Nærings- og eierskapsutvalget 2019-2023 d. 14-06-2022**

**Mødedato** Tirsdag d. 14. juni 2022 kl. 09:00

**Mødested** Formannskapssalen

## **Indholdsfortegnelse**

|  |    |
|--|----|
| Møtedokumenter.....  | 3  |
| Godkjenning av protokoll fra nærings- og eierskapsutvalgets møte 31.05.22 og 07.06.22..... | 4  |
| Fusjon mellom Agder Energi og Glitre Energi.....   | 6  |
| Kvartal 48 - østre del, vedtak av utbyggingsavtale.....                                    | 17 |
| Sluttbehandling av utbyggingsavtale for Sørskauen - øst for Holteveien.....                | 21 |

## **Punkt 2022000045-68: Møtedokumenter**

### **Bilag**

Komplett innkalling Nærings- og eierskapsutvalget som generalforsamling 14.06.22

Komplett innkalling Nærings- og eierskapsutvalget 14.06.22

Saksliste Nærings- og eierskapsutvalget 14.06.22

Innstilling heleide AS 2022

## **Punkt 37/22: Godkjenning av protokoll fra nærings- og eierskapsutvalgets møte 31.05.22 og 07.06.22**

### **Bilag**

Protokoll Nærings- og eierskapsutvalget 07.06.2022

Protokoll Nærings- og eierskapsutvalget 31.05.22



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2022000045  
Saksbehandler Anne-Lise H Aabø

| Behandlet av                    | Møtedato   | Saknr |
|---------------------------------|------------|-------|
| 1 Nærings- og eierskapsutvalget | 14.06.2022 | 37/22 |

## **GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA NÆRINGS- OG EIERSKAPSUTVALGETS MØTE 31.05.22 OG 07.06.22**

---

### **NÆRINGS- OG EIERSKAPSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 14.06.2022 SAK 37/22**

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

1. Nærings- og eierskapsutvalget godkjenner protokoll fra nærings- og eierskapsutvalgets møte 31.05.22.
2. Nærings- og eierskapsutvalget godkjenner protokoll fra nærings- og eierskapsutvalgets møte 07.06.22.  
(Enst.)

14.06.2022

## **Punkt 38/22: Fusjon mellom Agder Energi og Glitre Energi**

### **Bilag**

Vedtak byst, 22062022, Sak 129/22, Fusjon mellom Agder Energi og Glitre Energi

Vedlegg 1. Aksjonæravtale-foreløpig-versjon-270522

Vedlegg 2. Samordningsavtale-foreløpig-versjon-250522

Vedlegg 3. utkast-Intern-Koordineringsavtale-foreløpig-versjon-250522

Vedlegg 4. Vurdering-av-grunnlaget-for-bytteforholdet\_Alpha

Vedlegg 5. Vurdering-av-eierstyringssystemet-\_Roy-Mersland

Vedlegg 6. Agder Energi styrets argumentasjon for fusjonen



Dato 2. juni 2022  
Saksnr.: 2020098157-19  
Saksbehandler Øyvind Stenvik Andersen  
Godkjent av Terje Fjellvang  
Camilla Bruno Dunsæd

**Saksgang**

Nærings- og eierskapsutvalget  
Bystyret

**Møtedato**

14.06.2022  
22.06.2022

## Fusjon mellom Agder Energi og Glitre Energi

Forslag til vedtak

1. Kristiansand kommune vedtar å stemme ja til forslaget om å fusjonere Agder Energi med Glitre Energi.

### Sammendrag

Eierkommunene i Agder Energi fikk i midten av mai oversendt fra arbeidsutvalget og kommunenes rådgivere oppsummeringer av innhold som kan tenkes å inngå i et saksfremlegg for videre behandling i den enkelte kommune vedrørende sak om mulig fusjon mellom Agder Energi og Glitre Energi.

Til grunn ligger at det er et enstemmig styre og ansatte som anbefaler fusjonen. Bytteforholdet mellom Agder Energi og Glitre Energi er beregnet til 73,15 / 26,85 som vurderes å være et «fair» bytteforhold. Fusjonen er ellers ventet å kunne gi en 10-15 % økning i utbytte på kort sikt og på lengre sikt kan det øke mer.

Det legges videre opp til en ny samordningsavtale med Glitreeierne i tillegg til en aksjonæravtale mellom alle eierne. For å sikre koordinering mellom Agderkommunene i saker hvor dette blir nødvendig har det blitt utformet en egen avtale for Agderkommunene (se vedlegg 3). Denne avtalen regulerer også valg til AU samt andre saker av eiermessig betydning for kommunene på Agder spesielt. Tilsvarende har Drammen kommune og Vardar en egen avtale seg imellom.

AU ser både utfordringer og muligheter med en fusjon, men etter en samlet totalvurdering vil AU anbefale den aktuelle fusjonen. AU mener at en fusjon mellom Agder Energi og Glitre Energi vil være det rette både for selskapet og for de kommunale eierne.

Kommunedirektøren støtter arbeidsutvalgets vurderinger og anbefaler bystyret å fatte følgende vedtak: «Kristiansand kommune vedtar å stemme ja til forslaget om å fusjonere Agder Energi med Glitre Energi.».

Vedlegg:

1. Fremforhandlet Aksjonæravtale<sup>1</sup>
2. Fremforhandlet Samordningsavtale<sup>1</sup>
3. Forslag til en egen avtale mellom Agderkommunene<sup>1</sup>
4. Ytterligere analyser av bytteforholdet
5. Ytterligere analyser av eierstyringssystemet m.m.
6. Agder Energi styrets argumentasjon for fusjonen

---

<sup>1</sup> Vedlegg 1, 2 og 3 er avtalene som er fremforhandlet. Disse benevnes som foreløpige versjoner pr 27.5.22 da enkelte redaksjonelle detaljer i disse er under ferdigstilling. Dokumentenes formelle innhold er avklart og korrekt. <http://www.agdereierne.no/>

## Saksutredning

### Bakgrunn for saken

Våren 2021 vedtok kommunene på Agder, basert på et flertall på 82,25% i Eiermøtet, å si ja til Intensjonsavtalen om fusjon mellom Agder Energi (AE) og Glitre Energi (GE). Endelige forslag til avtaler er nå fremforhandlet slik at eierne kan ta stilling til om de ønsker å si ja eller nei til en fusjon.

Gjennom forhandlingsprosessen har AU hatt svært mange møter, samtidig som arbeidsutvalget (AU)<sup>2</sup> har fått utstrakt bistand fra Odd-Harald Wasenden og Steffen Rogstad fra advokatfirmaet Arntzen de Besche, transaksjonsekspert Erik Schwabe fra Alpha Corporate Finance, mangeårige rådgiver professor Roy Mersland ved UiA, og sekretariatsleder Rune Røiseland. AUs leder, først Gro Anita Mykjåland og senere Per Sverre Kvinlaug, og nestleder, først Per Sverre Kvinlaug og senere Robert Nordli, har deltatt tett i forhandlingene.

Rådgivere har alle sluttet seg til AUs innstilling som her presenteres.

AU har basert sitt arbeid i forhandlingene på to «mandater»:

1) Eierskapsmeldingen fra 2018 som tilkjennegir at «Agdereierne er åpne for verdiskapende strukturendringer (...dersom...) Agderkommunene alene eller sammen med andre kommuner beholder sitt aksjeflertall i selskapet»,

og

2) Intensjonsavtalen om fusjon som ble inngått i 2021. AU mener at en fusjon vil være verdiskapende for kommunene, og sammen med Drammen og Vardar beholder vi et kommunalt aksjeflertall. Videre mener AU at de utfordringene som ble identifisert i Intensjonsavtalen i stor grad har blitt adressert i de endelige avtalene (se vedlegg 5).

I det følgende gis en kort innføring i de viktigste punktene i det aktuelle avtaleverket. For øvrig henviser AU til informasjon lagt ut på [www.agdereierne.no](http://www.agdereierne.no) og følgende 6 vedlegg til saksfremlegget:

- Vedlegg 1: Fremforhandlet Aksjonæravtale
- Vedlegg 2: Fremforhandlet Samordningsavtale
- Vedlegg 3: Forslag til en egen avtale mellom Agderkommunene
- Vedlegg 4: Ytterligere analyser av bytteforholdet
- Vedlegg 5: Ytterligere analyser av eierstyringssystemet m.m.
- Vedlegg 6: Agder Energi styrets argumentasjon for fusjonen

### Et enstemmig styre og de ansatte anbefaler fusjon

Den 5. mai 2022 besluttet et enstemmig styre i AE å anbefale sine eiere at selskapet fusjoneres med GE. Styret fremhevet at et større selskap vil få bedre tilgang til industripartnere og investeringskapital. En fusjon vil derfor gi selskapet bedre konkurransekraft og økt inntjening, og dermed muligheter for økte utbytter til eierne i fremtiden. Videre fremhevet styret at et større selskap vil ha bedre mulighet for videre

---

<sup>2</sup> Det er arbeidsutvalget som foreslår og jobber frem sakene som skal behandles i eiermøtet. Utvalget har også i oppgave å følge opp eiermøtets beslutninger – og fungerer videre som valgkomité for eiermøtet. Arbeidsutvalget har videre et ansvar for informasjonen rundt kommunenes eierskap, og nettsiden du nå leser er et eksempel på dette arbeidet.

Utvalget er altså en pådriver, i tillegg til å gjennomføre vedtakene som eiermøtet har fattet. Arbeidsutvalget har et eget frittstående sekretariat til å forberede saker og møter. Budsjettet for arbeidet i AU og sekretariatet er fastsatt av eiermøtet.  
<https://www.agdereierne.no/representanter/>

ekspansjon gjennom å innlemme flere mindre kraftselskaper i omlandet. Styret påpekte også at et større selskap vil få en sterkere stemme og større innflytelse i politikken. AU sine rådgivere bekrefter at økt størrelse vil normalt gjøre selskapet til en mer attraktiv partner og sikre økt tilgang på kapital. AU er også enig med selskapet i viktigheten av å ha innflytelse i politikken. For mer informasjon om styrets argumentasjoner for fusjonen henvises det til informasjon sendt fra selskapet til kommunene den 12. mai<sup>3</sup>. Sammen med informasjonen fra selskapet var også et notat fra de konserntillitsvalgte, som tilkjennegir at også de ansatte støtter fusjonen.

### **Forventet utbytte**

Selskapet har foretatt simuleringer og har indikert til AU at utbyttene fra selskapet vil øke noe på grunn av fusjonen. Selskapet forventer at utbyttene på kort sikt vil bli 10-15 % høyere enn de vil bli dersom fusjonen ikke gjennomføres. På lengre sikt kan utbyttene øke mer. Utbyttepolitikken til selskapet vil i starten bli den samme som i dag med 70 % utbytte basert på fjorårets underliggende resultat.

### **Bytteforholdet er beregnet til 73,15 / 26,85**

Et utvalg bestående av fire personer fra GE og fire fra AE («Forhandlingsutvalget») har forhandlet frem bytteforholdet mellom selskapene. Et bytteforhold på 73,15 % / 26,85 % betyr at AE sine eiere (Agderkommunene og Statkraft) til sammen vil få 73,15 % av aksjene i det nye selskapet, mens GE sine eiere vil få 26,85 %. For å komme frem til denne fordelingen er det foretatt verdiberegninger av AE og GE, hvor AE er verdsatt til om lag 41 milliarder og GE er verdsatt til rundt 15 milliarder.

To uavhengige eksperter (SEB og Swedbank) har brukt anerkjente metoder for verdsettelse og foretatt verdiberegninger av AE og GE. Sammendrag av rapportene deres er tilgjengelige på [www.agdereierne.no](http://www.agdereierne.no).

Som det framkommer av rapportene og i vedlegg 4 har SEB og Swedbank kommet frem til svært ulike verdianslag på de forskjellige eiendelene til selskapene. Utenom Vannkraften er imidlertid gjennomsnittet av verdiene omtrent like, så i bytteforholdet er dette lagt til grunn. Når det gjelder verdien av Vannkraften har Forhandlingsutvalget sett bort fra beregningene til SEB og Swedbank da disse sprikte mye. Verdien på Vannkraften har derfor blitt beregnet og framforhandlet av Forhandlingsutvalget.

Styret i AE er samstemte på at det fremforhandlede bytteforholdet er «fair». Selskapets egne verddivurderinger ville gitt et noe bedre bytteforhold i favør av AE, men ikke mer enn at bytteforholdet på 73,15 / 26,85 kan anbefales. Dette har Styret redegjort for i et av notatene som ble oversendt til kommunene 12. mai (vedlegg 6). AU har som planlagt likevel valgt å få Alpha Corporate Finance til å gjennomgå bytteforholdet (se vedlegg 4). Konklusjonen er at arbeidet som er gjennomført er omfattende, solid og grundig. Alpha vektlegger samtidig at selv om GE og AE er relativt like selskaper, så er det tre store forskjeller:

- Av AE sine verdier utgjør Vannkraft 75 %. Tilsvarende tall for GE er 48 %
- Det meste av AE sin Vannkraft er regulerbar, mens GE for det meste har elvekraft
- 24 % av verdiene i GE er knyttet til en eierpost i Viken fiber, mens AE ikke eier noe i fiber

Det at de to selskapene har forskjellig andel vannkraft med forskjellig regulerbarhet fører til noen utfordringer når bytteforholdet skal regnes ut. Ikke minst i tider hvor strømprisen varierer mye fra dag til dag. Disse utfordringene er diskutert i rapporten fra Forhandlingsutvalget som er tilgjengelig på [www.agdereierne.no](http://www.agdereierne.no). Forskjellen i regulerbarhet er tatt hensyn til ved at AE i snitt har fått 17 % høyere pris pr KWh i forhold til GE (kr 4,10 versus kr 3,50 pr. kilowatt).

---

<sup>3</sup> Ligger også tilgjengelig på <http://www.agdereierne.no/>

For øvrig vil AU trekke frem følgende:

- Verdianslagene på vannkraft til Swedbank og SEB er lagt til side av Forhandlingsutvalget da selskapene ikke kjente seg igjen i alle forutsetninger og betraktninger som verdsetterne hadde lagt til grunn. Selskapsverdiene som Forhandlingsutvalget har lagt til grunn kan derfor ikke direkte sammenlignes med verdianslagene til Swedbank og SEB da de er regnet ut med andre forutsetningene (blant annet har fusjonsgevinstene blitt likelig fordelt og eierne i Agder Energi har blitt tilkjent store utbytter for regnskapsåret 2021 og kommende år). Men etter å ha gjennomført flere analyser har analytikerne kommet frem til at bytteforholdet ville ha vært omtrent et halvt prosentpoeng bedre i AE sin favør om gjennomsnittet av verdianslagene til Swedbank og SEB også hadde blitt benyttet på vannkraften (mer om dette i Vedlegg 4).
- Bytteforholdet er beregnet utfra beregnede fremtidige strømpriser den 31/12 2021. Dette var et tidspunkt hvor strømprisene allerede var svært høye i historisk sammenheng. I sitt arbeid har Forhandlingsutvalget valgt å bruke snittet av de laveste fremtidige prisprognosene, men også disse ligger langt over historiske priser. De prisene som er brukt samsvarer ifølge ledelsen i AE omtrent med både AEs og GEs syn på de fremtidige strømprisene.
- 24. februar i år invaderte Russland Ukraina. Det har sendt strømprisene videre opp. Dette er ikke hensyntatt i bytteforholdet. Men siden høye strømpriser allerede lå inne i modellene så er det potensielle tapet for Agderkommunene beregnet til å være marginalt (se vedlegg 4).
- De høye strømprisene øker risikoen for endret regulering av strømmarkedet med tilhørende negativ innvirkning på kraftselskapenes muligheter for inntjening i det lange bildet.

I vedlegg 4 vises forskjellige simuleringer om hvordan bytteforholdet ville ha blitt dersom andre forutsetninger ble lagt til grunn (f.eks. høyere prisprognoser eller økte skatter). Simuleringene viser at bytteforholdet ville variert mellom 74 % / 26 % og 72 % / 28 %. Utslagene er med andre ord små og bør være innenfor den usikkerheten som må aksepteres i fusjoner som denne.

Fusjonsgevinstene er beregnet til kr 2,5 milliarder og er fordelt likt mellom AE og GE. Det mest vanlige er å fordele fusjonsgevinster i henhold til eierbrøker, men en 50/50 fordeling benyttes fra tid til annen. I dette tilfellet har en 50/50 fordeling blitt godtatt fordi omtrent halvparten av fusjonsgevinstene stammer fra nettvirksomheten takket vært GE sitt effektive nettselskap.

AU legger også merke til at AE sin ekstraordinært høye inntjening i 2021 ikke er tatt hensyn til i selve bytteforholdet. Dette er likevel kompensert gjennom at AE sine eiere vil få utbetalt et ekstraordinært utbytte (i tillegg til normale utbytter) på til sammen 1,1 milliarder fordelt over de kommende tre årene. Dette utgjør ca. 200 millioner hvert år til Agderkommunene.

### **Samordningsavtalen med Glitreeierne**

Kommunene på Agder eier hver for seg små aksjeposter i AE. Suksessformelen har vært å samordne seg i en eiergruppering som til sammen utgjør et flertall. Med hjelp av fullmakter fra alle kommunene stemmer Agdereierne som en blokk på selskapets generalforsamlinger. I Intensjonsavtalen ble det avtalt at de kommunale eierne skulle bygge videre på Agderkommunenes eiermodell.

I forhandlingene har det tatt tid å overbevise Glitreeierne om styrken i vår eierskapsmodell, men etter hvert har det blitt tydelig at også Drammen kommune og Vardar anser det som svært viktig at vi alle står sammen som en kommunal eiergruppering, og at vi har et godt regelverk og etablerte organer for utøvelsen av vårt flertallseierskap. Modellen med Eiermøter, AU, Sekretariat og Rådgivere vil bli videreført som i dag. Vedlegg 2 viser Samordningsavtalen som er forhandlet frem.

Som det fremgår av vedlegg 5 vil det aller meste bli som før. AU vil bestå av 5 medlemmer hvorav 3 (inkludert leder) fra Agderkommunene. Den største endringen er utvilsomt at beslutninger i det kommunale eierfellesskapet ikke lenger vil basere seg på simpelt flertall (50,1 %), men på kvalifisert flertall på 62,75 %. Årsaken til dette er at Glitreeierne har krevd såkalt minoritetsvern, det vil si at de ikke kan godta at Agderkommunene vil kunne overkjøre dem i viktige beslutninger. Dette er forståelig i og med at størrelsesforholdet mellom Agderkommunene og Glitreeierne er ca. 60/40. Derfor ble Glitreeierne for enkelte saker innvilget minoritetsvern allerede i Intensjonsavtalen. Et slikt minoritetsvern kan i noen tilfeller også bli en fordel for Agderkommunene, i og med at også de kan gå sammen i en gruppe som utgjør 25 % av aksjene i selskapet og kreve veto i nødvendige saker.

Det er risiko forbundet med at Eiermøtet ikke lenger vil kunne fatte beslutninger med hjelp av simpelt flertall. Dersom kvalifisert flertall på 62,75% ikke oppnås vil hver av eierne kunne gå på Generalforsamlingen å stemme for seg. Det vil i praksis kunne bety at Statkraft kan få med seg noen kommuner og danne flertall på Generalforsamlingen.

Også Glitreeierne anerkjenner denne risikoen. Begge sider er derfor svært innstilte på å bestrebe seg på å oppnå kvalifisert flertall på Eiermøtet i alle saker. For å unngå en situasjon hvor vi som kommunale eiere står mot hverandre, er det laget et fast regelverk som garanterer for det kommunale samarbeidet på følgende 4 viktige områder:

- For valg av styremedlemmer er det utarbeidet et klart mandat, og som valgkomite må AU legge frem en konsensusbasert innstilling til Eiermøtet (mer om dette i vedlegg 5).
- Utbyttepolitikken blir den samme som for AE i dag, og denne kan ikke endres før 62,75 % av Eiermøtet stemmer for en slik endring
- De kommunale eierne skal ha en felles Eierskapsmelding. Denne skal være tuftet på forretningsmessige prinsipper og den skal signalisere forventninger om balansert verdiskaping, investeringer og utvikling av arbeidsplasser i Agder og Buskerud. Det er avtalt at begrepet *balansert* i denne sammenhengen skal forstås som størrelsesforholdet mellom Glitre Energi og Agder Energi på fusjonstidspunktet.
- For å kunne forberede seg på en situasjon hvor Selskapet kjøper inntil 10 % av selskapets A-aksjer fra Statkraft (mer om dette under) er det avtalt at kommunene skal båndlegge (garantere ikke å selge) en mindre andel av sine B-aksjer. Sammen med andre strategiske finansielle muligheter for de kommunale B-aksjene er det avtalt at denne båndleggingen innen rimelig tid skal evalueres av Eiermøtet. Mer om dette i vedleggene 2 og 5.

For å sikre koordinering mellom Agderkommunene i saker hvor dette blir nødvendig har det blitt utformet en egen avtale for Agderkommunene (se vedlegg 3). Denne avtalen regulerer også valg til AU samt andre saker av eiermessig betydning for kommunene på Agder spesielt. Tilsvarende har Drammen kommune og Vardar en egen avtale seg imellom.

### **Aksjonæravtalen generelt**

Aksjonæravtalen (vedlegg 1) regulerer forholdet mellom alle aksjonærene, altså alle Agderkommunene, Vardar, Drammen og Statkraft. På samme måte som i dagens aksjonæravtale mellom Agderkommunene og Statkraft er det avklart at selskapet skal drives på forretningsmessige prinsipper. Det er videre avtalt at ingen ansatte skal måtte bytte oppmøtested, samt at hovedkontoret for Nettvirksomheten og Marked skal lokaliseres til Buskerud og hovedkontoret for Konsernet, Vannkraft og Kraftforvaltning skal lokaliseres på Agder. Avtalen har trygge vetoretter som gjør at dette ikke kan endres uten enighet mellom Glitreeierne og Agderkommunene.

Etter AUs mening er det flere ting i den fremforhandlede Aksjonæravtalen som er bedre enn rettighetene vi har i dag. I vedlegg 5 gis det en detaljert gjennomgang av hvilke

rettigheter vi har i dag og hvilke rettigheter vi eventuelt får i et fusjonert selskap. De viktigste er følgende:

- Den kommunale eiergrupperingen (altså Glitreeierne og Agderkommunene) skal i fellesskap utnevne 6 av 12 styremedlemmer inkludert styreleder og nestleder. På den måten sikres flertall og dermed økte muligheter for strategisk gjennomslag i styret.
- Den kommunale eiergrupperingen får full kontroll med utbyttepolitikken.
- Statkraft mister alle særskilte vetorettigheter de har i dag (visse investeringer, kjøp/salg av virksomheter, ansettelse av administrerende direktør).

### **Aksjonæravtalen – nye muligheter for A- og B-aksjene**

Et selskap som produserer vannkraft må ha minst 2/3 offentlige eiere. Derfor er aksjene delt i to klasser med helt like rettigheter, men hvor A-aksjene kun kan eies av offentlige aktører. B-aksjene kan eies av hvem som helst. Denne forskjellen gjør at B-aksjene er mer verdt enn A-aksjene, men ingen vet hvor mye mer fordi det finnes få transaksjoner i markedet.

Statkraft har over tid signalisert at de på sikt ønsker å ha mulighet til å selge seg ut av selskapet. Det betyr at Statkraft er interessert i å få tak i så mange B-aksjer som mulig, fordi disse enkelt kan selges til private aktører. En mulighet for å skaffe flere B-aksjer er at kommunene bytter sine B-aksjer mot Statkraft sine A-aksjer. Statkraft kan også være interessert i å selge sine A-aksjer til kommunene eller Vardar. Dette kan selvsagt gjøres direkte, men det er også lov at selskapet selv kan eie inntil 10 % av sine egne aksjer. I vedlegg 5 redegjøres i mer detalj for de nye mulighetene som er kommet inn i den fremforhandlede Aksjonæravtalen. AU mener at disse mulighetene på sikt kan bli betydelige. Viktigst er følgende:

- I all fremtid skal Agderkommunene bestemme hvorvidt Statkraft kan bytte til seg B-aksjer fra kommunene. Velger Agderkommunene å akseptere et tilbud fra Statkraft om å bytte skal også Glitreeierne ha rett til å bytte aksjer (proratarisk). På denne måten beholder Agderkommunene kontrollen over byttemuligheten som de har i dag.
- Innen 6 til 12 måneder etter fusjonen vil Statkraft legge frem et byttilbud (A-aksjer mot B-aksjer) til Agderkommunene.
- I 10 år kan ikke Statkraft selge A-aksjer til noen andre enn de kommunale eierne i selskapet, og deretter er det fortsatt visse begrensinger.
- De kommunale eierne får vesentlig styrket forkjøpsretten til Statkraft sine A-aksjer sammenlignet med dagens situasjon
- Det er avtalt at kommunene (etter beslutning i Selskapets styre) kan bestemme at Selskapet skal kjøpe inntil 10 % av selskapets A-aksjer fra Statkraft. Hvorvidt dette vil skje skal vurderes nærmere i fremtiden, men vi har sikret kommunene denne strategiske muligheten som på sikt vil kunne øke utbytten til kommunene. Mer om dette i vedlegg 5.
- Unntatt de båndlagte aksjene blir B-aksjene fritt omsettelige. Det gir kommunene flere strategiske muligheter sammenlignet med i dag hvor Statkraft har forkjøpsrett til aksjene.

### **Arbeidsplasser**

Et vesentlig spørsmål i forbindelse med fusjonen er hva som skjer med dagens arbeidsplasser og hvilke muligheter selskapet får til å skape nye arbeidsplasser. I den forbindelse er det verdt å merke seg de ansattes tilslutning til fusjonen (se notat oversendt til kommunene 12. mai<sup>4</sup>).

Likeledes legger AU vekt på styrets argumentasjon for fusjonen som er redegjort for i notat oversendt kommunene direkte fra Selskapet (vedlegg 6). I sin argumentasjon

---

<sup>4</sup> Se <http://www.agdereierne.no/> - Notat-4\_ Perspektiver fra konserntillitsvalgte i AE

fremhever styret at fusjonen vil skape vesentlige muligheter for selskapet utover fusjonsgevinstene. Dette kan selvsagt fort bli «fine ord», og vanskelig å følge opp i praksis. AU legger derfor også vekt på det faktum at det i Aksjonæravtalen og i Samordningsavtalen er formulert tydelige forventninger til Selskapet når det gjelder investeringer og nye arbeidsplasser. Likeledes er det som allerede nevnt avtalt at Eierskapsmeldingen skal gi tydelige signaler på dette området, og med kommunalt flertall i styret bør gjennomføringsmulighetene være bedre enn i dag.

Selskapet kan selvsagt ikke gi formelle garantier om nye arbeidsplasser, men AU tror at fusjonen vil gi økte muligheter for nye arbeidsplasser, både i Agder og Buskerud.

### **Sammendrag: 10 viktige områder - Hva blir likt og hva blir ulikt dersom det blir fusjon?**

|    | <b>I dag i Agder Energi</b>  | <b>I et fusjonert selskap</b>  |
|----|--|--|
| 1  | Selskapet er verdt 41 milliarder (inkludert fusjonsgevinster og fratrukket utbytter til Agderkommunene)                                    | Selskapet er verdt 56,1 milliarder hvorav 73,15% stammer fra Agder Energi og 26,85% fra Glitre Energi.   |
| 2  | Agderkommunene eier til sammen 54,475 % av aksjene   | Agderkommunene vil eie til sammen 39,85 % av aksjene. (Statkraft får 33,3 % av aksjene, mens Drammen og Vardar får hver 13,425 %)  |
| 3  | Forretningsmessige prinsipper er styrende  | Forretningsmessige prinsipper er styrende  |
| 4  | Eierstyringen organiseres gjennom Eiermøter, AU, sekretariat og rådgivere  | Eierstyringen organiseres gjennom Eiermøter, AU, sekretariat og rådgivere  |
| 5  | Kommunene utgjør en blokk og stemmer som en på Generalforsamlinger basert på simpelt flertall i Eiermøtet                                  | De kommunale eierne utgjør en blokk og stemmer som en på Generalforsamlinger basert på kvalifisert flertall på 62,75 % i Eiermøte. Egne ordninger for styrevalg og utbytte som sikrer kommunal enighet på Eiermøtet i disse sakene |
| 6  | Kommunene oppnevner 4 (inkludert styreleder og nestleder) av 12 styremedlemmer   | De kommunale eierne oppnevner 6 (inkludert styreleder og nestleder) av 12 styremedlemmer (får altså flertall i styret)   |
| 7  | Agderkommunene bestemmer utbyttepolitikken som i dag er 70% av fjorårets underliggende resultat  | De kommunale eierne bestemmer utbyttepolitikken som vil fortsette som i dag med 70% av fjorårets underliggende resultat  |
| 8  | Statkraft har noen særskilte vetoretter (bl.a. salg og kjøp av virksomheter)   | Statkraft har ikke særskilte vetoretter  |
| 9  | Kommunene har lovet i Viljeserklæringen ikke å selge aksjer  | De kommunale eierne står fritt til å selge B-aksjene (noen B-aksjer må båndlegges)   |
| 10 | En aksjonæravtale og et størrelsesforhold mellom Agderkommunene og Statkraft som vanskeliggjør mulige strategiske og finansielle løsninger | En aksjonæravtale som legger bedre til rette for finansielle muligheter i sameierskapet med Statkraft, som kan gi de kommunale eierne strategiske muligheter i fremtiden   |

### **Oppsummert – forhold å vurdere**

Når kommunene skal ta stilling til fusjonen anbefaler AU at følgende 8 spørsmål analyseres:

1. Vil Selskapet øke sine strategiske muligheter?
  - a. Styret er tydelige på at fusjonen vil gi Selskapet betydelig forbedret finansiell kapasitet og dermed økte strategiske muligheter. AU har tillit til styrets arbeid og styrets vurderinger. Våre egne rådgivere bekrefter at økt størrelse normalt vil gi selskaper nye muligheter.

2. Er de umiddelbare fusjonsgevinstene vesentlige?
  - a. At de umiddelbare fusjonsgevinstene deles 50/50 var en overraskelse for AU. At disse nå «kun» utgjør 1,25 milliarder fordelt på Statkraft og Agderkommunene betyr at kortsiktige fusjonsgevinster alene ikke kan forsvare fusjonen. Heller ikke redusert nettleie for strømkundene i distribusjonsnettet på Agder kan forsvare fusjonen da denne ifølge selskapet kun vil reduseres med 3-4 %. AU anerkjenner selvsagt verdien av de kortsiktige fusjonsgevinstene, men har i sine analyser lagt mer vekt på de langsiktige og strategiske mulighetene en fusjon kan gi. Og disse langsiktige mulige gevinstene vil selvsagt fordeles mellom eierne i tråd med bytteforholdet på 73,15 / 26,85 og ikke 50/50 som de kortsiktige fusjonsgevinstene.
  
3. Er bytteforholdet på 73,15 % / 26,85 % «fair»?
  - a. Styret er samstemte på at bytteforholdet er «fair». Etter å ha fått gjennomført simuleringer er AU enig i at det fremforhandlede bytteforholdet er akseptabelt.
  
4. Vil utbyttene øke?
  - a. Selskapet indikerer at utbyttene vil øke med 10-15 % på grunn av fusjonen. På sikt, dersom nye strategiske muligheter realiseres, er det grunn til å tro at utbyttene vil kunne øke enda mer.
  
5. Vil den kommunale samordningen sikre selskapet en god eierstyring?
  - a. AU mener at avtaleverket som er fremforhandlet sikrer både Agderkommunenes og Glitreeiernes interesser. AU tror at Vardars og Drammens inntreden i eierfellesskapet vil gi positiv dynamikk og energi. AU anerkjenner at det er en risiko for at kravet om kvalifisert flertall på 62,75 % i Eiermøtet i verste fall kan føre til fraksjonsvirksomhet, men denne risikoen er avdempet gjennom forhåndsavtalte regler for styrevalg, utbyttepolitikk og eierskapsmelding.
  
6. Vil en eventuell fusjon gi nye muligheter i forhold til sameierskapet med Statkraft?
  - a. I dag er Statkraft nesten jevnstore eiere med Agderkommunene, mens i et fusjonert selskap vil vi sammen med Glitreeierne være dobbelt så store som Statkraft. Dette kan åpne opp for nye finansielle og strategiske muligheter for våre eierposisjoner.
  
7. Vil det skapes nye arbeidsplasser og regional utvikling?
  - a. Agder Energi er i dag et svært viktig verktøy for regional utvikling og grønn omstilling på Agder. Det er en forutsetning for fusjonen at det regionale fokuset gjennom fusjonen skal styrkes. Når hovedkontoret legges til Agder og når det regionale fokuset er sikret i avtaleverket velger AU å ha tro på at fusjonen vil skape nye muligheter for regionen vår (og i Buskerud).
  
8. Vil fusjonen skape nye muligheter for regionalt samarbeid?
  - a. Buskerud og Agder har i dag svært lite kontakt og ingen vesentlige samarbeidsprosjekter på tvers av regionene. Gjennom de siste 20 årene har Agder Energi vært en viktig samarbeidsarena på Agder, som har vært med på å knytte kommunene våre tettere sammen. Kanskje kan et fusjonert selskap hvor vi lærer hverandre å kjenne gi næring til økt samarbeid mellom Buskerud og Agder?

### **Arbeidsutvalgets vurdering og anbefaling**

Basert på føringer i Eierskapsmeldingen fra 2018 og Intensjonsavtalen inngått i 2021, samt etter grundig gjennomgang av de vesentlige forholdene som beskrevet i dette saksfremlegget, anbefaler AU eierkommunene å slutte seg til styrets forslag om å fusjonere AE med GE. AU mener at en fusjon vil kunne gi selskapet nye muligheter, som med god sannsynlighet vil resultere i nye arbeidsplasser i regionen og økte utbytter til eierne. Samtidig sikrer vi at Sørlandet forblir vertskap for et av Norges største kraftkonsern.

Videre mener AU at gjennom et partnerskap med Glitreeierne så vil fusjonen kunne åpne for nye spennende finansielle og strategiske muligheter for Agderkommunene. AU anerkjenner at en fusjon mellom AE og GE ikke er risikofri. Men basert på tilgjengelig informasjon og analyser mener AU, på samme måte som styret i AE, at det er god sannsynlighetsovervekt for at en fusjon vil være lønnsom for selskapet og verdiskapende for oss som eierkommuner og for regionene Buskerud og Agder. Basert på en totalvurdering anbefaler derfor AU kommunene å stemme JA til følgende forslag til vedtak:

\_\_\_\_\_ kommune vedtar å stemme ja/nei til forslaget om å fusjonere Agder Energi med Glitre Energi.

AU anmoder sterkt at alle kommuner stemmer JA eller NEI til forslaget. Vedtak med betingelser eller forbehold vil i praksis bli umulig å få bakt inn i det fremforhandlede avtaleverket.

### **Økonomiske konsekvenser**

Selskapet indikerer at utbyttene vil øke med 10-15 % på grunn av fusjonen som på sikt vil kunne innarbeides i fremtidige økonomiplaner og budsjetter.

### **Klima- og miljøkonsekvenser**

Fusjonen i seg selv er ikke vurdert å ha noen ekstra nye klima- eller miljøkonsekvenser.

### **Kommunedirektørens anbefaling**

AU ser både utfordringer og muligheter med en fusjon, men etter en samlet totalvurdering anbefaler de den aktuelle fusjonen og mener at en fusjon mellom Agder Energi og Glitre Energi vil være det rette både for selskapet og for de kommunale eierne.

Med bakgrunn i AU sin vurdering anbefaler Kommunedirektøren bystyret å stemme ja til forslaget om å fusjonere Agder Energi med Glitre Energi.

Forslag til vedtak:

1. Kristiansand kommune vedtar å stemme ja til forslaget om å fusjonere Agder Energi med Glitre Energi.

## **Punkt 39/22: Kvartal 48 - østre del, vedtak av utbyggingsavtale**

### **Bilag**

Vedtak Form, 15062022, Sak 81/22, Kvartal 48 - østre del, vedtak av utbyggingsavtale

Kvartal 48 delsignert avtale

Kvartal 48 - østre del - Offentlig ettersyn utbyggingsavtale - Kristiansand kommune



Dato 6. mai 2022  
Saksnr.: 2020083013-16  
Saksbehandler Line Baasland  
Godkjent av Harald Eiof Karlsen  
Ragnar Evensen  
Camilla Bruno Dunsæd

**Saksgang**

Nærings- og eierskapsutvalget  
Formannskapet

**Møtedato**

14.06.2022  
15.06.2022

## **Kvartal 48 - østre del, vedtak av utbyggingsavtale**

Forslag til vedtak

[Formannskapet vedtar forslag til utbyggingsavtale for Kvartal 48 – østre del.](#)

**Sammendrag**

Reguleringsplanen ble vedtatt av Bystyret 17.6.2020. Reguleringsplanen for Kvartal 48 østre del innebærer i hovedsak tilrettelegging for bolig- og næringsformål og gategrunn. Forhandlingene om utbyggingsavtale ble innledet høsten 2020. På bakgrunn av gjeldende reguleringsplan er det nå framforhandlet forslag til utbyggingsavtale. Utbyggingsavtalen omfatter hele reguleringsplanområdet. Avtaleområdet er inndelt i to faser. Utbyggingen av fase 1 er regulert i utbyggingsavtalen. Utbygging av fase 2 løses gjennom ordinær byggesaksbehandling. Utbygger har i fase 1 ansvar for å gjennomføre alle rekkefølgekravene. Tidspunkt for gjennomføring av rekkefølgekrav til teknisk infrastruktur er skjøvet på mot at det stilles garanti for gjennomføringen. Rekkefølgekrav til nærmiljøpark løses gjennom innbetaling av bidrag der kommunen står for gjennomføringen.

Vedlegg:

Utbyggingsavtale for Kvartal 48 østre del

## **Saksutredning**

### **Bakgrunn for saken**

Reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser ble vedtatt av Bystyret 17.6.2020. Næring- og eierskapsutvalget vedtok 10.5.2022 å legge forslag til utbyggingsavtale for Kvartal 48 ut på offentlig ettersyn.

Reguleringsplanen for Kvartal 48 østre del innebærer i hovedsak bolig- og næringsformål og oppgradering av gategrunn. Utbyggingsavtalen omfatter hele reguleringsplanområdet. Avtaleområdet er inndelt i to faser, hvor utbyggingen av fase 1 er regulert i utbyggingsavtalen, mens utbygging av fase 2 løses gjennom ordinær byggesaksbehandling.

Forhandlingene om utbyggingsavtale ble innledet høsten 2020. Kommunens vedtatte utbyggingspolitikk er lagt til grunn for drøftelsene og den avtalen som er inngått. Utbygger er gjort kjent med sin forpliktelse til å sikre seg rettigheter til de arealer som skal bygges ut eller er nødvendig for utbyggingen. Utbygger har ved underskrift på utbyggingsavtalen bekreftet at slike avtaler foreligger. Utbygger er ansvarlig for at arealer innenfor angitt område i avtalen planlegges og opparbeides.

### **Rekkefølgekrav og økonomiske konsekvenser**

Utbyggingsområdet har rekkefølgekrav til opparbeidelse/oppgradering av gategrunn og delopparbeidelse av nærmiljøpark i Elveparken. Utbygger er ansvarlig for at rekkefølgekravene blir planlagt og gjennomført, bortsett fra krav til nærmiljøpark. Kommunen påtar seg gjennomføring av krav knyttet til nærmiljøparken ved å sørge for opparbeidelse av funksjoner/tiltak. Utbygger betaler før igangsetting i kvartal 48 et forholdsmessig bidrag til kommunen på 500 000 kr. Kommunen skal ha gjennomført opparbeidelsen av tiltakene innen 3 år etter igangsetting av bygging i kvartal 48.

Forholdsmessigheten er vurdert. Kommunen stiller grunn til rådighet for opparbeidelse av tekniske anlegg og lekeplass. Bidraget til nærmiljøparken er i henhold til de tiltak som er beskrevet i kravet i reguleringsplanen.

Det er i forslag til avtale satt frister for opparbeidelse av tekniske anlegg i tilknytning til utbyggingsområdet. For å få til en praktisk gjennomføring av utbyggingen er det skjøvet på tidspunkt for opparbeidelse i forhold til rekkefølgekrav til gategrunn.

I henhold til standard politikk er det forutsatt bankgarantistillelse for opparbeidelse av anleggene, for å sikre at tiltakene blir gjennomført. Slik garanti skal foreligge før det kan gis igangsettingstillatelse til utbyggingen.

Kommunen påtar seg framtidig drift og vedlikehold av offentlige anlegg. Dette innarbeides i budsjettene til henholdsvis ingeniørvesenet og parkvesenet.

### **Overføring av areal**

Utbygger er orientert om hvilke typer arealer som etter utbyggingen skal overføres hefte og vederlagsfritt til kommunen. Overtakelsesavtale med kart vil avklare hvilke arealer dette er, og hvilke av disse arealene kommunen skal forestå framtidig drift og vedlikehold av. Det er utarbeidet foreløpig overtakelseskart i henhold til gjeldende reguleringsplan (bilag 8). Utbygger må ha nødvendige grunneieravtaler for gjennomføring av utbyggingen, det forutsettes at dette er på plass før området igangsettes

### **Barn og unges interesser**

Nærmiljøparken ved Elvegata vil bli opparbeidet i tråd med kommunens plan. Gjennomføringen av utbyggingen og tiltak på offentlig gategrunn må godkjennes på ordinær måte, der trafiksikkerhet i anleggsperioden blir vurdert.

### **Klima- og miljøkonsekvenser**

Utbyggingsavtalen følger opp og legger til rette for realisering av foreslått utbygging i

detaljreguleringsplanen for Kvartal 48 østre del. Klima- og miljøkonsekvensene kommer frem av reguleringsaken. Utbyggingsavtalen vurderes å ikke påvirke klima- og miljøkonsekvensene utover dette.

### **Høring av avtaleforslaget**

Utbyggingsavtalen har vært ute til offentlig ettersyn i perioden 10.5.-9.6.2022. Orientering om høringen av avtaleforslaget ble sendt til berørte grunneiere og naboer, offentlige myndigheter og kommunens råd.

Det er ved skrivefrist for saken ikke kommet inn merknader til saken. Dersom det kommer inn merknader vil disse bli ettersendt i saken, og kommentert ved sakens behandling i Næring- og eierskapsutvalget og Formannskapet.

### **Vurdering og konklusjon (jf. forslag til vedtak)**

Utbyggingsavtalen legger til rette for gjennomføring av utbygging av området Kvartal 48 – østre del i tråd med vedtatt reguleringsplan. På bakgrunn av slik det er beskrevet i saken anbefaler Byutviklingsdirektøren at forslag til utbyggingsavtale vedtas.

## **Punkt 40/22: Sluttbehandling av utbyggingsavtale for Sørskauen - øst for Holteveien**

### **Bilag**

Vedtak Form, 15062022, Sak 82/22, Sluttbehandling av utbyggingsavtale for Sørskauen - øst for Holteveien

Utbyggingsavtale utkast 26.04.22 underskrevet utbygger

VS\_ Holt.msg

2021034646, Innspill\_Klage fra privat grunneier.msg

2021034646-10, piler markerer snik-innført vei i kart vedlegg.pdf

2021034646-10, piler markerer områder som må endres farge til gul ,boligformål. jeg representerer 92. 273.pdf

Gjennomføringsavtale Fv 3904 Holteveien - Kristiansand kommune - signert

Detaljregulering - Sørskauen - øst for Holteveien - Kristiansand kommune - Offentlig ettersyn av utbyggingsavtale



Dato 19. mai 2022  
Saksnr.: 2021034646-16  
Saksbehandler Kay Christian Jørgensen  
Godkjent av Harald Eiof Karlsen  
Ragnar Evensen  
Camilla Bruno Dunsæd

### **Saksgang**

Nærings- og eierskapsutvalget  
Formannskapet

### **Møtedato**

14.06.2022  
15.06.2022

## **Sluttbehandling av utbyggingsavtale for Sørskauen - øst for Holteveien**

Forslag til vedtak

[Forslag til utbyggingsavtale for Sørskauen – øst for Holteveien datert 26.04.2022 vedtas.](#)

### **Sammendrag**

Området ligger på Tømmerstø, i østlige del av Rabbersvik/Frikstad, ca. 13 km fra Kvadraturen. Samlet areal for vedtatt regulering er ca. 281 daa. Området er i dag skog og ligger inntil friområde og kulturlandskap og badeplasser ved Hoksvann.

Detaljreguleringen ble vedtatt 20.06.2018 og legger til rette for å etablere 261 nye boenheter fordelt mellom blokker, eneboliger, tomannsbolig og rekkehus/kjedehus, med tilhørende uteoppholdsareal, lekeområder, biloppstillingsplasser og infrastruktur.

Forhandling om utbyggingsavtale ble innledet 2021. Avtaleforslaget her blitt framforhandlet etter at plan for området er vedtatt. Utbygger er ansvarlig for at arealer innenfor angitt utbyggingsområde skal planlegges og opparbeides i samsvar med vedtatt plan. Utbyggingsområdet skal bygges ut i 2 trinn og er delt i 2 bestemmelsesområder med tilhørende rekkefølgebestemmelser.

Utbygger har i egen avtale forpliktet seg til å betale bidrag til utbygger av Benestad for etablering av kryss Høvågveien – Dvergsnesveien (rekkefølgekrav).

Kommunen vil ihht. Forslag til avtale påta seg ansvar for å gjennomføre følgende rekkefølgekrav; 7.1 Oppgraderingen av vann- og spillvannsanlegget fra Sørskauen til Korsvik pumpestasjon før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i bestemmelsesområde 2 eller utover 30 boenheter i bestemmelsesområde 1. Utbygger betaler et forholdsmessig bidrag til denne opparbeidelsen. Bidraget er innarbeidet i tiltaksplan for VA.

Utbygger har inngått egen avtale med Agder fylkeskommunen om opparbeidelse av rundkjøring på og utvidelse av fylkesvei 3904 Holteveien som går forbi utbyggingsområdet.

Vedlegg:

Utbyggingsavtale utkast 26.04.22 underskrevet utbygger

VS\_ Holt.msg

2021034646, Innspill Klage fra privat grunneier.msg

2021034646-10, piler markerer snik-innført vei i kart vedlegg.pdf

2021034646-10, piler markerer områder som må endres farge til gul, boligformål. jeg representerer 92. 273.pdf

Gjennomføringsavtale Fv. 3904 Holteveien - Kristiansand kommune - signert

## **Saksutredning**

### **Bakgrunn for saken**

Reguleringsplanen ble vedtatt av bystyret 20.06.2018.

Reguleringsplanen legger til rette for et boligområde med ca. 281 nye boenheter, 6 sandlekeplasser i tillegg til kvartalslek og område for frilek. Det er avsatt et areal for tjenesteyting (barnehage) i norddelen av området, med stiforbindelse mot friområdet ved Rosshavetjønn.

Området skal bygges ut i 2 trinn. Bestemmelsesområde 1, vil bygges ut først siden dette området ikke innebærer oppgradering av vann - og spillvannsanlegget fra Sørskauen til Korsvik pumpestasjon. I tillegg til de interne strukturene i område 1 er det knyttet rekkefølgekrav til opparbeidelse av sti, badeområder, bru og offentlig parkeringsplass som ligger utenfor område 1. Dette innebærer gode kvaliteter for de første beboerne i område 1. Dette skal være opparbeidet og godkjent før igangsettingstillatelse gis i område 1. Det er usikkert når bestemmelsesområde 2 vil bli etablert og har derfor vært viktig å sikre strukturene utenfor bestemmelsesområdene i tidlig fase.

Forhandling om utbyggingsavtale ble innledet i 2021, avtaleforslaget er framforhandlet i tråd med vedtatt reguleringsplan, bestemmelser og vedtatt utbyggingspolitikk.

### **Utbyggingspolitikk**

Kommunens vedtatte utbyggingspolitikk er lagt til grunn for drøftelsene og avtalen som er framforhandlet. Utbygger er gjort kjent med sin forpliktelse til å sikre seg rettigheter til de arealene som skal bygges ut eller er nødvendig for utbyggingen. Kristiansand kommune eier ikke arealer innenfor planområdet

### **Rekkefølgekrav og økonomiske konsekvenser**

Utbyggingsområdet har rekkefølgekrav til oppgradering av vann- og spillvannsanlegget fra Sørskauen til Korsvik ved utbygging over 30 enheter. Kravet løses ved at utbygger betaler inn et bidrag for opparbeidelsen. Bidraget er avtalt til kr 4 000 000 (ekskl. mva.). kr 2 MNOK. innbetales ved igangsetting i trinn 2 (Bestemmelsesområde 2). Resterende 50% av bidraget justert for indeks, innbetales senest ett år etter igangsetting i trinn 2. og senest før igangsetting (IG) på 50 enheter innenfor utbyggingsområdet. Kommunen påtar seg ansvaret for selve utbyggingen. Ingeniørvesenet innarbeider dette i hovedplan for vann og avløp.

Utbygger har i egen avtale forpliktet seg til å betale bidrag til utbygger av Benestad for etablering av kryss Høvåg veien – Dvergsnesveien. Bidraget er avtalt til kr 3.3 MNOK. Senest innen 01.01.2023.

Utbygger betaler en avtalt forskuttering fra kommunen for arbeider på Mortensvei/ Holteveien. Beløpet på kr. 1,550 MNOK forfaller til innbetaling før IG på 60 enheter innen planområdet.

Øvrige rekkefølgekrav løses av utbygger i tråd med reguleringsplanen.

I henhold til standard politikk er det forutsatt bankgarantistillelse for opparbeidelse av offentlige anlegg. Det stilles i denne avtalen også garantier for bidrag til offentlig anlegg utenfor planområdet (oppgraderingen av vann- og spillvannsanlegget fra Sørskauen til Korsvik), bidrag til utbygger av Høvågkrysset ved Drangsvann og kommunens forskuttering av arbeider på Mortensvei- Holteveien.

Garantier skal foreligge før det gis igangsettingstillatelse til de ulike fasene i utbyggingen.

### **Overføring av areal**

Utbygger er orientert om hvilke typer arealer som etter utbyggingen skal overføres hefte og vederlagsfritt til kommunen. Overtakelsesavtale med kart vil avklare hvilke arealer dette er, og hvilke av disse arealene kommunen skal forestå framtidig drift og vedlikehold av. Det er utarbeidet foreløpig overtakelseskart i henhold til gjeldende reguleringsplan (bilag 8)

### **Barn og unges interesser**

Avtaleforlaget følger opp løsninger i vedtatt reguleringsplan. Det vurderes at barn og unges interesser er godt ivaretatt i avtalen, ved at utbyggingsavtalen legger opp til en inndeling i faser, hvor det definert hvilken grønn og teknisk infrastruktur som skal være opparbeidet i de ulike fasene, før det gis brukstillatelse til boligbebyggelse. Dette sikrer ferdigstillelse av de enkelte områdene i planen før tilhørende boligbebyggelse tas i bruk.

### **Klima- og miljøkonsekvenser**

Utbyggingsavtalen følger opp og legger til rette for realisering av foreslått utbygging i detaljreguleringsplanen for Sørskauen – øst for Holteveien. Klima og miljøkonsekvensene fremgår av reguleringsplanen. Utbyggingsavtalen vurderes å ikke påvirke klima- og miljøkonsekvensene utover dette.

### **Høring av avtaleforslaget**

Avtaleforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden fra 11.05.2022 til 09.06.2022. Høringen av avtaleforslaget ble sendt til berørte grunneiere og naboer, offentlige myndigheter og kommunens råd. Det kom inn 2 uttalelser til avtaleforslaget, før skrivefristen for saken, disse er kommentert under og følger saken i sin helhet.

Er det kommet flere uttalelser innen fristen 09.06.2022, vil disse bli ettersendt og kommentert i møte.

### **Uttalelse: Vegard Mathisen/ beboer i området**

Mener det er mye tungtransport langs vei med små barn i skolealder, uten at det føres noe som helst tilsyn med dette. Utbygger må vel være forpliktet til å ha en form for kontroll? Det er mengder med tungtransport i et område som ikke bygget for dette. Det burde være noen form for trafikk avviklings vakter som kan påse at barn ferdes trygt her. Det er både barnehage og skolevei i nærhet av utbyggingsområdet. Slik det er nå, virker dette veldig utrygt for oss som har barn som ferdes i området.

### **Kommentar Ingeniørvesen:**

Holteveien er fylkesvei med anlagt gang- og sykkelvei, og det er etablert fartsputer for å dempe farten. Senest i fjor ble det etablert ytterligere fartsputer.

Det er etablert en snarvei (ikke regulert) ned fra Bordalssvingen til Holteveien, her er det dårlige siktforhold ved kryssing. Det anbefales å synliggjøre dette bedre for biltrafikken og trafikantene.

#### Kommentar utbygger:

Utbygger viser til at det foreligger godkjent skilt planer for utkjøringen, og at de har opparbeid to ekstra møteplasser på Holteveien som benyttes nå i anlegges perioden. De har ukentlige møter med entreprenøren hvor dette med aktsom kjøring er et tema. Utkjøring av masser som nå finner sted opplyses om vil opphøre september/oktober 2022.

Utbygger har en gjennomføringsavtale med AFK (Agder fylkes kommune) på fylkesveien som beskriver dette;

#### **8.1 Gjennomføring av arbeidene**

*«Utbygger påser at lover og forskrifter av betydning for gjennomføring av tiltaket oppfylles, herunder f.eks verne" (HMS) og miljøbestemmelser og forholdet til trafikanter og naboer. Arbeidet gjennomføres uten unødig hindring av trafikk, herunder gående og syklende.*

*AFK kan stoppe arbeidet dersom utbygger misligholder sine avtaleforpliktelser, f.eks hva gjelder teknisk kvalitet på utførte arbeider. Tilsvarende stopprett gjelde ved mangler knyttet til helse, miljø og sikkerhet (HMS) og trafiksikkerhet. AFKs representant kan gi stoppordre på stedet. Er denne muntlig skal den senere bekreftes skriftlig med begrunnelse»*

#### Kommentar Byutviklingsdirektøren:

Innspillet notert og vurdert. Det bes om at forholdet nevnt av Ingeniørvesent (snarvei Bordalssvingen til Holteveien) får ekstra fokus fra utbygger i sine møter med entreprenør og de skilte kryssingspunktet ytterligere. Utover dette vurderes forholdene som tilfredsstillende.

#### **Uttalelse: Leif Aril Tønnesen / Holteveien 217**

1. Viser til inntegnet vei eller turvei i gjeldende reguleringsplan over eiendommene 92/86 til Anne Brit Tønnesen, Holteveien 219, 4639 Kristiansand og tilhørende eiendom 92/86 syd for Holteveien 217 4639 Kristiansand g/br.nr 92/273. Tønnesen motsetter seg dette og ber at denne fjernes fra reguleringsplan.

2. Viser videre til at deler av eiendommene nå er markert med lys grønn (landbruksområde), og at det er en feil avgjørelse, da disse områdene er tomter for boligformål og er ikke mulig dyrke noe som helst på disse eiendommene. Dette er vei, fjellskråning og ei rå tomt. Her bør/må kartfargen på hele tomt g/br.nr 92/273 endres til gul, boligformål. Det samme gjelder for eiendom g/br.nr 92/86. Dette må gjøres i denne prosessen, slik at dere ikke låser dette for all fremtid. Dette gjelder også g/br.nr 92/243 og 92/268 til Walter Andreas Tønnesen som også hele tomten bør endres til gul boligformål.

3. Stiller spørsmål om hvor overvann fra vestre del av Sørskauen (Holteheia) vil gå. Kan ikke se at dette er tegnet inn i kartet. Vet det er snakket om av utbygger ønsker å legge det gjennom våre eiendommer, da bør dette også tas opp profesjonelt, og hva en eventuell kompensasjon for forringelse av eiendommene og hva som kan gjøres for å legge til rette for infrastruktur i samme grøft som overvannsrør.

#### Kommentar Byutviklingsdirektøren:

1. Utbyggingsavtalen forholder seg til gjeldende reguleringsplan for området, videre er nevnte sti/turvei lagt inn i kartet fordi det er en eksisterende sti/traktorvei. Det skal ikke opparbeides noe på de nevnte private eiendommene. Arealformålet her er landbruk og reguleres av Jordloven §9 og §12 jfr. planens bestemmelser og arealer beholdes i privat eie.

2. Utbyggingsavtalen forholder seg til gjeldende plan for området vedtatt 03.08.2018, det er ikke mulig for utbyggingsavtalen å endre vedtatt plan. Ett spørsmål om ønske/behov for omregulering må grunneier selv ta opp. Dagens bruk kan fortsette/opprettholdes.

3. Løsninger for overvann vil bli løst i teknisk plan, disse løsningene vil ikke ligge i reguleringsplankartet. Vil det være behov for å gå gjennom de nevnte eiendommene, vil eierne bli kontaktet.

### **Vurdering og Konklusjon**

Avtalen legger til rette for gjennomføring av utbygging av området Sørskauen – øst for Holteveien i tråd med vedtatt reguleringsplan.

På bakgrunn av slik det er beskrevet i saken anbefaler Byutviklingsdirektøren at forslag til utbyggingsavtale vedtas.