

REFERAT |KRS| Kommunalutvalget (2007-2015) d. 07-06-2011

Møtedato Tirsdag d. 07. juni 2011 kl. 09:00

Møtested Formannskapssalen

Indholdsfortegnelse

Evaluering av stillingsbanken.....	3
Arendalsuka 2011 - Søknad om delfinansiering.....	11
Salg av bygg og eiendommer som ikke benyttes i kommunens drift av tjenester.....	12
Salg av havnearealer i Kongsgård/Vige fra Kristiansand Næringsselskap AS til Kristiansand Havn I	14
Kjøp av Jegersberg gård.....	45
1. tertial 2011 - Sektor. 5.2 - Kristiansand Eiendom.....	47
1. tertialrapport 2011 Organisasjonsektoren.....	66
1. tertialrapport 2011 Økonomisektoren.....	76
1. tertialrapport 2011 - Investeringsdelen.....	83
1. tertialrapport 2011 Driftsdelen.....	97



Dato: 30.05.2011
Saksnr.: 201100793-1
Arkivkode E: 44
Saksbehandler: Arvid Håkonsen

Saksgang
Kommunalutvalget
Bystyret

Møtedato
07.06.2011
22.06.2011

Evalueringsav stillingsbanken

Stillingsbank/omfordelingsråd ble opprettet i 1990. Ordningen har til hensikt å omplassere fast ansatte som er overfalletige pga økonomiske forhold, eller som av helsemessige årsaker ikke kan fungere i sin stilling. Den er opprettet på bakgrunn av arbeidsmiljølovens bestemmelser om tilrettelegging for medarbeidere med helseproblemer og fortrinnsrett til ny ansettelse. Bestemmelsene gjelder alle virksomheter. Kristiansand kommune har valgt å etablere stillingsbank/omfordelingsråd som et verktøy for å ivareta disse bestemmelsene.

Ca 550 ansatte er omplassert i perioden siden stillingsbanken ble opprettet. Det er til enhver tid ca 25-35 innmeldte i stillingsbanken. De aller fleste er i funksjon i sin faste stilling /vikariat i egen eller en annen enhet, eller er sykmeldte. Det er enkelte medarbeidere som ikke er i ordinært arbeid eller sykmeldte, men går utenom det ordinære bemanningsoppsettet. Dette tallet på uavklarte varierer, men er til enhver tid ca 3-5 personer.

Rådmannen er av den oppfatning at i tillegg til å ivareta bestemmelsene i arbeidsmiljøloven, er stillingsbanken et signal om at det er viktig å beholde medarbeidernes kompetanse. Selv om en medarbeider ikke har helse til å utføre den jobben som en ble tilsatt i, eller er blitt overfalletig av økonomiske årsaker i sin enhet, er det i en stor og mangesidig virksomhet som Kristiansand kommune muligheter til å utnytte kompetanse og kapasitet i andre enheter.

Arbeidskraftutfordringene er store fremover. Det vil komme til å mangle arbeidstakere innenfor mange felt, spesielt innen omsorg, skole og barnehage. Å sørge for å beholde fagutdannet personale og medarbeidere med realkompetanse er viktig for alle kommuner fremover.

Rådmannen ser også stillingsbanken som et effektivt verktøy for å ivareta medarbeidernes behov for trygghet i jobben. Dette er viktig for hvilken holdning den enkelte har til sin arbeidsplass, og kan også virke som omdømmebyggende i den forstand at arbeidsgiver signaliserer at en ønsker å beholde medarbeideren.

Det er imidlertid behov for å innføre en tidsavgrensning for hvor lenge en medarbeider kan stå i stillingsbanken. Enkelte medarbeidere er vanskelig å omplassere, og omfordelingsrådet må bruke skjønn i forhold til spørsmålet om når omplassering er forsøkt tilstrekkelig i forhold

til lovens krav. I noen tilfelle har medarbeidere blitt stående for lenge i stillingsbanken. Rådmannen foreslår derfor at det innføres en tidsavgrensning på to år for hvor lenge en medarbeider kan være i stillingsbanken. Det bør være mulig å oppfylle lovens krav til tilrettelegging og fortrinnsrett innenfor denne tidsfristen. Dette vil også kunne fungere som et incentiv for omfordelingsrådet til å forsere saksbehandlingen.

Rådmannen har drøftet saken med arbeidstakerorganisasjonene (referat vedlegges). Disse går samlet inn for å beholde stillingsbanken for økonomisk overtallige og medarbeidere med helseproblemer. De er skeptiske til at det foretas en tidsavgrensning for hvor lenge en kan stå i stillingsbanken da denne ikke kan erstatte en juridisk vurdering av hvorvidt arbeidsgiver har oppfylt sine forpliktelser før en evt. oppsigelse.

Forslag til vedtak:

1. Stillingsbanken/omfordelingsrådet opprettholdes
2. Maksimal grense for å være innmeldt i stillingsbanken er to år.

Tor Sommerseth
Rådmann

Kristin Tofte Andresen
Organisasjonsdirektør

Trykte vedlegg: Reglement for stillingsbanken/omfordelingsrådet
Referat fra drøftingsmøte med arbeidstakerorganisasjonene

Bakgrunn for saken :

Ved behandling av handlingsprogram for perioden 2011 – 2014, sak 195/10, ble bl.a følgende forslag vedtatt (H, KrF, Venstre):

"6. Bystyret ber om at det i løpet av 1.halvår 2011 fremmes en egen sak hvor nåværende ordning med stillingsbank blir evaluert."

Bakgrunn

Stillingsbank/omfordelingsråd ble opprettet i 1990. Reglementet ble sist revidert av kommunalutvalget 16.08.2005 (vedlegg).

Ordningen har til hensikt å omplassere fast ansatte som er overtallige pga økonomiske forhold, eller som av helsemessige årsaker ikke kan fungere i sin stilling.

Etter gjennomføringen av prosjekt "Velkommen", ble det gitt anledning til at tidligere ansatte med uføretrygd med vellykket utprøving av arbeidsevnen, kan søkes innmeldt i stillingsbanken. Det er videre anledning til å søke innmeldt ansatte som av spesielle andre grunner må omplasseres.

Ordningen er opprettet på bakgrunn av arbeidsmiljølovens bestemmelser om tilrettelegging for medarbeidere med helseproblemer og fortrinnsrett til ny ansettelse. Arbeidsmiljølovens §4-6 (1) Særlig om tilrettelegging for arbeidstakere med redusert arbeidsevne:

"Hvis en arbeidstaker har fått redusert arbeidsevne som følge av ulykke, sykdom, slitasje e.l., skal arbeidsgiver, så langt det er mulig, iverksette nødvendige tiltak for at arbeidstaker skal kunne beholde eller få et passende arbeid. Arbeidstaker skal fortrinnsvis gis anledning til å fortsette i sitt vanlige arbeid, eventuelt etter særskilt tilrettelegging av arbeidet eller arbeidstiden, endringer i arbeidsutstyr, gjennomgått arbeidsrettede tiltak e.l."

Arbeidsmiljølovens § 14-2. Fortrinnsrett til ny ansettelse, pkt 1:

"(1) Arbeidstaker som er sagt opp på grunn av virksomhetens forhold har fortrinnsrett til ny ansettelse i samme virksomhet, med mindre det gjelder en stilling arbeidstakeren ikke er kvalifisert for."

Bestemmelsene gjelder alle virksomheter. Kristiansand kommune har valgt å etablere stillingsbank/omfordelingsråd som et verktøy for å ivareta disse bestemmelsene. Andre kommuner har valgt andre løsninger.

Andre løsninger

Bergen kommune har ingen sentral stillingsbank. Ansvar for dette arbeidet ligger hos den enkelte enhetsleder i samarbeid med personalrådgiver i byrådsavdelingen.

Når tilrettelegging på egen arbeidsplass for medarbeidere med helseproblemer ikke avhjelper situasjonen, vil enhetsleder i samarbeid med personalrådgiver se på muligheter utover egen arbeidsplass. Hvis det er finnes annen type arbeid som kan være aktuelt som den ansatte er kvalifisert til, kan arbeidstaker overføres til annen stilling . Det skal først søkes etter ledig stilling i egen enhet , dernest andre enheter forøvrig i kommunen. Dersom bedriftsinterne tiltak ikke fører frem, skal NAV så tidlig som mulig vurdere om yrkesrettet attføring bør prøves.

Behovet for ny stilling og fortrinnsretten dokumenteres gjennom en formell erklæring om redusert arbeidsevne. Erklæringen skal dokumenteres med funksjonsvurdering fra lege samt

eventuell dokumentasjon fra arbeidsutprøving. For i størst mulig grad å sikre en vellykket overføring, anbefales det i de fleste tilfeller at man foretar en arbeidsutprøving. Fullmakten til å utstede denne ligger hos enhetslederen.

Overføring forutsetter at vedkommende har nødvendige kvalifikasjoner (teoretisk / praktisk utdanning samt skikkethet) ,og at overføringen klart kan forventes å minske virkningen av den reduserte arbeidsevnen. Arbeidstaker kan selv søke utlyste stillinger, og med nødvendig dokumentasjon påberope seg fortrinnsrett . Det opprettes ikke stillinger for å ivareta ansatte med redusert arbeidsevne. Enhetsleder er ansvarlig for arbeidstaker inntil vedkommende er overført til ny stilling .

Når det gjelder omstilling av overtallige arbeidstakere har Bergen kommune prosedyrer som er styrende i dette arbeidet. Også her ligger ansvaret hos enhetsleder i samarbeid med personalrådgiver og tillitsvalgt. Fullmakt til å utstede overtallighetserklæring ligger hos enhetsleder. Overføring forutsetter også her at den ansatte har de nødvendige kvalifikasjoner som kreves til stillingen. Omstillingsprosedyrene er tydelige i forhold til ansettelsesmyndighetens plikt til å ta imot overtallige og arbeidstakerens plikt til å ta imot anvist passende stilling .Det opprettes ikke stillinger for å ivareta overtallig ansatte.

I Stavanger kommune er det avsatt økonomiske midler, p.t. 6 Mkr, til å håndtere medarbeidere med helsemessige problemer som ikke lar seg løse i enheten eller i kommunen. Løsningene kan være tilrettelagt arbeidsplass over en periode, utprøving el.a., og det samarbeides med bedriftshelsetjenesten om disse. Stavanger kommune har stillingsgaranti for alle ansatte, og potten brukes også til å håndtere økonomisk overtallige., f.eks i form av midlertidige plasseringer av medarbeidere. Personalenheten i kommunen forvalter midlene.

Stillingsbanken/omfordelingsrådets virkemåte

Omfordelingsrådet har myndighet til å omplassere medarbeidere som er innmeldt i stillingsbanken. Rådet består av rådmannen eller den han bemyndiger, en representant for sektorene utpekt av direktørene, og en representant for de ansatte. Bedriftslegen møter fast i rådet. Omfordelingsrådet har møte hver uke.

Alle utlysninger av stillinger i Kristiansand kommune skal først behandles i omfordelingsrådet. Dette gjelder ekstern og intern utlysning av faste stillinger, og vikariater av mer enn 6 måneders lengde.

Sekretariatet ivaretas av personalenheten. Dette har vært ivaretatt av kun en person i alle år opp til 2010, men er nå styrket noe. Sekretæren har kontakten med de innmeldte medarbeiderne og de enheter som har ledige stillinger. De innmeldte har også, i tillegg til cv, samtale med sekretær for å gi et nærmere innblikk i bakgrunn, kompetanse m.v. Det deltar også en representant for sekretariatet i stillingsintervju av kandidaten.

Sekretariatet fremlegger i hvert møte oversikt over ledige stillinger. Rådet vurderer de innmeldte i stillingsbanken opp mot de enkelte stillinger. Der hvor det er samsvar mellom utlysningstekst og kvalifikasjoner og evt. klarering fra bedriftslege, henvises medarbeideren til intervju. Enheten gjør en vurdering av om vedkommende er kvalifisert. Hvis så er tilfelle, ansettes vedkommende.

Dersom enheten mener at vedkommende ikke er kvalifisert, meldes dette tilbake i form av en begrunnet innstilling. Hvis omfordelingsrådet er enig med enhetens ansettelsesutvalg, trekkes henvisningen tilbake. Hvis rådet ikke er enig, innkalles det til et utvidet omfordelingsråd hvor avgivende og mottakende enhetsledere deltar, samt tillitsvalgt for vedkommende medarbeider. Ved behandling i utvidet omfordelingsråd, avgjøres ansettelsen ved avstemning.

Det er etablert en egen sekretariatsdel som håndterer omplasseringer for lærere, fordi dette skjer i all hovedsak på et tidspunkt i året. Omfordelingsrådet har ansvaret også for dette.

Statistikk

Ca 550 ansatte er omplassert i perioden siden stillingsbanken ble opprettet. Det er til enhver tid ca 25-35 innmeldte i stillingsbanken. De aller fleste er i funksjon i sin faste stilling /vikariat i egen eller en annen enhet eller er sykmeldte. Det er til enhver tid enkelte medarbeidere som ikke er i ordinært arbeid eller sykmeldte, men går utenom det ordinære bemanningsoppsettet. Dette tallet på uavklarte varierer, men er ca 3-5 personer.

Antall omfordelte/utmeldte pr. år i stillingsbankens levetid

91	92	93	94	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	Sum
16	22	23	19	20	21	19	18	41	26	24	17	20	33	42	49	33	33	29	39	544

Årsak innmelding ulike år

	Total innmelding	Årsak Helse	Årsak Økonomisk	Årsak Annen
2006	23			
2007	22			
2008	35	21	11	2
2009	23	17	4	2
2010	42	12	30	0

Omfordelte og uavklarte pr. år

	Omfordelte	Meldt ut ulike årsaker	Antall saker	Ingen avklaring pr.31.12.
2006	43	6	581	
2007	20	13	597	4
2008	27	6	749	3
2009	23	6	604	1
2010	30	9	514	3

Vurdering/evaluering av verktøyet

I tillegg til å ivareta bestemmelsene i arbeidsmiljøloven, er stillingsbanken et signal om at det er viktig å beholde medarbeidernes kompetanse. Selv om en medarbeider ikke har helse til å utføre den jobben som en ble tilsatt i, eller er blitt overtallig av økonomiske årsaker i sin enhet, er det i en stor og mangesidig virksomhet som Kristiansand kommune muligheter til å

utnytte kompetanse og kapasitet i andre enheter. Kommunen har 125 enheter med høyst ulik virksomhet (skoler, barnehager, sykehjem, fritidsklubber, ingeniørvesen m.v.), og i svært mange tilfeller kan medarbeidere tilfredsstille utlysningsskravene til en annen jobb i kommunen.

Arbeidskraftutfordringene er store fremover. Det vil komme til å mangle arbeidstakere innenfor mange felt, spesielt innen omsorg, skole og barnehage. Å sørge for å beholde fagutdannet personale og medarbeidere med realkompetanse er viktig for alle kommuner fremover.

Rådmannen ser stillingsbanken som et effektivt verktøy også for å ivareta medarbeidernes behov for trygghet i jobben. Den skal sikre at dersom en får helseproblemer eller blir økonomisk overtallig, ikke mister jobben. Dette er viktig for hvilken holdning en har til sin arbeidsplass, og kan virke som omdømmebyggende i den forstand at arbeidsgiver signaliserer positiv holdning til sine medarbeidere, ved at en ønsker å beholde dem.

Ulempe med ordningen kan være at sektorene ikke har kontroll over de omplasseringer som gjøres. Ettersom det er tilstrekkelig å være kvalifisert, uten å være best kvalifisert, kan en omplassering medføre at mottakende enhet mener de ikke får optimal kvalitet på bemanningen eller at det er uheldig at de ikke selv får styre rekrutteringen.

Det er videre en utfordring at enkelte medarbeidere er vanskelig å omplassere. Det er ikke gitt en maksimal tidsperiode en kan være i stillingsbanken. Dette tilsier at omfordelingsrådet må bruke skjønn i forhold til spørsmålet om når omplassering er forsøkt tilstrekkelig i forhold til lovens krav. Denne vurderingen kan medføre at vedkommende medarbeider tilbakeføres til sin enhet for at det der evt. opprettes en personalsak. I noen tilfelle har medarbeidere blitt stående for lenge i stillingsbanken, men det pekes på at i en virksomhet med ca 6500 ansatte, utgjør disse problematiske omplasseringssakene et lite antall. Det bør etableres en maksimal tidsavgrensning for hvor lenge en medarbeider kan være i stillingsbanken. Dette vil også kunne fungere som et incentiv for omfordelingsrådet til å forsere saksbehandlingen.

Det er også et problem at stillingsbeskrivelsene i utlysningsteksten i noen tilfelle er for upresis. Omfordelingsrådet må forholde seg til utlysningstekstens krav til kompetanse, og når dette er upresist, kan det medføre at henvisningen av medarbeidere ikke treffer det reelle innholdet i stillingen. Dette medfører ekstra arbeid og tidsforbruk, og er også uheldig for omdømmet til ordningen.

Det er også utfordrende å til enhver tid ha oppdaterte data om de innmeldte medarbeiderne. Deres helsesituasjon kan f.eks endre seg, og dette kan medføre henvisninger som ikke er optimale. Omfordelingsrådet omgjør sine vedtak dersom feil er gjort, men slike saker er også uheldig for stillingsbankens omdømme.

Alternativer til omfordelingsråd/stillingsbank

Stillingsbanken/omfordelingsrådet kan oppløses, og enhetene kan selv møte kravet om tilstrekkelig tilrettelegging. Det kan også være et alternativ at sektoren forsøker å løse omplasseringen internt i sektoren.

Det vil medføre en del arbeid for den enkelte enhet/sector å undersøke mulighetene i hele kommunen. Det vil ikke være tilstrekkelig med bare å undersøke egen sektor i forhold til lovens krav. Det kan derfor i disse alternativene evt. også beholdes et omfordelingsråd på kommunenivå som håndterer de medarbeidere som ikke lar seg omplassere innen egen enhet/sector.

Disse løsningene kan i mange tilfeller gi en bedre tilpasset stilling pga bedre førstehåndskjennskap til personen kompetanse. Det vil også være god kjennskap til arbeidsmulighetene innen sektoren, og dette kan antakelig i mange tilfelle medføre en godt tilpasset stilling.

Løsningen vil imidlertid tilsi at det er seks ulike "omfordelingsråd" eller personer som håndterer de sektorvise omplasseringer. Dette kan føre til ulik praksis i kommunen i mht kvalifikasjonskrav, anledning til å takke nei m.v. I tillegg vil det eventuelle sentrale omfordelingsråd på kommunenivå sitte igjen med de vanskeligste sakene. Det kan også stilles spørsmål ved den totale ressursbruken i en slik løsning.

Alternativ løsning for økonomisk overtallige

Det kan stilles spørsmål ved om medarbeidere som blir økonomisk overtallige pga effektivisering og/eller omorganiseringer fortsatt bør søkes omplassert via stillingsbanken. Det er ikke nødvendig med grundig utprøving slik som ved helseproblemer. Den overtallige kan i prinsippet overføres til enhver type jobb som vedkommende er kvalifisert til. Omplasseringen kan i mange tilfeller gi en bedre tilpasset stilling pga bedre førstehåndskjennskap til personens kompetanse. I tilfelle må enhetsleder sørge for at vedkommende medarbeider blir vurdert i forhold til alle ledige stillinger i kommunen, og ha en fullmakt til å melde vedkommende inn som prioritert til stillingen til det relevante ansettelsesutvalg. Reglene må være tydelige i forhold til ansettelsesmyndighetens plikt til å ta imot overtallige og arbeidstakerens plikt til å ta imot anvist passende stilling.

Rådmannen er av den oppfatning at den sentrale stillingsbanken har best oversikt over alle ledige stillinger til enhver tid. Det er ikke de økonomisk overtallige som representerer de største utfordringene i forhold til omplassering siden de kan omplasseres til mange type stillinger uten helsemessige begrensninger. Det kan imidlertid være aktuelt å utforme en virkemiddelpakke som kan benyttes hvis omplassering ikke lykkes innen rimelig tid (selv om maksimal grense for å være innmeldt settes til to år). Dette kan dreie seg om mindre sluttpakker el.a. En slik innretning vil kunne motvirke at stillingsbanken blir en "sovepute" for enhetene.

Forbedringer av dagens ordning

Dagens ordning med stillingsbank/omfordelingsråd bør opprettholdes. Det gjøres forbedringer på følgende punkter:

- Det gjennomføres omfattende informasjon om ordningen til ledere, tillitsvalgte og verneombud
- Informasjonen til dem som skal meldes inn forbedres, og inneholder også forventninger til vedkommende
- Det utformes en regel i reglementet som sikrer at ikke folk står for lenge i stillingsbanken, f.eks to år
- Det gjennomføres mer omfattende utredning/utprøving for å sikre riktig plassering, og ansvaret for utprøving tydeliggjøres
- Antall omplasseringer til den enkelte enhet begrenses
- Omfordelingsrådet praktiserer mer åpenhet om saksbehandlingen

For å effektivisere dette, må personalenhetens sekretariatsfunksjon styrkes. Det vil også være en fordel om en rådgiver som er dedikert en sektor er en del av sekretariatet, gjerne på omgang.

Det er i gang et arbeid med å omdanne attføringsutvalget til et IA-utvalg (Inkluderende Arbeidsliv) i regi hovedarbeidsmiljøutvalget i kommunen. I den forbindelse er det foreslått at enkeltsaker som attføringsutvalget har hatt ansvaret for, tillegges omfordelingsrådet. Dette gjelder evt. stillingsgaranti ved innvilgelse fra NAV av yrkesrettet attføring. Dette anses å

være en fornuftig ordning siden omfordelingsrådet har en bedre oversikt over behovet for kompetanse i de ulike deler av virksomheten.



Dato: 30.05.11
Saksnr.: 201109294-2
Arkivkode E: 223
Saksbehandler: Valborg Langevei

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
07.06.2011

Arendalsuka 2011 - søknad om delfinansiering

Sammendrag:

Det politiske arrangementet "Arendalsuka 2011", søker Kristiansand kommune om kr. 100.000,- til delfinansiering av arrangementet (mail datert 25.05.11). Arendalsuka 2011 er planlagt til 4.-5. august 2011 i Arendal.

Ideen til Arendalsuka 2011 har man hentet fra det svenske "Almedalsveckan", hvor topp politikere fra det nasjonale nivå og Sveriges næringslivsledere hvert år treffes for å utveksle ideer og tanker, og for å påvirke hverandre til felles nytte for velferdsutvikling – og verdiskaping i Sverige. Almedalsveckan har vært arrangert i 30 år, med stor suksess.

Arendalsuka 2011 har fått bekreftelse fra de fleste partiledere om deltakelse 4. august hvor hovedtemaet vil være "Hvordan finansiere velferdsstaten". 5. august vil hovedtemaet være "Verdiskaping og internasjonalisering". Næringsministeren, NHO og LO har bekreftet sin deltakelse. Arendalsuka 2011 har en ambisjon om å gjøre arrangementet til treffstedet for toppolitikere og næringsliv hvert annet år i forkant av valgstart. Budsjett for det 2-dagers arrangementet er på 1,9 mill kr.

Rådmannens anbefaling:

Rådmannen vurderer dette som et spennende initiativ som kan markere Arendal og landsdelen på en positiv måte.

Kristiansand har imidlertid begrensede ressurser til slike nye arrangementer. Kommunen har mottatt henvendelse om ytterligere støtte fra institusjoner og andre etablerte arrangører i kommunen. Rådmannen finner derfor ikke å kunne anbefale søknaden.

Forslag til vedtak:

Kommunalutvalget finner ikke å kunne anbefale søknad om støtte til Arendalsuka 2011.

Tor Sommerseth
Rådmann

Valborg Langevei
Næringsrådgiver

Trykte vedlegg: Søknad fra Arendalsuka 2011



Dato: 26.05.11
Saksnr.: 201003208-5
Arkivkode E: 611 &55
Saksbehandler: Terje Karlsen

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
07.06.2011

Salg av bygg og eiendommer som ikke benyttes i kommunens drift av tjenester

Saksfremlegg/Sammendrag:

I forbindelse med behandlingen av HP2011-2014 vedtok bystyret følgende:

"Bystyret ber administrasjonen tilrettelegge for salg av bygg og eiendommer som ikke benyttes i kommunens drift av tjenester."

Med utgangspunkt i budsjettbehandlingen i 1998 og påfølgende sak 21/99 til kommunalutvalget, ble det foretatt en omfattende gjennomgang av den eiendomsmassen Kristiansand Eiendom (KE) administrerte med tanke på salg til inntekt for "Skolebehovsfondet". Dette endte opp i et omfattende salg, og dermed reduksjon, av den eiendomsmassen kommunen ikke benyttet til egen virksomhet.

Etter den tid har så godt som all næringseiendom blitt overført til KNAS. En del boligeiendom er overført til Kristiansand Boligselskap KF, og med unntak av et lite gjenstående antall er boligfestetomtene solgt til huseierne.

KE sitter igjen med en del bebygde eiendommer som er kjøpt opp i forbindelse med planlagte veiformål og bygningsmassen på Odderøya, som utgjør det største volumet. Eiendommene i den første gruppen vil det være lite formålstjenlig å avhende for senere å erverve dem tilbake. Fradeling og salg av bygninger på Odderøya vil ut fra vedtatt reguleringsplan ikke være mulig, og det vil være i strid med vedtatt bruksformål.

I tillegg til dette administrerer KE grunnarealer i utbyggingsområder på Flekkerøy, i Bråvann og på Hellemyr. Disse er under regulering med sikte på opparbeidelse og salg. KE vil søke å forsere disse reguleringsplanene for å få en raskest mulig realisering.

KE har også utviklingsprosjekter på Lahelle, i Setesdalsveien, Kvartal 5, Gimle aldershjem og Kvartal 49.

Reguleringsplanen for Lahelle er godkjent. I likhet med Setesdalsveien er det her planlagt boliger for førstegangsetablerere, 1.bo. Lahelleprosjektet er avhengig av samarbeid med tilgrensende utbyggere, og det arbeides med å finne løsninger som kan gi en raskest mulig realisering.

Reguleringsplanen for 1.bo-prosjektet i Setesdalsveien er under revidering for å få ned kostnadene. Planen forutsettes ferdigbehandlet i løpet av høsten 2011, og prosjektet vil deretter søkes gjennomført og solgt så fort som mulig.

Kvartal 5 har vært under regulering i lang tid, uten at det er funnet en løsning som planmyndighetene har funnet tilfredsstillende. Det arbeides også her med å finne løsninger som er gjennomførbare. Avhengig av planbehandlingene er salgsinntektene i HP 2011-2014 forutsatt å komme i 2011.

Reguleringsplan for Gimle aldershjem er under utarbeidelse. Også her er salgsinntektene forutsatt å komme i 2011, med forbehold om godkjenning av reguleringsplan.

Reguleringsplan for Kvartal 49 er under behandling, men kan ikke endelig vedtas før Kvadraturplanen er ferdigbehandlet. Salgsinntekter er forutsatt å komme i 2012.

Dessuten har kommunen de regulerte boligtomtene på Idda og Elvebredden øst. Disse vil bli lagt ut for salg i nærmeste fremtid.

Generelt har KE sterk fokus på mulige salgsinntekter i forbindelse med utarbeidelse av handlingsprogrammene. Rutinen er for øvrig at dersom en enhet fraflytter en eiendom, avklares det med sektorene om det foreligger kommunale behov for videre bruk. Dersom dette ikke er tilfelle, legges eiendommene umiddelbart ut for salg.

Forslag til vedtak:

1. Kommunalutvalget tar saken til orientering, og ber Kristiansand Eiendom søke å forsere pågående utviklingsprosjekter for å få en snarest mulig realisering.

Ole Dag Myhrstad
Eiendomssjef

Terje Karlsen
Avdelingsleder

Trykte vedlegg: Ingen

Utrykte vedlegg: Ingen



Dato: 02.05.2011
Saksnr.: 200600026-98
Arkivkode O: PROS: KONGSGÅRD/VIGE

Saksbehandler: Ole Dag Myhrstad/Nils Erik Hessen/Jon Holt

Saksgang
Kommunalutvalget
Bystyret

Møtedato
07.06.2011
22.06.2011

Salg av havnearealer i Kongsgård/Vige fra Kristiansand Næringsselskap AS til Kristiansand Havn KF

Sammendrag:

Kristiansand Næringsselskap AS (KNAS) og Kristiansand Havn KF (KH) har forhandlet om salgsbetingelsene for overføring av havnearealene i reguleringsplanen for Kongsgård/Vige havne- og industriområde. Partene avholdt en voldgift 20.05.09. I ettertid ble de enige om ikke å gjennomføre rettens avgjørelse. Partene fortsatte forhandlingene, men oppnådde ikke enighet. Begge vurderte å fremme saken for retten for å få en endelig avgjørelse.

Kommunens ledelse ønsket ikke at to heleide kommunale virksomheter skulle møtes i retten. Kommunalutvalget vedtok derfor 16.02.11 at bystyret skal avgjøre salgsbetingelsene og Kristiansand Eiendom fikk ansvaret for saken.

Saksfremstillingen er redigert i tre hoveddeler. Del 1 omtaler historikken og de skjønnsforutsetninger som Kristiansand Eiendom (KE) legger til grunn for sine vurderinger. Del 2 er partsinnleggene og partenes kommentarer til hverandres innlegg. Del 3 er KE's vurderinger av partenes synspunkter i lys av vederlagslovens regler, rettsanvendelsen og selve verdivurderingen.

Partenes syn på arealenes verdi avviker vesentlig. KH argumenterer for en antatt salgsverdi i størrelsesorden ca. 20 MNOK, mens KNAS mener verdien av området er ca. 250 MNOK. Den store forskjellen skyldes både ulikt syn på vederlagslovens regler og rettsanvendelse og verdivurderinger. Voldgiftsrettens vurdering konkluderte med en salgsverdi på mindre enn "gulvets" størrelse (påløpte kostnader for opparbeidelse av adkomstvei m.m. fra kryss med E 18 og inn i pukkverkets område), som var satt til 40 MNOK per 01.01.2008. KE har konkludert med en salgsverdi på 42 MNOK.

På arealet i Vige som i sin tid tilhørte Wenche og Leif Hubert, har Norcem AS en evigvarende rett som begrenser KNAS's rettigheter i en vesentlig grad. KE har ment at denne heftelsen skal hensyntas ved verdsettingen, mens KNAS viser til en avtale mellom KH og KNAS fra 11.06.2010 hvor det heter at heftelser på eiendommen ikke skal hensyntas ved avgjørelsen om hva som er markedspris. Ved en verdsetting av arealet i Vige uten nevnte heftelse har KE vurdert salgsverdien til 10 MNOK.

KE's begrunnelse for at det er feil å se bort fra heftelsen fremgår av saken.

Advokatfirmaet Haavind AS v/advokat Johan Fredrik Remmen har kvalitetssikret våre vurderinger av vederlagsloven og selve rettsanvendelsen.

Saken er forelagt rådmannen som er enig i forslag til vedtak.

Forslag til vedtak:

1. Salgsverdien for arealene i Kongsgård/Vige – havne– og industriområde som skal selges fra KNAS til KH settes til 42 MNOK per 01.01.08.
2. Det forutsettes at partene selv foretar en intern avregning basert på de avtaler som er inngått i forbindelse med relokaliseringen av Ringknuten Pukkverk AS samt skjønnsforutsetningenes pkt.6.

Ragnar Evensen

Ole Dag Myhrstad

Trykte vedlegg: Kart som viser arealene, Heftelsen til Norcem AS, Arbeidsopplegget som ble presentert for partene i møte 18.03.11 og Vederlagsloven er vedlagt.

Utrykte vedlegg: Ingen

DEL 1:

Litt historikk.

Historikken om hvordan Kristiansand Næringssselskap AS (KNAS) har fått tilgang til arealene i henholdsvis Kongsgårdbukta og Vigebukta er ulik. Disposisjonsretten til begge områdene ble gjort som en følge av bystyrets behandling omkring strategi for eierskap til eiendom som kommunen eier, sak 193/05 (møte 07.12.05).

For arealene i Vigebukta ble det holdt takst som dannet grunnlaget for oppgjør til bykassa.

For arealene i Kongsgårdbukta ble det ikke holdt takst for det arealet som Ringknuten Pukkverk AS (RP) har for sin virksomhet. KNAS overtok imidlertid de forpliktelsene og rettighetene som Kristiansand Eiendom (KE) hadde og som var nedfelt i bystyrets vedtak ved behandling av sak 236/03 *"Kongsgård/Vige – havne- og industriområde"*. Den saken må sees på bakgrunn av bystyrets tidligere vedtak i sak *"Kristiansand havn – Funksjonsfordeling mellom Vesterhavnen og Kongsgård/Vigebukta"* hvor det ble vedtatt at vesentlige deler av havnefunksjonen skal overføres fra Silokaia til Kongsgård/Vige. Fra vedtaket i førstnevnte sak gjengis pkt.2 og 3:

"Kristiansand kommune forskotterer 21,5 MNOK over utbyggingslånet for bygging av atkomstvei fra nytt kryss i Narvika til havn i Kongsgård."

og

"En forutsetning for forskotteringen under pkt.2 er at det foreligger en skriftlig avtale mellom Kristiansand havn og Kristiansand Eiendom om at havna skal overta tomtearealet i pukkverksområdet landareal – ca. 70 daa når pukkverksdriften er opphørt – senest 2016. Området skal overtas til markedspris, dog slik at betalingen minst dekker det forskottede beløpet med påløpne renter."

Den gangen var kostnaden for veianlegget estimert til ca. 30 MNOK og det gjensto å forskottere 21,5 MNOK. Da ansvaret for dette arealet ble overført KNAS ble kommunens forskottering gjort opp med et samlet beløp i størrelsesorden ca. 27,9 MNOK. For selve arealet ble det ikke betalt noe beløp, da den samme forutsetningen som gjaldt kommunen ble videreført til KNAS (jfr. pkt 3 i bystyrets vedtak i sak 236/03).

Det er ikke funnet noen skriftlig avtale slik bystyret forutsatte, men partene (KH og KE) var den gangen innforstått med denne betingelsen.

Bystyret hadde tidligere samme året godkjent at det såkalte avfallsdeponiet skulle sikres og selges til Kristiansand Havn KF (KH). Denne overdragelsen fant sted i 2006 og kunne først slutføres når RP var blitt reorganisert. Arbeidet med reorganiseringen av pukkverket ble ledet av KE og det resulterte i tre avtaler:

1. Avtale mellom KNAS og RP, datert henholdsvis 29.05. og 30.05.06.
2. Avtale mellom KNAS og KH, datert henholdsvis 22.01. og 12.02.07.
3. Avtale mellom KNAS og KH, datert henholdsvis 22.01. og 12.02.07.

I relasjon til vår sak er det avtale nr. 1 som er aktuell. Den viser hvilke arealer som RP fristiller til ulike tidspunkt, tiltak som måtte iverksettes for at relokaliseringen kunne gjennomføres og hvem som skulle betale. Avtale nr.2 sier noe om finansieringen av tiltakene i avtale nr.1 og avtale nr.3 hjemler en evt. voldgift dersom partene ikke enes om kjøpesummen for det aktuelle arealet.

De nevnte avtalene og bystyresakene har en valgt ikke å vedlegge saken da ingen av partene har bestridt innholdet.

Bakgrunn for saken.

KH skal overta havnearealene i Kongsgård / Vige. Det er i henhold til bystyrets vedtak 18.06.03 i saken om funksjonsfordelingen mellom Vesterhavnen og Kongsgård-/Vigebukta. KH er allerede eier av deler av havnearealene i Kongsgård, mens KNAS eier restarealene som denne saken omhandler.

Det har over lengre tid pågått forhandlinger om betingelsene for overtakelse, men det har ikke ført til enighet.

Kommunalutvalget bestemte 16.02.11 at bystyrets skulle fastsette salgsbetingelsene og KE fikk ansvaret for saken.

Ordfører og rådmann orienterte partene om arbeidsopplegget i et møte 18.03.11.

Voldgiftsrettens avgjørelse.

I henhold til en avtale mellom partene fra 2007 ble det holdt skjønn 20.05.09 for å fastsette salgsbetingelsene. Det ble skjønnnet over et areal på land og sjø på henholdsvis 100 957 kvm og 147 293 kvm. Rettens avgjørelse ble at salgssummen skulle settes til 40 MNOK. KH og KNAS hadde den gangen henholdsvis adv. Jill Akselsen og adv. Asbjørn Breistein.

Partene mente imidlertid at voldgiftsrettens avgjørelse var feil. I det etterfølgende gis en kort forklaring om hvorfor.

KH har oppsumert dette slik:

"KNAS tok ut stevning mot KH med påstand om at voldgiftsavgjørelsen var ugyldig. Siden KH ikke kunne se bort fra at det forelå en feil ved avgjørelsen, men at denne feilen ikke hadde fått noen betydning for voldgiftsrettens resultat, aksepterte KH en delvis tilsidesettelse av voldgiftsrettens avgjørelse. Det ble deretter inngått avtale om dette. Det viste seg imidlertid at det forelå flere mangler ved avgjørelsen. Disse manglene var bl.a. at det feilaktig ikke var hensyntatt verdistigning som kunne tilbakeføres til krysset med E 18 og at utfyllingsretten måtte verdsettes til kr 0,-. Det så også ut til å være feil i de kostnadsoverslag partene hadde fremlagt ved at de sakkyndige ikke hadde blitt tildelt et riktig mandat. Det ble deretter inngått en ny avtale hvoretter hele avgjørelsen ble satt til side. Jeg vil for ordens skyld opplyse at de feil som forelå ikke kan belastes voldgiftsretten."

KNAS har oppsummert dette slik:

"Den største innvendingen mot voldgiftsskjønnet var at retten la til grunn at ved en næringsutbygging måtte en utbygger også tatt hele eller deler av forurensingen på naboområdet som søppeldeponiet og slamdeponiet i et rekkefølgekrav. Dette ble prosedert av KH. Det ble argumentert for at kostnadene til å rydde opp ville være så store at området ikke var noe verd."

Videre unnlot KH å legge fram og opplyse at det ble inngått en avtale om kjøp av søppeldeponiet mellom Kristiansand kommune og KH av 12.02.2007 hvor både forurensing var avtalt håndtert, og hvor forurensingen var reflektert i prisen.

Den andre store innvendingen var utnyttelsen av arealet. Retten la til grunn at 50% ville gå bort til grøntarealer. For det første skal hele utbyggingsområdet sees under ett. Videre er det normale at 20-30% i hele utbyggingsområdet går bort til grøntarealer og infrastruktur."

I saksfremstillingen er det gjengitt innhold fra skjønnet, men selve rettsboka (28 sider) har en valgt ikke å vedlegge. Voldgiftsretten bestod av sorenskriver Yngve Svendsen (leder), eiendomsmegler Espen Solum og takstmann Per-Staale Windegaard.

Ytterligere forhandlinger på administrativt nivå.

Administrativ ledelse i KNAS og KH har etter anmodning fra ordfører og rådmann arbeidet videre med å finne en omforenet løsning. Disse forhandlingene førte ikke frem og KNAS oppsummerte 22.11.10 sitt svar slik til ordfører og rådmann:

"Etter mange og lange forhandlinger mellom partene, ser ikke KNAS noen annen løsning enn at eier for begge selskaper fastsetter betingelser for overdragelsen. Vi vil derfor oppfordre kommunens eierutvalg, Kommunalutvalget, til å innhente tilsvarende posisjon fra Kristiansand Havn og på bakgrunn av disse innspillene fastsette endelige betingelser."

Havnedirektøren hadde på samme tid orientert havnestyret om at forhandlingene ikke førte frem.

Opplegget for KE's arbeid.

I henhold til anmodningen fra KNAS ble forutsetningene for arbeidet fastlagt av KE. Det kan oppsummeres i disse *skjønnsforutsetningene*:

Generelt.

Markedsprisen skal fastsettes ut fra følgende retningslinjer:

1. Vederlagslovens bestemmelser med tilhørende rettspraksis.
2. Tidligere føringer gitt av bystyret mht en nedre grense for arealenes salgssum i Kongsgårdbukta (sak 236/03).
3. Avtaler som ble inngått mellom RP, KNAS og KH ved reetableringen av RP.

De nevnte punktene og arbeidsopplegget for øvrig er akseptert av begge parter i møtet 18.03.11 hos rådmannen.

Dette innebærer at bystyret fastsetter de endelige salgsbetingelsene, og bystyrets vedtak kan altså ikke være gjenstand for forvaltningsmessig klagebehandling eller rettslig prøving.

Areal, rettigheter og reguleringsstatus fremgår av avsnittet fakta.

Arealet med tilhørende anlegg erverves med full eiendomsrett for KH, herunder strandlinje og grunn under vann så langt denne er undergitt privat eiendomsrett, samt alle rettigheter som måtte tilligge eiendommene ved at de støter til sjøen, så som strandrett, rett til oppfylling av tilstøtende sjøgrunn utenfor areal underlagt privat eiendomsrett, tilflottsrett m.v. alt så langt dette har vært eiet av KNAS.

Fakta.

1. Arealet inngår i reguleringsplanen for Kongsgård/Vige havne- og industriområde, vedtatt av bystyret 30.03.05 med tilhørende korrigeringer frem til dags dato.
2. Vedlagte kart og tabell viser landareal og mulig utfyllingsareal i planområdet.
3. Arealet som er utlagt til offentlig trafikkområde gjennom planområdet, samt areal til spesialområde (felt S 3) inngår ikke i verdsettingen. Disse arealene forblir kommunal eiendom.

4. Arealene i Kongsgårdbukta tiltredes henholdsvis 01.01.08 og 01.01.16 i henhold til avtale nr. 1 mellom KNAS og RP.
5. Tiltredelsesdato for arealet i Vige settes til dato for oppgjør. I samtale 14.04. korrigeret til 01.01.08.
6. For areal tiltrådt 01.01.08 betales det renter tilsvarende gjennomsnittet av 3 mnd NIBOR + 1% frem til betaling.
7. Påløpte kostnader for opparbeidelse av adkomstvei m.m. fra kryss med E18 og inn i pukkverkets område i henhold til avtalen mellom KNAS og RP må fremskaffes av KNAS.
8. Betaling skjer innen 14 dager etter bystyrets vedtak.
9. KNAS transporterer avtalen med RP, datert mai 2006 til KH og varsler RP om denne overføringen. For arealet som først kan tas i bruk 01.01.16 skal leiebeløpet fra RP tilfalle KH fra overtagelsen.
10. Erklæringen fra 1999 på tidligere eiendommer tilhørende Wenche og Leif Hubert er kjent av begge parter. Dersom det er andre rettigheter/heftelser til eiendommene bes det opplyst. Likeledes bes KNAS dokumentere netto inntekt for kaia.

Etter at våre forutsetninger ble sendt ut, ble det av KNAS vist til en egen avtale mellom partene, datert 10.06.10. Avtalen er gjengitt under partsinnlegget til KNAS. Denne avtalens pkt. 4.3 har følgende formulering:

"Heftelser på eiendommene skal ikke hensyntas ved avgjørelsen om hva som er markedspris."

KE har oppfattet at KNAS mener denne avtalen skal legges til grunn for vårt arbeid, men vi har avvist dette siden den ikke ble dokumentert da arbeidsopplegget ble presentert i møtet 18.03.11 med partene. De øvrige punktene er i realiteten ivaretatt i skjønnsforutsetningene. For at saken ikke skulle bli ytterligere utsatt, valgte vi derfor å fremsette skjønnsforutsetningene i to alternativer:

Alt.1. Kommunens utkast til skjønnsforutsetninger benyttes.

Alt.2. Pkt.10 i kommunens skjønnsforutsetninger relatert til heftelser på eiendommene tilhørende Wenche og Leif Hubert utgår.

Med hensyn til rettsanvendelse og erstatningsfastsettelse så ble begge parter oppfordret til å omtale temaene kortfattet i sine innlegg og med henvisninger til sammenlignbare rettsavgjørelser. Begge parter skulle også ha anledning til å kommentere den andres partsinnlegg.

DEL 2:

Partsinnlegg fra KH.

Advokat (H) Ove Chr. Lyngholt

Kristiansand Havn – Kristiansand Næringssselskap AS

Erstatningsfastsettelse Kongsgård/Vige

havne- og industriområde i Kristiansand kommune

1. Grunnlag for erstatningsfastsettelsen.

Ekspropriasjonsrettslige regler skal legges til grunn.

2. Gjenstand.

1. Areal som beskrevet i Hessens e-post av 7. april 2011, med påhefte av bl. a. Norcems rettigheter til kai m.v. i Vige ihht. erklæring av 1999, og Ringknuten pukkverks rettigheter til drift av massetak (alternativ I), og de samme arealer men uten påhefte av Norcems rettigheter (alternativ II).
2. Alt areal er regulert til havn bortsett fra et mindre areal (S2) utlagt til friluftsområde. Siden havneformål neppe har markedsmessig appell, må det ses bort fra gjeldende regulering og i stedet legges til grunn påregnelig alternativ regulering, jfr. bl. a. Rt. 1996 s. 521. Det er da reguleringsmyndighetens oppfatning av hva som ville ha vært den alternative utnyttelsen som skal legges til grunn, jfr. Rt. 2007 s. 464. KH antar at utnyttelse til næringsformål ville ha blitt tillatt, men bl.a. pga. nærheten til sjøen, ville innslaget av “grønne arealer”, og en åpen utvidet strandsone tilrettelagt med strandsti/promenade og oppholdsarealer for allmennheten, blitt forholdsvis stort.
3. Siden ekspropriasjonsformålet er offentlig havneutbygging har KNAS ikke rett til erstatning for utfylling i sjøen selv om det ellers ville ha vært mulig å foreta utfylling og utbygging av sjøarealet, jfr. Rt. 1969 s. 613. Det samme gjelder eventuell annen utnyttelse av sjøarealet, f. eks. til småbåthavn. I Vigebukta er Norcems rettigheter også til hindrer for en slik utnyttelse.

3. Omsetningsverdi.

Utgangspunktet er hva “vanlege kjøparar” vil gi for arealet ved frivillig salg, jfr. vederlagsl. § 5 første ledd. Det skal legges til grunn at arealet er uregulert (jf. pkt. 2.2. over) men at det påregnelig ville ha blitt regulert til næring med tilhørende veiarealer og grønne arealer. Det følger bl.a. av Rt. 2004 s.2010 at “vanlege kjøparar” vil hensynta reguleringsrisikoen som et prisdempende element. Kjøperen står således overfor et areal

som er uregulert, men hvor det kan påregnes regulering til næring, men hvor både innslaget av andre reguleringsformål, utnyttelsesgrad, eventuelle rekkefølgekrav, infrastrukturkostnader, tidsaspektet og markedssituasjonen på et fremtidig salgstidspunkt, skal hensyntas. Det skal videre legges til grunn at kjøperen *ikke* kan foreta noen utfylling eller annen utnyttelse av sjøgrunnen eller sjøen noe sted (ikke ekspropriasjonsrettslig beskyttet), og at han må respektere rettighetene til Ringknuten Pukkverk AS og under alternativ I også Norcem's rettigheter. Pukkverkets rettigheter til fortsatt drift innebærer også bl.a. støyulempen på tilgrensede arealer frem til 2016.

Voldgiftsretten fastsatte omsetningsverdi på grovplanert tomt, regulert til næringsformål, med infrastruktur til tomtengrense, til kr 2.500 pr. m² tomt, jfr. rettsboken s. 25 og 26 tredje avsnitt. Dette var i samsvar med det de sakkyndige vitner KNAS hadde engasjert mente var riktig pris, jfr. rettsboken s. 13 nederst (takst fra Bø og Andersen). Sakkyndig vitne Kulien, som var engasjert av KH, delte denne oppfatning, jfr. rettsboken s. 14 øverst. Voldgiftsrettens verdi på kr 2.500 pr. m² inkluderte også verdien av utenforliggende sjøgrunn (utfylling og/eller småbåthavn), noe det nå skal ses bort fra. I tillegg har voldgiftsretten ikke gjort fradrag for rundkjøringen på E-18, jfr. nedenfor i pkt. 5. Hübertain (avhjemlet 13. april 2005) har lagt til grunn en omsetningsverdi på kr 600 pr. m² for et areal i Vige (tilnærmet netto tomtareal) som kunne benyttes til utbygging, men som er vesentlig mer eksponert mot E-18. Her er det korrekt sett bort fra utfyllingsmuligheter og verdistigning som fulgte av ny rundkjøring på E-18. Siden det nå skal ses bort fra verdistigning som må tilbakeføres til rundkjøringen på E-18, og det i tillegg skal ses bort fra både utfyllingsmuligheter og muligheter for etablering av småbåthavn, vil "riktig pris" for byggeklar tomt dersom det legges til grunn at voldgiftsrettens og de sakkyndiges vurdering av prisen var korrekt, nødvendigvis vil bli lavere enn kr 2.500,- pr. m² nettotomt, eller kr 1.250,- pr. m² bruttoareal. Voldgiftsretten har heller ikke hensyntatt pukkverkets rettigheter frem til 2016 og den verdireducerende betydning dette har. Hensatt til arealenes beliggenhet ved sjøen er en utnyttelse på 50% for øvrig for høyt.

4. Utbyggingskostnader.

Kjøper av utbyggingsområdet vil hensynta hvilke kostnader som vil påløpe for å gjøre arealene byggeklare, jfr. siv. ing. Åneslands vurderinger i vedlegg 1. Som det fremgår utgjør dette et beløp i størrelsesorden kr 97 mill., som fordelt på hele arealet som skal avstås utgjør i overkant av ca. kr 1.000,- pr. m², og fordelt på nettoarealet (med 50% utnyttelse som voldgiftsretten) utgjør kr 2.000,- pr. m² salgbart areal.

5. Fradrag.

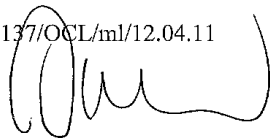
Nytt planfritt kryss på E-18 er finansiert av kommunen med kr 60 mill. og sto ferdig i september 2006. Verdistigningen dette krysset har påført de arealer som skal vurderes skal komme til fradrag etter vederlagsl. § 5 tredje eller fjerde ledd. Om krysset har direkte sammenheng med ekspropriasjonstiltaket (havneutbygging) og dermed må henføres under tredje ledd, eller om det må henføres under fjerde ledd, har ingen betydning. Kristiansand Havn er et kommunalt foretak etter kommunel. kap. 11.. KH er da ikke et eget rettssubjekt, og det er kommunen som sådan som er part i saken, se bl. a. Ot.prp. nr. 53 (1997-98) side 119. KNAS derimot er et eget rettssubjekt med egne rettigheter og plikter, og som har selvstendig partstilling. At KNAS er et heleid kommunalt selskap har i denne sammenheng ingen betydning. For øvrig spør § 5 fjerde ledd bare om hvem som er *ekspropriant* og ikke om hvem som er ekspropriat. Når det gjelder fradragets størrelse er dette ikke begrenset til investeringens størrelse, jfr. Rt. 1991 s. 305 og Rt. 1994 s. 389, og det er uten betydning om andre får beholde verdistigningen uten noen form for fradrag, jfr. Rt. 1994 s. 1133. Likeledes er det uten betydning om investeringen helt eller delvis skulle være finansiert ved bompenger, jfr. Rt. 1994 s. 1133. Det skal altså ses bort fra all verdistigning krysset har påført de arealene som skal avstås, og arealene skal følgelig vurderes mht. omsetningsverdi som om krysset ikke eksisterte. Hvilke muligheter for adkomst som forelå da må hensyntas. Dersom det da hadde vært påregnelig at adkomsten ville bli lagt fra vest (gjennom Lund) må det også ved verdivurderingen tas hensyn til påregnelige rekkefølgekrav knyttet til etablering av adkomst herfra, og som ville ha blitt belastet utbyggingsområdet. Dersom kommunen derimot hadde bekostet ny adkomst fra vest, ville dette, på tilsvarende måte, være en investering som hadde ført til verdistigning som det skal gjøres fradrag for etter vederlagsl. § 5 fjerde ledd. Uansett skal det således gjøres fradrag for manglende adkomst og tilknytning til det øvrige veinett.

På tilsvarende måte er det med den adkomstvegen som må anlegges/delvis allerede er anlagt fra E-18 og frem til og gjennom arealene i Kongsgårdbukta. Enten må denne, så langt KH allerede har betalt for opparbeidelsen eller den ikke allerede er opparbeidet, belastes utbyggingsområdet som en utbyggingskostnad, eller verdistigningen vegen forårsaker må komme til fradrag etter § 5 tredje eller fjerde ledd dersom vegen betales av kommunen.

6. Forholdet til vederlagsl. § 10 vil jeg foreslå ivaretatt slik:

Alle arealer er overtatt fra KNAS 1. januar 2008, men Ringknutens rettigheter gjør at disse arealene ikke kan tas i bruk til annet formål før 1. januar 2016. Avsavsrenten er gjennomsnittet av 3 mdr. Nibor + 1%, og løper fra 1. januar 2008 til utbetaling blir foretatt.

17137/OCL/ml/12.04.11



1	Kristiansand havn KF - KNAS	Dato:	06.04.2011
2	Kongsgårdbukta-Vige	Versjon	3
3	Utarbeidet av:	Sivilingeniør Aanesland AS	
4	Beregning av kostnader ved tilrettelegging for utbygging.		
5	KONGSGÅRDBUKTA (KGB) og Vige, ingen utfylling		
6	Forutsetning:	Ingen utfylling i sjøen for å innvinne areal	
7	Areal Kongsgård landareal	80 844	(Ifølge Via Nova)
8	Areal ved avretting sjøkant mot øst	1 450	82 294 = Kongsgård
9	Tillegg for areal på land i Vige, Eksist+ utf. 1200m2)	1 200	7 400 = Vige
10	Areal Kongsgård og Vige:		89 694 = Samlet landareal
11	Beskrivelse av kostnadsbærer	Kostnader:	Delsum: Merknader:
12	Interne kostnader i Kongsgårdbukta		
13	Sikring mot sjøen	5 250 000,0	Sikring til dels utlagt med lekter
14	Grovplaner og opparbeide kant mot sjøen	3 478 320,0	5 m Grøntanlegg mot sjøen
15	Rundkjøring med internveier Kongsgårdbukta	6 350 000,0	Vei mellom tomtene i KGB
16	Tekniske anlegg, pumpestasjon, trafo etc.	7 330 000,0	Internt på KGB-området
17	Omlagging luftstrekke Ringåsen	10 000 000,0	Iflg. KNAS v/Skiftenes
18	Sum tilrettelegging i Kongsgårdbukta	32 408 320,0	32 408 320
19	Interne kostnader i Vige		
20	Sikring mot sjøen og opparbeidelse langs sjøkanten	650 000,0	Langs vei og nytt areal ved kryss
21	Utfylling for oppretting av vei og nytt veikryss	2 439 597,0	Utretting av vei etter omlegging av vannledning
22	Sum tilrettelegging i Vige	3 089 597,0	3 089 597
23	Rekkefølgekrav		
24	Ringledning Kongsgård-Vige: Vann, el, pumpe, avløp	6 200 000,0	Medtatt 50 % på KGB, Rest på B1-B4
25	Hovedvei Kongsgård-Vige inkl tunell og sykkelvei	27 567 600,0	Medtatt 50 % på KGB, Rest på B1-B4
26	Grøntareal på søppelfylling, slamdep., Og pretebekken	5 910 000,0	Medtatt 50 % på KGB, Rest på B1-B4
27	Sum rekkefølgekrav	39 677 600,0	39 677 600
28	Sum tilrettelegging		75 175 517,0
29	Rentekostnader i byggetiden 5% p.a. over 1,5 år byggetid	75 175 517	2 819 082 Regnet av 50 % av beløpet
30	Sum før uforutsett / rigg og generelle kostnader		77 994 599
31	Uforutsett og "Rigg"	0,15	77 994 599 11 699 190
32	Generelle kostnader	0,10	77 994 599 7 799 460 Planlegging adm. etc.
33	Sum ekskl MVA	Tilrettelegging for utbygging	97 493 249
34		Avrundet:	97 000 000 Dvs. kr 1115 kr/ m2 tomt

Kommentarer fra KNAS til KH's partsinnlegg:

Det vises til Kristiansand havns (KH) redegjørelse av 12.4.2011, og jeg skal på vegne av KNAS gi kommentarer, etter samme systematikk som i tilsvaret. Vi har også konsultert Hr. advokat Tor N Rekve i anledning saken og tilsvaret.

I. Skjønnsforutsetninger. Etter avtalene, den siste 11. juni 2010, mellom KNAS og KH skal utfylling i sjø fastsettes særskilt. Videre skal det ikke hensyntas heftelser. KNAS er av den oppfatning at dette er avtalt og skal legges til grunn som skjønnsforutsetninger.

II. Gjenstand

1. Tillatt utbygging: KNAS er uenige i at det ved regulering til næring ikke ville blitt tillatt tilsvarende utbygging på landarealet. Etter rettspraksis er det normale i et utbyggingsområde at det går bort 20-30 % av arealene til grøntområder og infrastruktur. Ved vurdering må hele utbyggingsområdet legges til grunn, og KNAS avgir også 23 mål grøntområdet og 13,3 mål vegareal til kommunen. Det er ikke stilt spesielle andre krav til grøntarealer i næringsarealene i Vige/ Kongsgård for øvrig. Kommunen har også ført en fortekningspolitikk i flere år. Det er mangel på sentrale næringstomter i Kristiansand, og til sammenligning er Strømsheia i kommuneplanen foreslått nedsprenget og utnyttet. Tomtens beskaffenhet gjør også at det ikke er grunn til en mindre utnyttelse enn ved havneformål.

2. Utnyttelse i sjø: KNAS mener at det er avtalt at denne skal verdsettes særskilt. Uansett er KNAS uenig i at dette ikke har ekspropriasjonsrettslig vern. HR kom til det motsatte resultat i Rt 1961 s 1114, som mindretallet i Rt 1969 viste til. Videre er RT 1969 forut for HR dommene som fastsetter prinsippet om påregnelig alternativ regulering ved ekspropriasjon til offentlig inngrep. Etter vederlagsloven og rettspraksis (senere enn 1969) skal det gjøres en vurdering av en påregnelig alternativ regulering, og det påregnelige vil være at dette også hadde blitt regulert til utfylling eller annen utnyttelse for næringsvirksomhet.

3. Heftelsene: Det er avtalt at heftelsene skal ses bort ifra. Dersom heftelsene allikevel velges å hensyntas er det opplyst fra Norcems advokat at ved en utbygging av kaien vil det være nødvendig med en booster for å blåse sement over lengre avstand, og denne koster 5-6 MNOK. Påstander om støyproblemer for Ringknuten Pukkverk (RP) er ikke relevant all den tid dette gjelder industriområde. RP avtalen gjelder til 2016, slik at dette i tilfellet bare en utsatt betaling av dette arealet, eventuelt en neddiskontering av den delen av vederlaget.

III. Omsetningsverdi: På vegne av KNAS viser jeg til hva som tidligere er skrevet om verdien, og jeg skal kort kommentere noe av det motparten skriver.

Reguleringsusikkerheter: Henvisningen til RT 2004 s 2010, er ikke relevant i vår tilfelle. I denne saken var det tvil om den påregnelige alternative reguleringen ville blitt bolig, da arealet lå i et følsomt området nær Lørenskog kirke. Videre hadde fylkesutvalget sterkt frarådet at dette området skulle legges ut til boligformål. Dette bildet er helt annerledes i vår sak. Deler av arealet har gjennom mange år vært benyttet til kontor industri, lager. Naboarealene er regulert til det samme, og det er temmelig opplagt at dette ville blitt regulert likt. I kommuneplanen for 1979 - 1990 var området regulert til industri. I kommuneplanen for 1995-2006 var det regulert til bebyggelse.

Tidsaspektet: Både i voldgiftsretten og i verdiberegningene som er lagt fram av KNAS i brev av 15.4.2011 er prisene basert på hva investorer er villig til å betale nå, uten en diskontering.

Hubertskjønnnet (HS): I HS var brutto kvm pris NOK 894,48 pr kvm. Dette blir imidlertid ikke riktig sammenligning i forhold til denne saks arealer (som er netto uten skråninger og atkomstveg) da dette bruttotallet inneholdt ubyggbare skråninger og atkomstveg på til sammen 8,5 mål. Korrigert for dette gav HS en kvm pris på netto **NOK 1.142 pr kvm**. Jeg bemerker at HS ble fastsatt den 13.4.2005. Fra dette tidspunktet og fram til 1.1.2008, har det skjedd en betydelig

verdiøkning på næringseiendom, mer enn på bolig. Pr 1.1.2008 var så vel etterspørsel som priser på sitt høyeste før finanskrisen i september samme år. SSB har ikke statistikk på næringseiendom, men opplyser at boligeiendom har steget med 53,7 % i dette tidsrommet. Jeg påpeker også at i Vige er det de samme arealene som skal over fra KNAS til KH, og for sammenligningens skyld må derfor nettoprisene ligge betydelig over HS. De NOK 600 pr kvm som KH refererer til er ikke relevante da de gjaldt et omtvistet areal som kom i tillegg til hovedarealene, ref HS s 12.

IV. Utbyggingskostnadene. Jeg skal kort kommentere oppsettet til Aanesland. Han kommer til at det er kostnader med utbygging på MNOK 97 for rekkefølgekrav og infrastruktur. KNAS har lagt til grunn kostnader på NOK 61 mill (utenom oppfylling) for det samme herunder infrastruktur på utfyllt sjøarealer. Dette er en differanse på MNOK 38 mill. Forskjellen fremkommer ved at Aanesland har lagt inn MNOK 20 til uforutsett, dette en størrelse som ikke KNAS bruker i noen av sine prosjekter. Videre har Aanesland tatt med MNOK 5,9 til opparbeiding av grøntarealer på slamdeponiet som er naboarealet. Dette skal ikke regnes med da dette er et krav mot Kristiansand kommune i konsesjonen fra fylkesmannen for å avslutte deponiet. Dette er også inndekket i budsjettet for slamdeponiet. Tar man bort disse postene på til sammen ca MNOK 26 er det en differanse på i utgiftene på MNOK 12. KNAS har brukt både Multiconsult og Rambøll til å kvalitetssjekke tallene, og differansen fremkommer fordi KH operer med for høye tall på intern infrastruktur og muligens noe på rekkefølgekrav.

Jeg peker også på at med dette belastes også alle rekkefølgekravene i hele utbyggingsområdet på bare dette arealet. Ved en privat utbygging ville dette blitt belastet forholdsmessig. Alt bebyggbart landareal i utbyggingsområdet er ca 300 mål. Det aktuelle landarealet er derfor 29 %. Skiftenes i Multiconsult kom til MNOK 45 for rekkefølgekostnadene. Forholdsmessig utgjør dette MNOK 13,5 mill for landarealet. Jeg ber derfor om at dette også blir lagt til grunn i skjønnet.

V. Fradrag: Det anføres fra KH at for investeringen gjort av Kristiansand kommune til avkjøring/rundkjøring på NOK 60 mill skal det gjøres fradrag for i saken. Kristiansand kommune eier begge selskapene, og realiteten i dette vil være at det i så fall skal gjøres et fradrag ved en transaksjon mellom to 100% eide datterselskaper, for investeringer betalt av eier. Denne bestemmelsen i V § 5,4 ledd passer derfor ikke godt på saken. KNAS vil anbefale at man ser bort fra dette.

Dersom det ikke velges å se bort fra dette, må man for det første legge til grunn at det er påregnelig at avkjøringen til området ville blitt som i dag. For det andre er ikke loven lagt opp til at det offentlige skal tjene på sin investering, men hensynet er at det offentlige ikke skal betale to ganger. Jeg viser her til forarbeidene: Ot prp nr 50 (1982-83) er det uttalt at man bare bør "se bort fra en verdistigning i den utstrekning ekspropriaten ikke må betale for den, f.eks. i form av refusjon. Dersom ekspropriaten allerede har betalt eller må betale for en investering som har medført verdistigning det skal gjøres fradrag for, må fradraget reduseres tilsvarende."

De sakene som KH henviser til er ikke treffende, da dette gjelder saker med arealer som får en stor verdistigning som følger av at det fremlegges offentlig infrastruktur som ellers ikke ville blitt framlagt. Ved en privat utbygging av utbyggingsområdet ville deler av rundkjøringen blitt belastet utbyggingsområdet. KH har også lagt til grunn at utgiftene til øvrige rekkefølgetiltak må belastes utbyggingsområdet etter vanlig praksis. Etter reglene i plan og bygningsloven om utbyggingsavtaler kap 17 skal dette belastes forholdsmessig. Den verdistigningen som det offentlige har lagt ned vil derfor være de kostnadene som man normalt som utbygger ville måtte betale. Totalt i utbyggingsområdet er det 300 mål bebyggbart areal; $87 \text{ mål} / 300 \text{ mål} = 17,4 \text{ mill}$. Dette må også korrigeres for at dette er avkjøring til Narvika og vil bli atkomst til Lund slik at tallet her må bli langt lavere som et eventuelt fradrag. Jeg peker også på at det er gitt bidrag fra utbyggere i Narviga for rundkjøringen.

Kristiansand den 29.4.2011, Asbjørn Breistein, advokat



NOTAT

Sak: Verdssettelse av havnearealer i Kongsgård / Vige

Utarb. Av: Jan O Larsen, adv. Asbjørn Breistein

Dato: 15.04.2011

Distr: Kristiansand Eiendom

Oppsummering: Tomteverdi av områdene i Kongsgård/Vige som skal utvikles til Havn skal etter bystyrevedtaket og senere avtale mellom KNAS og KH settes til markedsverdi i henhold til vederlagslovens bestemmelser. Dette betyr at tomteverdien settes lik verdien området ville hatt dersom tomten var avsatt til annen påregnelig bruk. Slik bruk i Kongsgård/Vige antas å være lik nylig regulerte nærliggende arealer – det vil si kontor/lager/Industri.

KNAS har beregnet nettoverdi av 124.000 kvm næringsareal pluss 74.000 kvm utfyllingsrett i Kongsgård/Vige i intervallet **252 – 277 MNOK**. Utfyllingsretten er da redusert til halvparten av hva Kristiansand Havn får anledning til, og det er gjort fradrag for utgifter til infrastruktur og utfylling med i overkant av 150 MNOK. Eksisterende tomtearealer på land alene er verddivurdert til 166 – 191 MNOK. For sammenligningens skyld henger dette godt sammen med verddivurderingene gjort for Silokai hvor Kristiansand Havn har anslått verdien av 52.000 kvm blandet formål i intervallet 209 – 613 MNOK.

KNAS har i forhandlinger og brev vært villig til å se ulike oppgjørsordninger slik at oppgjøret for tomteområdet kan skyves ut i tid. Alternativt at kan deltakelse i KH's utviklings-eiendommer vurdert til takstpris gå som hel- eller delbetaling.

Rettslig grunnlag: Ihht flere avtaler mellom partene, som underbygges av bystyrets vedtak av 2003, skal eiendommen verdsettes til markedsverdi - etter Vederlagslovens bestemmelser. Vedlagte avtale mellom partene, signert så sent som 11.06.2010, gir premissene for hvilke skjønnsforutsetninger som gjelder. Avtalen kom til gjennom en 2- årig prosess hvor verdiberegningsgrunnlaget ble skåret ned til 5 punkter.

1. Markedspris skal fastsettes etter vederlagslovens alminnelige ekspropriasjonsrettslige prinsipper, med de presiseringer som fremkommer nedenfor:
2. Retten til utfylling/utnyttelse av tilstøtende sjøgrunn verdsettes særskilt.
3. Heftelser på eiendommen skal ikke hensyntas ved avgjørelsen om hva som er markedspris
4. Uansett skal gulv for erstatningssum være kostnadsdekning for KNAS etter avtale av 01.03.2007.
5. Arealene er tiltrådt 31.12.2007. Avsavsrenten fastsettes til gj.snitt av 3 mndr NIBOR + 1% frem til betaling skjer innen en mnd etter rettskraftig avgjørelse.

Dette fastholdes fra KNAS som skjønnsforutsetninger.

Etter V § 5, 1. ledd skal salgsværdien ved frivillig salg legges til grunn.

Når det er regulert til havn så er prinsippet etter **V § 5, 2. ledd** og rettspraksis at det skal gjøres en vurdering på hva som ville være en påregnelig utnyttelse og regulering i stedet for havn, for å finne en pris på hva som vil være en salgsverdi ved frivillig salg, jfr. Rt 1996 s 521 og Rt 1997, s 1914. KNAS mener at den påregnelige utnyttelsen ville vært som ellers i reguleringsområdet, dvs kontor, industri, lager, engrosvirksomhet og lignende. KNAS er av den oppfatning at ved en alternativ regulering vil det også bli tillatt utfylling i sjø. Videre står det i 2. ledd at det skal sammenlignes med de prisene som er oppnådd ved omsetning av andre eiendommer det er naturlig å sammenligne med. Det vises til nærmere redegjørelse om dette nedenfor. Når det gjelder utnyttelsen av arealet er det et spørsmål om det ved en alternativ anvendelse vil gå bort noe areal til grøntområder og veganlegg. Etter praksis må man da ta stilling til hele utbyggingsområdet og ikke kun se på det bebyggbare arealet. Det normale er at 20-30 % i hele utbyggingsområdet går bort til grøntarealer og infrastruktur. KNAS tilbakefører 23 da grøntområder og 13 da veg til kommunen vederlagsfritt. Videre er det ytterligere grøntområder i området. KNAS er av den oppfatning at det oppmålte arealet på ca 90 mål landarealer samt arealer i sjø er nettoarealer, og det skal ikke gjøres fradrag i dette ved verdsettelsen.

Etter **V § 5, 3. ledd**, skal det ikke tas hensyn til verdiendringer som direkte kommer av ekspropriasjonstiltaket. Denne bestemmelsen er lite brukt, jfr Nils Erik Lies kommentarer i Gyldendals rettsdata. KNAS vil anføre at det er ingen verdiøkning som har direkte sammenheng med havneutbyggingen.

Etter **V § 5, 4. ledd** skal det ikke tas hensyn til verdiendringer som eksproprianten har gjennomført de 10 siste årene. KNAS oppfatter det slik at Havna vil påberope seg den investeringen som kommunen har gjort i avkjøring og rundkjøring. Det er opplyst at det er 65 MNOK. Prinsippalt bestrides dette som en for fjern investering. Dette er en investering som gjelder hele utbyggingsområdet på til sammen 300 bebyggbare daa, men som også vil gjelde Lund samt avkjøring for området på nordsiden av E-18. Dersom dette skal tillegges vekt må i så fall tiltaket fordeles på utbyggingsområdet samt da øvrige områdene denne betjener. Verdiøkningen kan ikke settes til mer enn hva som normalt vil følge av prinsippene om andel av infrastruktur etter prinsippene i bestemmelsene om utbyggingsavtaler., jfr prinsippet Gulatings lagmannsrett av 19. september 2003.

Arealet: Arealet som skal verdsettes omfatter eksisterende landareal i hhv Kongsgård og Vige samt utfyllingsrett i sjø.

- Eksisterende landareal i Kongsgård utgjør 117.146 kvm inklusiv grøntareal med 23.043 kvm og vegareal med 13.259 kvm. Eksisterende landareal i Vige utgjør 6.854 kvm. I sum 124.000 kvm landareal.
- Utfyllingsretten, senere omtalt som sjøarealer, utgjør for Kongsgård 17.373 kvm og i Vige 129.920 kvm. Voldgiftsretten har i skjønnet hevdet at en alternativ næringsutbygging kun vil få anledning til 50% utfylling i sjø. Under denne forutsetningen blir sjøarealet samlet 73.646 kvm.

Enhetspris: Det er solgt eiendommer i samme områder som har relevans for enhetsprisen i Kongsgård/Vige. Tomta til Monter ble solgt som pris/kvm BTA, men omregnet til pris/kvm tomt grunn var prisen kr. 3000,-/kvm. Det er solgt flere næringstomter på Lundsletta hvor takster og priser er kr. 2.000,- kvm/tomet grunn med påhvilende festeavtale. I selskapet Marvika utvikling AS er det inngått avtale mellom Festere og bortfester med kr. 1.500,-/kvm

BRA for næringsarealene, omregnet til tomtegrunn blir prisen ihht dette om lag kr. 2.500,-/kvm tomt avhengig av utnyttelsesgrad som endelig vedtas. Også her påhviler det resterende festetid. Voldgiftsretten fastsatte tomteverdien i Kongsgård/Vige til kr. 2.500,-/kvm tomtegrunn, som var i tråd med begge partenes sakkyndige.

Nærmere om areal og tomtepriser: Det er svært sjeldent at næringstomter i slike sentrale områder som Kongsgård/Vige prises og selges som kvm tomt, det normale er pris per kvm BTA eller BRA. Vi vil derfor hevde at det forenkler arbeidet dersom denne tilnærmingen gjøres gjeldende også her. For å utdype dette kan det hende, slik voldgiftsdommen antyder, at utbygd område blir redusert i en alternativ næringsutbygging. Til gjengjeld vil tomteutnyttelsen på de tomter som bebygges bli ditto høyere – det er ikke nødvendig å gå lengre enn til Rasmussenes kontorblokk for å finne eksempler på dette. ATP- plan og kommuneplan understøtter høy arealutnyttelse i disse områdene. Vi vil derfor hevde at netto tomteareal, BYA på 50% og utnyttelse tilsvarende dagens regulering – dvs 4 etg gir en balansert tilnærming. Dersom en kommer til at det bebygde arealet er mindre, slik voldgiftsdommen indikerer, kompenseres dette høyst sannsynlig gjennom økt utnyttelse.

Vi vil allikevel bemerke at Voldgiftsdommen tar feil mht utnyttelsesgraden. For det første må man se utbyggingsområde under ett. For det andre er det normalt at det går bort 20-30 % totalt i et utbyggingsareal til grøntareal og felles infrastruktur. Dette er hensyntatt i området slik at arealet nevnt ovenfor er det effektive næringsarealet.

Verdiberegninger

Bruttoverdier (inntekter)

Med dette som grunnlag vil vi beregne bruttoverdi etter to hovedtilnærminger – alternativ 1 BTA- tilnærming og alternativ 2: pris per kvm tomtegrunn. Deretter vurderes kostnader.

Alternativ 1 – bruttoverdi per kvm BTA

KNAS har med utgangspunkt i reguleringsplanen inndelt hele området i hensiktsmessige næringstomter (slik vi gjør i andre utbygginger) og lagt inn internveier som sikrer adkomst til tomtene. Tomtene er nummerert fra 1 – 15. For å holde oss nærmest mulig skjønnet i voldgiftsdommen har vi trukket ut tomtene 16 – 21 fordi skjønnet da mente at en alternativ næringsutbygging kun vil få anledning til å fylle ut 50% i sjø ift havneutbyggingen. Det samlede salgbare tomtearealet er, under disse forutsetningene, beregnet til 155,8 daa. På disse tomtene er det videre forutsatt BYA med 45% og byggehøyde 4 etg (som er lik dagens havneregulering). Vi mener at voldgiftsdommen er feil på utnyttelsesgraden, men i den grad en måtte mene at det må fratrekkes mer areal til grøntanlegg, kyststier el. er det vår oppfatning at dette vil bli kompensert økt utnyttelse på bebygde tomter. Topografien, med Ringåsen like i bakkant og god infrastruktur like ved E18, tilsier høy arealutnyttelse og betydelig byggehøyde.

Med tomteareal på 155.800 kvm, fotavtrykk med 71.400 kvm (TU- 45%) og utbygging i 4 etg og fratrasket areal til internveier oa. med 13 daa blir utbygd areal 285.600 kvm BTA. Legger en til grunn MAS- avtalen med kr. 1500,-/kvm BTA blir **bruttoverdien 428,4 MNOK**.

Alternativ 2 – bruttoverdi per kvm tomtegrunn:

Dette blir en forenklet prisberegning basert på følgende forutsetninger:

Verdi per kvm tomtegrunn – med referanse til voldgiftsskjønnet kr. 2.500,-/kvm tomtegrunn

Landareal:

- o Samlet bebyggbart landareal i Kongsgård med 80,8 daa
- o Samlet landareal i Vige er 6,9 daa.
- o Bruttoverdi for landarealene: 219,3 MNOK (87,7 daa*2.500,-)

Sjøareal

- o Sum sjøareal – 50% utfylling i sjø (ref voldgiftsskjønnet) er 73,6 daa
- o Bruttoverdi sjøareal er 184,1 MNOK. (73,6 daa * 2.500,-)

Samlet bruttoverdi for land- og sjøareal: samlet 161,3 daa – og **bruttoverdi 403,4 MNOK**

Kostnader

Med utgangspunkt i brutto verdiberegninger skal det fratrekkes kostnader – disse kan prinsipielt inndeles i tre kategorier:

1. Kostnader til infrastruktur oa. rekkefølgekrav – fradrag forutsetter at KH overtar ansvaret.
2. Internveier oa. infrastruktur
3. Utfyllingskostnader for utfylling i sjø – kun aktuelt når verdiberegningen medtar sjøarealer.

Kostnader til infrastruktur oa rekkefølgekrav: dette er beregnet av Multiconsult. Uten å hensynta det som allerede er utført er kostnadene beregnet til 85 MNOK fordelt med 40 MNOK til tiltak på havnetomten og 45 MNOK til øvrig infrastruktur. Vinteren 10/11 har KH gjort opp for alle medgåtte kostnader relatert til havn mens KNAS sitter igjen med kostnader til infrastruktur. De største infrastrukturekostnadene knytter seg til havnevei, fremføring av vann og el., omlegging av luftstrekk på Ringåsen, veitunnel og GS- sti.

Kostnader til internveier: GS og interne VA- anlegg er kostnadsberegnet til NOK 8,6 mill for næringstomter på landarealet og 7,3 MNOK for næringstomter på sjøarealet - samlet 15,9 MNOK. Dette er basert på erfaringstall som er høyere enn snittet pr kvm i Buråsen på kr 81,- Avenyen kr 72,- og Sørlandsparken Øst kr 110,-. Tallene refererer til veg og teknisk infrastruktur inne på tomeområdet.

Kostnader til utfylling i sjø: Disse kostnadene er vurdert av Multiconsult (ifm voldgiften) og senere Rambøll. Multiconsult tok utgangspunkt i full utfylling og kom til total kostnad på 134 MNOK eller kr. 911,-/kvm tomtegrunn. Rambøll sin beregning har mer parallelle forutsetninger med 50% utfylling i Vige og beregnet kostnaden, dersom fyllmassen må kjøpes, til 110,-/m3 som tilsvarer kr 1192,- pr. kvm tomt. Normalt vil deler av massen kunne erverves gratis eller ved å betale for transport som Rambøll estimerte til hhv kr 50,- og kr 70,- / m3 – som tilsvarer hhv kr 542,- og kr. 758,- /kvm tomt. Basert på disse vurderingene antas kostnaden i gjennomsnitt å være kr. 1.000,- kvm tomt. Det er her viktig å poengtere at dette gjelder utfylling som næringsområde og ikke de kostnader som kreves for å etablere havn med de konsekvenser havnevirkosomhet har for akseltrykk og avslutning kaikant med ditto seilingsdybde. Utfyllingsvolumet for innerste del av Vige er antatt å være 650.000 m3 og full utfylling til havn 1.850.000 m3. Til sammenligning er kostnaden på 1000,-/ kvm tomt det dobbelte av IKEA- opparbeidelsen (488,-/kvm) som hadde fyllingshøyder på nivå med sjødybder innerst i Vige. TT- anlegg, som en stor entreprenør med bred kompetanse på

tomteopparbeidelse, er også forespurt om kostnader for utfylling i Sjø for Vige slik at dette blir salgbare næringstomter. De svarer selvsagt med forbehold, men har uttalt at opparbeidelseskostnader til grovplanert næringstomter ikke vil overstige kr. 1.000,-/kvm tomt.

Med utfylling av 74 daa blir samlet utfyllingskostnad etter dette 74 MNOK. I tillegg må de 5 øverste meterne av fyllingen erosjonsbeskyttet (plastres) til kostnad a kr. 10.000,- per fyllingslinje – anslått til 10,7 MNOK. Tillegges 5,7 MNOK til uforutsett blir kostnaden til utfylling 90 MNOK.

Sammenstilling

Basert på dette kan det settes opp følgende sammenstilling:

(tall hele MNOK)	Alt 1 – BTA	Alt 2 – kvm tomt
Bruttoverdi	428	403
Infrastruktur	45	45
Internveier	16	16
Utfylling	90	90
Sum	277	252

I alternativ 2 er bruttoverdi for landarealer alene er verdiberegnet til 219 MNOK, og nettoverdien blir ihht dette 166 MNOK.

Tilleggsargumentasjon:

I bystyresaken av 15.09.2010 har KH anført at **Silokaia** med et samlet tomteareal på 52 daa (inkludert utfyllingsarealer i sjø) skal gi 73.000 kvm BTA fordelt med 60.900 kvm bolig og 12.400 kvm næring. KH har selv vurdert næringsarealene pr. kvm BRA til kr. 4000,- på Silokaia. Her har en altså for det første valgt BRA- tilnærmingen og for det andre satt en verdi som er 2,7 ganger høyere enn de tall vi har lagt til grunn, kr 1500,-/BRA, i Kongsgård/Vige. Basert på dette har KH selv vurdert verdien av 52 daa på Silokaia å ligge i intervallet 209 – 613 MNOK avhengig av hvor langt en går i verdikjeden – dvs i intervallet 4.000 – 11.780,-/kvm tomt.

En annen relevant sammenligning er vurderingen av **Kilden- tomten**. Her er tomten på 15,9 daa forutsatt å gi 23.000 kvm BTA. Kravet fra KH var i dette tilfellet 183 MNOK – dvs 11.500,-/kvm tomt.

Disse eksemplene illustrerer følgende:

- KH benytter selv BRA/BTA- tilnærmingen når tomteverdiene skal vurderes.
- KH medregner utfyllingsarealer i sjø
- Arealene har en betydelig verdi uansett hvordan en regner på dette.

Bare eksisterende landareal i Kongsgård/Vige er om lag dobbelt så stort som arealet på Silokaia. Når vi tillegg medtar utfyllingsarealet (bare halve utfyllingen) er samlet areal omtrent tre ganger så stort. Det er derfor ikke urimelig å hevde at tomteverdiene i Kongsgård/Vige er minst like store som samlede verdier på Silokaia.

Vedlegg

*Neutkopierte til
7 side.*

AVTALE

MELLOM

KRISTIANSAND NÆRINGSSELSKAP AS (KNAS)

OG

KRISTIANSAND HAVN KF (KH)

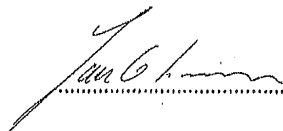
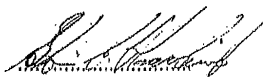
I anledning fastsettelse av den kjøpesum KH skal betale til KNAS for overtakelse av områdene i Vige og på Kongsgård iht avtale av 1. mars 2007, er partene enige om følgende:

1. Voldgiftsskjønn av 20. mai 2009 legges ikke til grunn for oppgjøret.
2. Den verserende voldgiftssaken iht partenes avtale av 15. januar 2010 heves og avtalen legges for øvrig ikke til grunn for oppgjøret.
3. Fastsettelse av kjøpesummen forsøkes løst i minnelighet.
4. Dersom ikke partene finner en minnelig løsning skal kjøpesummen fastsettes ved rettslig skjønn, på følgende forutsetninger:
 - 4.1. Markedspris skal fastsettes etter vederlagsloven og alminnelige ekspropriasjonsrettslige prinsipper, med de presiseringer som fremkommer nedenfor:
 - 4.2. Retten til utfylling/utnyttelse av tilstøtende sjøgrunn verdsettes særskilt.
 - 4.3. Heftelser på eiendommene skal ikke hensyntas ved avgjørelsen om hva som er markedspris.
 - 4.4. Uansett skal gult for erstatningssummen være kostnadsdekning for KNAS etter avtale av 01.03.2007.
 - 4.5. Arealene er tiltrådt 31.12.2007. Avsavsrenten fastsettes til gjennomsnitt av 3 mnd. NIBOR + 1 % frem til betaling skjer innen én mnd. etter rettskraftig avgjørelse.
5. Avtalen er utarbeidet i to eksemplarer, ett til hver av partene.

Kristiansand, den 11. juni 2010

for Kristiansand Havn KF

for Kristiansand Næringssekskap AS



Advokat (H) Ove Chr. Lyngholt: Kristiansand Havn – Kristiansand Næringssselskap AS

KHs kommentarer til notat av 15. april 2011 utarbeidet av KNAS

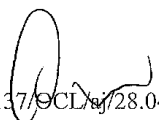
Jeg kommenterer de ulike tema i samme rekkefølge som de er omtalt i notatet fra KNAS.

1. **Oppsummeringen:** Som det fremgår nedenfor er grunnlaget for beregningene i strid med gjeldende rett, og det faktiske grunnlaget for beregningene – og sammenligningen med arealene på Silokaia – er heller ikke treffende.
2. **Rettslig grunnlag:** Anvendelsen av vederlagsl. § 5 er ikke i samsvar med gjeldende rett på en rekke punkter. For så vidt gjelder hva som er tema etter bestemmelsens første og andre ledd viser jeg til punkt 3 nedenfor. Når det gjelder tredje ledd synes KNAS å ha sett bort fra at også verdistigning som følge av investeringer som er i direkte sammenheng med ekspropriasjonsvedtaket, skal hensyntas. Når det gjelder fjerde ledd gjør KNAS gjeldende at investeringen (krysset med E18) er en "for fjern investering". Dette er et krav som ikke er relevant etter fjerde ledd, hvor poenget nettopp er at *uansett* hvor nær eller fjern sammenhengen er mellom ekspropriasjonstiltaket og investeringen *skal* det gjøres fradrag for verdistigningen. At det har oppstått en verdistigning, må være uomtvistet. Videre følger det uttrykkelig av Rt 1991 s. 305 og Rt 1994 s. 389 at investeringens størrelse i prinsippet ikke er noe tak for fradraget, og at det heller ikke skal foretas en fordeling av investeringen på de arealer som nytter godt av denne. Det er *verdistigningen* som skal komme til fradrag, i prinsippet uansett hvor stor eller liten investeringen er. Henvisningen til Gulating lagmannsretts overskjønn av 19. september 2003 er heller ikke treffende idet lagmannsretten her nettopp har gjort fradrag for verdistigningen, jf. rettsboken nest siste avsnitt i f. Som påpekt i mitt notat er det mht. realiteten uten betydning om krysset omfattes av tredje eller fjerde ledd, idet verdistigningen under enhver omstendighet skal gå til fradrag etter fjerde ledd.
3. **Arealet:** Det areal som skal legges til grunn fremgår av Hessens epost av 7. april med fradrag av 3,2 daa utfylt i sjø til vei utenfor Ringodden. Utfyllingsmulighetene er ikke ekspropriasjonsrettslig beskyttet, uansett hvor påregnelige disse måtte være jf. mitt notat av 12. april. Det skal legges til grunn at arealet er uregulert, men at det kan påregnes regulering til næring, men hvor både innslaget av andre reguleringsformål, utnyttelsesgrad, rekkefølgekrav, infrastrukturkostnader, tidsaspektet for opparbeidelse, salg og markedssituasjon på et fremtidig tidspunkt *skal* hensyntas. Videre må rettighetene til Ringknuten pukkverk AS respekteres, og for det ene alternativet må også Norcems rettigheter respekteres. For øvrig får disse rettighetene ikke noen selvstendig betydning idet utfyllingsretten, under enhver omstendighet, skal verdsettes til kr 0,-. Den betydelige risikoen og usikkerheten som en utbygger stilles overfor når han skal danne seg en oppfatning av kjøpesummen for det aktuelle arealet har KNAS fullstendig sett bort fra, noe som altså er i strid med gjeldende rett.
4. **Enhetspris:** Montertomten er i dag ikke fullt utnyttet pga. manglende økonomi i en videre utbygging, på tross av nærhet og eksponering mot E18. Dette underbygger at pris per kvadratmeter vil være betydelig lavere for de arealer som nå skal verdsettes, som

både er mindre attraktive (jf. manglende eksponering mot E18 mv.), omsetning over en lang tidshorisont og med betydelig fradrag for verdistigning mv.

5. **Nærmere om areal, tomtepriser:** For voldgiftsretten var de sakkyndige både i og utenfor retten enige om at kr 2 500 pr. m2 tomt var en sannsynlig verdi i markedet på det aktuelle tidspunktet, på tross av at det *ikke* ble hensyntatt fradrag etter § 5 tredje/fjerde ledd, at Ringknuten-arealene ikke var disponible før 2016 og at utfyllingsretten skulle verdsettes til kr 0,- (ikke beskyttet). En "riktig pris" i ekspropriasjonssammenheng er således lavere enn den som ble lagt til grunn av voldgiftsretten.
6. **Verdiberegninger:** Beregningene som er foretatt av KNAS gir ingen veiledning for en riktig erstatningsfastsettelse etter ekspropriasjonsrettslige regler. For det første er de bruttoverdiene som benyttes altfor høye. For det andre leder et slikt resonnement som KNAS benytter til at kjøperen ikke får noen fortjeneste overhodet. For det tredje ses det fullstendig bort fra reguleringsrisiko, kostnadsrisiko, markedsrisiko og tidsaspekt for salg av byggeklare tomter mv. Mht. utfyllingskostnadene som for øvrig ikke er tema idet utfyllingsretten etter ekspropriasjonsrettslige regler skal verdsettes til kr 0,-, kan opplyses av siv.ing. Bjarne Aanesland i sine vurderinger har lagt til grunn at kostnadene er mer enn dobbelt så store pr. kvadratmeter utfyllt areal enn det KNAS benytter. Hertil kommer at KNAS refererer til salgbar tomt, mens Aanesland refererer til brutto areal.
7. **Tilleggsargumentasjon:** På det tidspunkt verdien på Silokaia ble stipulert forelå reguleringsplan. Det var altså ikke et uregulert areal med betydelig reguleringsrisiko mv. som ble vurdert. Sammenligningen med Silokaia er ytterligere ikke treffende hva angår reguleringsformålet, 15 % næring og 85 % bolig, hvilket gir en betydelig høyere verdi enn bare næringsformål. Lokaliseringen av de to arealene er også vesensforskjellig i et markedsperspektiv. Når det gjelder Kildentomta var situasjonen der tilsvarende som for Silokaia idet partene la til grunn en identisk regulering med samme fordeling næring/bolig. Her hensynstok man ikke noen reguleringsrisiko eller tidshorisont mv.

Oppsummering: Ifølge mandatet, som både KNAS og KH er enige om, skal ekspropriasjonsrettslige regler legges til grunn. Ovennevnte viser imidlertid at dette ikke er fulgt opp av KNAS. Vurderingene er på flere punkter i strid med gjeldende rett og gir ikke et treffende bilde av hva en vanlig kjøper (utbygger) vil gi for det samlede areal ved frivillig salg, hensyntatt reguleringsmessig situasjon, tidsaspekt, Ringknutens rettigheter mv. At KNAS i strid med det arbeidsopplegg som partene har akseptert, fastholder at det skal ses bort fra Norcems rettigheter, som enhver annen kjøper, herunder KNAS og KH må respektere, får ingen betydning idet utfyllingsretten må verdsettes til kr 0,- på grunn av manglende ekspropriasjonsrettslig vern. Det beløp KH må betale til KNAS vil derfor ikke overstige "gulvet" som voldgiftsretten la til grunn var på kr 40 mill. Mht. "gulvet" viser jeg til min epost av i dag.


17137/9CL/28.04.11

DEL 3:

Ad skjønnsforutsetningene.

Det er skjønnsforutsetningene som er grunnlaget for den verdivurderingen KE skal gjennomføre. Disse forutsetter at vederlagsloven med tilhørende rettspraksis skal anvendes. Det innebærer bl.a. at KH betraktes som *ekspropriant* og KNAS som *ekspropriat*. KH er ikke et eget rettssubjekt så i realiteten er saken mellom Kristiansand kommune og KNAS.

KE vil således først belyse og avklare den rettslige vurderingen av de aktuelle arealene i lys av vederlagslovens regler og rettsanvendelse, og på det grunnlaget vurdere arealets salgsverdi. I den forbindelse må så bystyrets føringer i sak 236/03 og avtaler som ble inngått ved reetableringen av RP hensyntas.

KH har akseptert skjønnsforutsetningene, mens KNAS har vist til en avtale mellom partene av 11.06.10. Denne uenigheten er som tidligere sagt håndtert ved at KE vil vurdere erstatningen ut fra de to alternativene slik de er gjengitt foran under del 1.

Verdsettingen gjøres pr. 01.01.08.

Generelt vedr. fastsettelse av salgsverdien.

Partene har ulik oppfatning med hensyn til anvendelsen av vederlagslovens § 5. Det gjelder spesielt verdsettingen av sjøarealene, påregnelig arealutnyttelse og fradrag for verdiendringer som følge av offentlige investeringer.

KE finner det hensiktsmessig å presisere at ved fastsetting av salgsverdien skal det legges til grunn hva "vanlege kjøparar" ville gi for eiendommen ved et frivillig salg. I vårt tilfelle for arealer hvor da formål og utnyttelse skal vurderes ut fra hva som det er påregnelig at reguleringsmyndighetene ville godta. Det innebærer at kjøper har reguleringsrisikoen og at et slikt kjøp vil bli vurdert opp mot andre investeringer.

Arealer på land og sjø, hva skal vurderes?

Skjønnen skal omfatte areal på land (areal B, C og D) og sjø (areal E). Partene er imidlertid uenige om verdsettingen av sjøarealene som kan utfylles i henhold til reguleringsplanen.

KNAS har i sine verdiberegninger lagt til grunn at sjøarealene er ekspropriasjonsrettslig vernet og mener det er feil at det ikke gjøres en vurdering av en påregnelige utnyttning mtp utfylling og utnyttelse for næringsareal.

KH viser til en avgjørelse i Høyesterett (Rt. 1969 s.613) som slår fast at siden formålet er offentlig havneutbygging så skal ikke sjøarealene erstattes. Det samme gjelder eventuell annen utnyttelse av sjøarealet så lenge arealet er regulert til nevnte formål. Fra den nevnte dommen siteres (s.619):

"Jeg ser det slik, at det ved denne avgjørelse ble slått fast at hvor ikke utnyttet sjøgrunn (på større dyp enn 2 meter) blir gjenstand for ekspropriasjon fra de kommunale myndigheter med sikte på realisering av konkrete havneplaner, der har eieren av grunnen innenfor ikke rett til erstatning for sjøgrunnen uansett om han, hvis havnevesenets plan ikke var kommet i veien, ville ha hatt faktisk mulighet for og økonomisk interesse i selv å foreta oppfylling og utbygging av området. Jeg finner ikke at det er grunn til å fravike denne rettsoppfatning i nærværende sak."

KNAS er ikke enig i dette og viser til en annen sak i Høyesterett (Rt. 1961 s 1114). Den saken gjaldt en tvist mellom to private parter og kan i følge KH ikke sammenlignes med vår situasjon. Den rettsanvendelsen som KH hevder ble av begge parter og av skjønnsretten lagt til grunn da kommunen ervervet arealene i Vige fra Wenche og Leif Hubert, jfr. skjønn av 13.04.05 ved Kristiansand Tingrett s.9:

"Retten bemerker videre at selv om denne eiendommen grenser til sjøen, er utfyllingsretten i dette tilfellet, hvor arealet skal brukes til havneformål, ikke ekspropriasjonsrettslig vernet, jfr. orvl.§5. Dette er det ingen uenighet om mellom partene."

Taksten som ble holdt i forbindelse med overføring av arealene fra "bykassa" til KNAS verdsatte sjøarealene til kr 0. Taksten ble holdt 25.11.05 av Næringsmegleren Sædberg & Hodne AS og av Eiendomsmegler 1.

KE har drøftet dette temaet spesielt med vår sakkyndige på rettsanvendelse og kommet til at et noe mer nyansert syn må vektlegges.

Hovedregelen er at eiendomsretten i sjø går ved marbakken eller – hvis marbakke ikke kan påvises – til to meters dyp ved middels lav vannstand. Videre følger det av rettspraksis at strandeier har visse særlige rettigheter utenfor denne grensen, den såkalte "strandretten". I Rt. 1985 side 1128 har Høyesterett gitt følgende definisjon av strandretten:

"Strandretten er en rett til uforstyrret å kunne nyte de fordeler som følge av at en eiendom ligger til sjøen. De fordeler som er beskyttet på denne måten er blant annet adgangen til sjøverts adkomst – den såkalte tilflottsrett – og mulighetene for bading og friluftsliv. Også strandeierens rett til visse former for fiske, retten til utfylling ut i sjøen og et visst vern mot forurensing og ulemper av estetisk art, inngår som del av strandretten."

Disse rettighetene har også eiere av eiendommer hvor det er brådypt langs land. I vårt tilfelle er det ikke noe klar marbakke. I Vige er dybden ca.7m og faller mot 20m, mens den i Kongsgårdbukta er 5-10m nær land og faller kraftig mot 30m.

Det ekspropriasjonsrettslige vernet er ikke begrenset til eiendomsrettens utstrekning. Det avgjørende er hva som ville være påregnelig med hensyn til utfylling. At det i påregnelighetsvurderingen legges vesentlig vekt på avgrensningen som havneplanen har fått, er naturlig. Det vises til Rt 2005 side 1577 men henvisning til Gulating lagmannsretts overskjønn 1.november 2004.

KE legger til grunn at KNAS har strandretten og dermed utfyllingsretten, og denne retten må så vurderes opp mot hva som er påregnelig bruk og verdsettes deretter.

Hva er påregnelig alternativ regulering?

- Begge parter er enige om at rettspraksis tilsier at en i dette tilfellet skal se bort fra gjeldende reguleringsplan og vurdere hva som ville vært påregnelig utnyttelse i stedet for gjeldende plan. Det er nevnt kontor, industri, lager, engrosvirksomhet og lignende. Uenigheten i relasjon til påregneligheten er mer relatert til utnyttelsesgrad og hvilke kommunaltekniske anlegg som den påregnelige utnyttelsen krever. KH mener at utnyttelsen av arealet ventelig vil være mindre enn 50%, mens KNAS mener at det ikke skal gjøres noe fradrag.

KE er enig med partene om at det skal sees bort fra reguleringsplanen og verdsettingen skal ta utgangspunkt i hva som er påregnelig bruk ved overtagelsen 01.01.08.

I vurderingen av hva som så er påregnelig bruk for landarealet i Kongsgårdbukta, har KE konkludert slik:

Ved årsskifte 2007/2008 var det allerede under opparbeidelse en offentlig havn med tilhørende landareal på det som tidligere var avfallsdeponi, hjemlet i reguleringsplan godkjent 11.12.91. (Del av areal A syd på kartet.) Denne arealanvendelsen må tillegges betydning når en skal vurdere hva naboarealet i Kongsgårdbukta kan anvendes til (areal B og C).

Arealet som RP fristilte 01.01.08 (areal B) ville neppe blitt tatt i bruk til annen virksomhet enn lager evt. lagerbygg så lenge pukkverksdriften på det bakenforliggende arealet (areal C) foregår (frem til 31.31.15), alternativt ligge brakk til pukkverket fristiller arealet 01.01.16.

På den tiden var det ingen offentlig adkomst til Kongsgårdbukta ut over adkomsten til RP fra Kongsgård Alle. Det har gjennom en årrekke vært klaget over miljøproblemer i Kongsgård Alle. Ved en annen bruk må det legges til grunn at adkomsten må skje ved en veiforbindelse til E18 i Narvika. Det forutsettes at krysset i Narvika med adkomstvei frem til området må etableres og at Vigeveien stenges som adkomstvei til næringsområdet. Når det gjelder høyspentledningen så har en lagt til grunn at den kan bestå som luftstrekk.

Arealet har en attraktiv beliggenhet og det ansees realistisk med en blanding av kontor-, industri-, engros- og lagervirksomhet.

Langs sjøkanten vil det ventelig bli krevd opparbeidet en sjøfront og en bakenforliggende gangvei for å sikre allmennheten adkomst langs sjøen. Av landarealet i Kongsgårdbukta anslås derfor at ca. 25% vil medgå til ulike grøntareal og kommunaltekniske anlegg for den antatte bruken.

I vurderingen av hva som vil være påregnelig bruk for sjøarealene i Kongsgårdbukta, har KE konkludert slik:

Dette sjøarealet (E1) utgjør ca. 19 daa. Grunnet dybdeforholdene ansees det lite realistisk for en "vanlig kjøper" å foreta nevneverdig utfylling da et mulig innvunnet landareal blir svært lite i forhold til den omfattende utfyllingen.

Dette vil bli lagt til grunn for arealet i Kongsgårdbukta i avsnittet om verdsetting.

I vurderingen av hva som er påregnelig bruk for landarealet i Vige, har KE konkludert slik: Arealet i Vige (areal D) skal takseres i to alternativer, henholdsvis med og uten heftelsen fra Norcem som hviler på denne eiendommen.

KE tolker heftelsen til å være så omfattende at eiers disposisjonsrett ikke kan utnyttes i noen utstrekning uten en nærmere avtale mellom eier og rettighetshaver. KE har derfor sett bort fra ytterligere bruk i dette alternativet.

Dersom en ser bort fra heftelsen, må en vurdere hva arealet kan anvendes til basert på situasjonen med adkomst fra Vigeveien, alternativt med adkomst fra nytt kryss i Narvika. Ved å videreutvikle dette kaiområdet basert på adkomst fra Vigeveien tilsier det en bruk som ikke kan medføre vesentlig økning av trafikken gjennom Vige. KE anslår at arealet i dette tilfellet kun kan benyttes til lager og lignende og at selve kaia opprettholdes. Ved å etablere ny adkomst til E18 og planfritt kryss vil arealet kunne påregnes en mer trafikkskapende bruk som for eksempel kontor. I dette tilfellet antas også kaia å bestå og kan for eksempel brukes som parkeringsplass eller uteområde.

I vurderingen av hva som er påregnelig bruk for sjøarealet i Vige, har KE konkludert slik:

Dette sjøarealet (E2) utgjør ca. 120 daa. Ved konsekvensutredningen i 2004 ble det vurdert et utfyllingsbehov på 1,5 – 2 millioner kbm masse og i planbeskrivelsen for reguleringsplanen sies det bl.a. *"Masseunderskuddet er betydelig, og det vil kunne gå svært mange år før alt areal er innvunnet, avhengig av tilgjengelig overskuddsmasse til enhver tid."* Det er antydning en tidshorisont på 20 – 30 år.

Voldgiftsretten vurderte at det tvilsomt ville bli gitt tillatelse til utfylling for næringsformål, og en evt utfyllingstillatelse ikke kunne påregnes å omfatte mer enn maksimalt halvparten av arealet som er regulert til havneformål, altså ca. 60-75 daa.

KE er enig i de ovennevnte vurderinger, men mener også at en påregnelig bruk kan være småbåthavn og da kan arealet tas i bruk raskere. Uansett må det være en utnytting som er realistisk og påregnelig for en "vanlig kjøper" og en tenkt etterspørsel som følger av etablering av en havn som KH vil etablere, skal det sees bort fra.

Dette vil bli lagt til grunn for arealet i Vigebukta i avsnittet om verdsetting.

Fradrag for verdiøkning.

Vederlagslovens §5, 3. og 4. ledd omhandler dette. Her har partene ulik syn på betydningen av disse bestemmelsene i vår sak.

KNAS hevder at 3.ledd er uaktuelt da det er ingen verdiøkning som har direkte sammenheng med havneutbyggingen. Når det gjelder 4.ledd så vises det til at avkjøring og rundkjøring fra E 18 er en for fjern investering som ikke skal tillegges vekt. Dersom verdiøkningen som følge av denne investeringen skal tillegges vekt, må verdiøkningen fordeles på alle områder som betjenes av anlegget. KNAS sier videre at økningen ikke kan settes høyere enn hva som normalt vil følge av prinsippene om belastning av infrastruktur i plan- og bygningslovens bestemmelser om den forholdsmessige belastningen mellom kommunen og utbygger. Det vises til sak i Gulatings lagmannsrett av 19.09.03. Dette samsvarer ikke med tidligere avgjørelser i Høyesterett, jfr de etterfølgende henvisningene. I denne saken kom for øvrig retten til at det skulle gjøres fradrag for verdistigningen og det ble gjort en korreksjon slik adv. Lyngholt nevner i sin kommentar til partsinnlegget fra KNAS.

KH er et kommunalt foretak og dermed ikke et eget rettssubjekt. KH påpeker dette og begrunner dermed at relasjonen til 3. alternativt 4. ledd har ingen betydning for utfallet. Resultatet i denne saken vil bli det samme. KH mener at det skal ses bort fra all verdiøkning som følge av offentlige investeringer. Det er henvist til tidligere avgjørelser om dette i Høyesterett.

KE viser til Rt 1991 s.305 som gjaldt fradrag for investeringer etter §5, 4.ledd. Deler av sammendraget fra Høyesteretts behandling gjengis:

"Overskjønnet ble opphevet. Fradraget skulle ikke begrenses slik at det ikke oversteg utgiftene til investeringene og etter at disse var fordelt forholdsmessig mellom de forskjellige arealer som investeringene kom til gode."

Videre viser KE til Rt 1994 s.389 som gjaldt fradrag for investeringer etter §5,3.ledd. deler av sammendraget fra Høyesteretts behandling gjengis:

"Saken gjelder erstatning ved ekspropriasjon av grunn til utvidelse av vei og bygging av nytt planfritt kryss. Bestemmelsen i ekspropriasjonsvederlagsloven av 6.april 1984 nr.17 §5 tredje ledd, må forstås på samme måte som §5 fjerde ledd. All verdiøkning forårsaket av

ekspropriasjonstiltaket skal i sin helhet skjæres vekk ved erstatningsfastsettelsen. Investeringene i forbindelse med ekspropriasjonstiltaket eller en forholdsmessig del av omkostningene, er ikke noe tak for fradraget.”

KE legger disse føringene fra Høyesterett til grunn ved verdsettingen. Veikrysset ble tatt i bruk høsten 2006 og sluttregnskapet ble på ca. 46,8 MNOK (ikke ca. 60 MNOK som KH nevner).

Selve verdsettingen.

1. Litt om antatt tomteverdi.

KNAS presenterer to fremgangsmåter for å fastsette salgssummen – henholdsvis basert på inntekter og utgifter relatert til bygningenes brutto areal (BTA) og alternativt til inntekter og utgifter relatert til å klargjøre tomtearealene for salg. Den førstnevnte fremgangsmåten kalles for ”tomtebelastningsmodellen”. Beregningsmåten kan lett medføre at fordelingen av fortjenesten på henholdsvis tomt og ferdig bygg blir feil, og dermed samsvarer dårlig med vederlagslovens bestemmelser.

KE velger derfor å fastsette slagssummen per kvm tomtegrunn slik også voldgiftsskjønnet gjorde.

Voldgiftsretten fastsatte en netto tomteverdi i hele området på ca. kr 2.500,- /kvm. KE oppfatter dette som en gjennomsnittspris. I dommen heter det videre: *”Det antas at arealet i Vigebukta vil kunne omsettes for en noe høyere pris enn arealet i Kongsgårdbukta. Dette skyldes at dette har en noe bedre eksponering og også ligger nærmere E18”*.

De sakkyndige på begge sider var enige om et slikt prisnivå. Både KH og KNAS har i sine innlegg henvist til dette prisnivået og KE legger dette til grunn.

KH har rettmessig påpekt at voldgiftsretten ikke har tatt hensyn til fradragreglene i vederlagsloven. Den verdiøkningen som for eksempel krysset i Narvika har gitt på landarealet i Vige, kan eksemplifiseres slik:

Hubert-skjønnet (13.04.05) verdsatte disse arealene til ca. kr 1.150,-/kvm netto tomtegrunn. Retten så da bort fra det nevnte veikrysset og la til grunn adkomst fra Vigeveien. Voldgiftsretten verdsetter arealet 2,5 år senere til kr. 2.500,- /kvm og da med veikrysset. Altså en økning på over 117% på denne perioden.

Overført til de landarealene vi skal vurdere vil altså disse tallene gi en ”teoretisk” økning som følge av krysset på ca. kr 1.000,- /kvm netto tomteareal eller totalt ca. 60 – 70 MNOK. Vi har i denne sammenheng også tatt hensyn til den alminnelige prisstigningen. Det er vesentlig mer enn det krysset kostet å opparbeide. Slike vurderinger er skjønnsmessige, men vederlagsloven og rettspraksis forutsetter at dette skal vurderes.

I våre vurderinger har vi gjort fradrag for de faktiske og beregnede opparbeidelseskostnadene.

2. Verdsetting av arealene i Kongsgårdbukta.

Det er her hovedtyngden av landarealet er. For at området skal kunne utnyttes slik som skissert foran i avsnittet *”Hva er påregnelig alternativ regulering?”*, må eier opparbeide nødvendige tekniske anlegg inkludert ny adkomst til krysset i Narvika. Partene har noe ulike kostnadsoverslag for hva dette innebærer. KH har antydnet kostnader i underkant av 100 MNOK, mens KNAS nevner ca. 85 MNOK. Når det gjelder inntektsanslaget så er partene her

"langt fra hverandre". Det skyldes først og fremst at KNAS regner med salgsinntekter fra sjøarealene og at KH har et mindre netto tomteareal og gjør fradrag for verdiøkning som følge av veikrysset.

Alt i alt mener KH at arealene i Kongsgård (83 daa) har en netto verdi på ca. 21 MNOK før fradrag for verdiøkning og korrigering for når arealene kan tas i bruk, mens KNAS har antydnet beløp i størrelsesorden ca. 157 MNOK uten sjøarealene og uten fradrag for verdiøkning som følge av krysset. Når KNAS også regner med sjøarealene i Vigebukta har selskapet anslått nettoverdier til ca. 252 – 277 MNOK.

Når det gjelder areal B og E1 (tilgjengelig 01.01.08) så vurderer KE det slik at areal B (ca. 29 daa) vil ligge brakk frem til 01.01.16 når alt areal fristilles fra RP. Det vil ikke være lønnsomt å forsere nødvendige investeringer for at området skal kunne tas i bruk så lenge pukkverksdriften foregår på naboarealet. Når det gjelder areal E1 (ca. 19 daa sjøareal) så har en vurdert det som ulønnsomt å foreta utfyllinger og arealets beliggenhet nær opp til eksisterende offentlig kai tilsier at noen nevneverdig alternativ bruk vanskelig vil være regningsssvarende.

KE har kommet til at landarealet i Kongsgårdbukta har en samlet salgsverdi på ca. 62 MNOK. Det er lagt til grunn en brutto salgsverdi på ca. 158 MNOK og opparbeidelseskostnadene på ca. 96 MNOK. Det er gjort fradrag for antatt verdiøkning som følge av krysset i Narviga. Risiko relatert til regulering, marked og fremdrift som en "vanlig kjøper" må hensynta, har KE vurdert som lav og ikke gjort noen korrigeringer for. Verdien for disse arealene kommer altså i realiteten først 01.01.16 og må derfor neddiskonteres til 01.01.08. Ved å legge til grunn en lav rente på 5%, innebærer dette at salgsverdien av arealet 01.01.08 er tilnærmet 42 MNOK.

3. Verdsetting av arealene i Vige.

Dette arealet er hovedsakelig begrenset til kaiarealet og sjøarealet og utgjør henholdsvis ca. 6,7 og ca. 120 daa. Det er forutsatt at bystyret skal ta endelig stilling til om arealet skal verdsettes etter takst-alternativ 1 eller 2. KE mener at det er direkte feil rettsanvendelse å se bort fra en slik heftelse ved omsetning av eiendommen. *(Det kan nærmest sammenlignes med å selge en bolig med varig boretts uten å hensynta heftelsen ved fastsettelse av markedsprisen.)*

Takst-alternativ 1.

Kaiarealet i Vige med tilhørende strandrett er i dette alternativet tilnærmet helt båndlagt til fordel for den til enhver tid eier av nabotomt (gnr.47, bnr.60) som i dag er Norcem AS. Rettigheten er evigvarende og gir rettighetshaver i realiteten tilnærmet full disposisjonsrett over kaia med tilhørende strandrett. KNAS som eier må innhente samtykke fra Norcem AS dersom selskapet ønsker å bruke kaia eller foreta utfyllinger. Slikt samtykke er ikke dokumentert for KE. KNAS har opplyst at selskapet ikke har hatt noen nettoinntekt fra kaia. Ved å hensynta denne heftelsen er det likevel mulig å utnytte den strandretten KNAS har til deler av arealene syd for den omtalte kaia. Her kan det fylles ut og muliggjøre en mindre båthavn. KE har vurdert denne muligheten og sammenlignet et slikt prosjekt med erfaringstall fra det pågående Rona-prosjektet. Vurderingen viser at inntjeningen er marginal. KE er derfor kommet til at verdien av arealene på land og sjø i dette alternativet er tilnærmet lik kr 0,-.

Takst-alternativ 2.

Eiendommen er i dette tilfellet ikke belagt med heftelser. Voldgiftsretten vurderte verdifastsettelsen slik: *"En mulig regulering til næringsformål og en påfølgende utfylling/grovplanering, vil ventelig også ta 20-30 år. Ikke minst det lange tidsperspektivet, gjør at markedsverdien for utfyllingsretten pr. 31.12.2007 blir meget begrenset, og i alle fall*

ikke kommer opp i et tosifret antall millioner. Etter voldgiftsrettens vurdering vil verdien av "utfyllingsarealet" være høyere om den baseres på at det anlegges et stort antall flytebrygger/en småbåthavn med tilkøpling til landarealet."

KE mener at kostnadene med utfylling overstiger verdiøkningen av sjøarealene som følge av utfyllingen, etter at det er gjort fradrag for verdiøkning som følge av offentlige investeringer i krysset.

Lønnsomheten av et båthavn-prosjekt antas å være mindre enn å utnytte kaia som byggetomt. Ved å etablere ny adkomst til E18 vurderer KE at tomt til kontor-/ næringsbygg er det mest fordelaktige og satt verdien til 10 MNOK per 01.01.08.

I dette tilfellet kan kaia bestå og for eksempel brukes som parkeringsplass, uteområde eller til båtplasser.

4. Markedsverdien sammenholdt med bystyrets føringer i sak 236/03 og avtaler inngått ved relokaliseringen av RP.

Det vises til skjønnsforutsetningenes pkt 7. Partene er ikke enige om størrelsen av dette beløpet som skal utgjøre det såkalte "golvet". I voldgiftsretten opplyste partene at det påløpte beløpet var estimert til ca. 40 MNOK.

KE har drøftet denne uenigheten med partene senest i et møte 19.mai, men det synes vanskelig å finne en felles forståelse. Siden KE skjønnsmessig har vurdert salgssummen over det partene har fremført for voldgiftsretten, finner vi det ikke hensiktsmessig å gå nærmere inn på denne uenigheten.

KE's vurdering av markedsprisen ligger over det golvet partene fremførte for voldgiftsretten og bystyrets forutsetninger er således ivaretatt.

Konklusjon

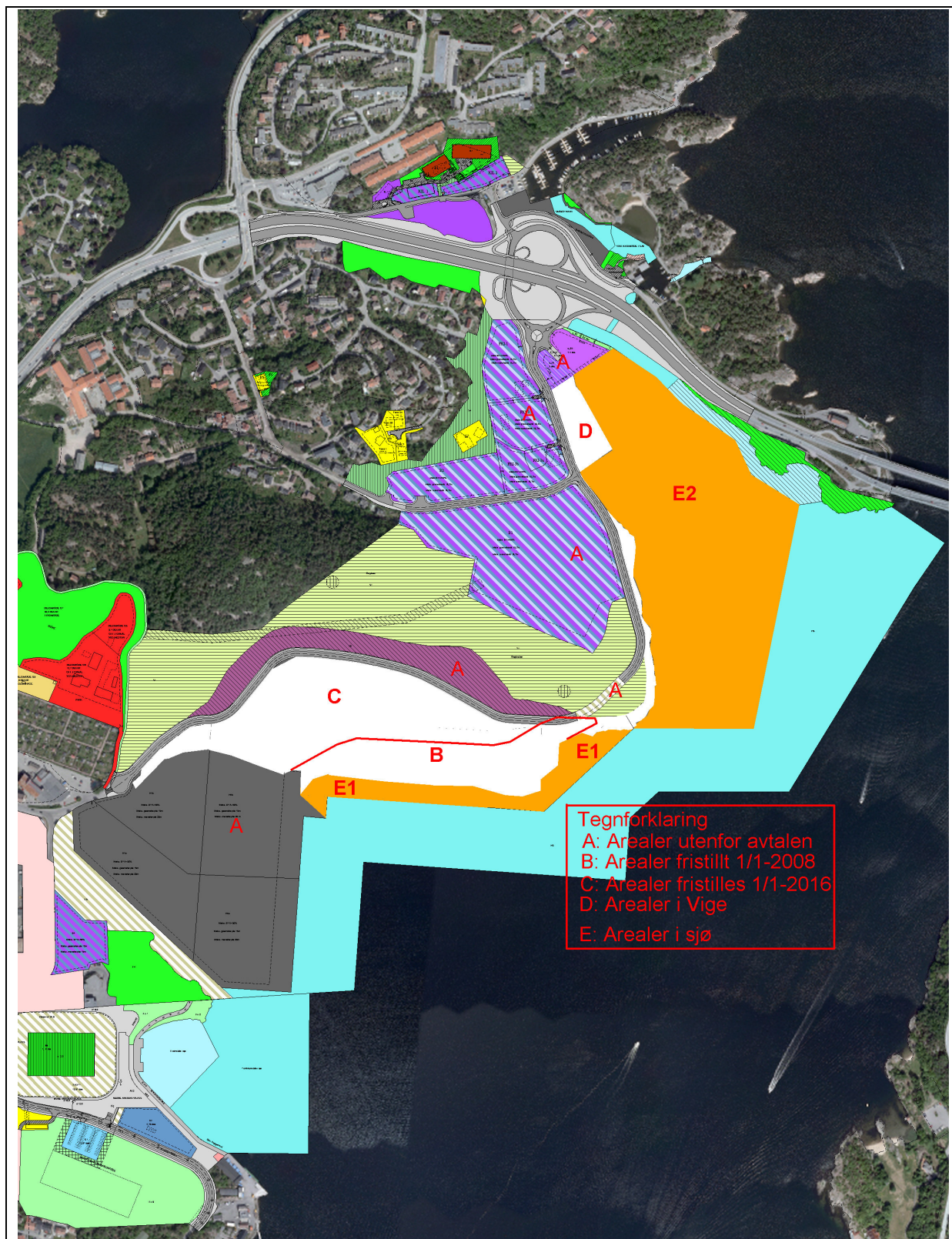
KE anbefaler at salgsverdien av de regulerte havnearealene i Kongsgård/Vige havne – og industriområde, godkjent av bystyret 30.03.05 er 42 MNOK. Beløpet er per 01.01.08. Det er da forutsatt at heftelsen til Norcem AS over kaiarealet i Vige (areal D) legges til grunn.

KE vil ikke anbefale at areal D verdsettes uten å ta hensyn til den nevnte heftelsen. I så fall gjøres det en faglig feil. KH vil da først betale for arealet uten heftelse og deretter måtte betale for å hensynta heftelsen ved utvikling av eiendommen.

Det forutsettes videre at partene selv foretar en intern avregning basert på de avtaler som er inngått i forbindelse med relokaliseringen av RP samt skjønnsforutsetningenes pkt.6.

Advokatfirmaet Haavind AS v/ h.r.advokat Johan Fredrik Remmen har kvalitetsikret våre vurderinger av vederlagsloven og selve rettsanvendelsen.

Vedlegg:
Kart som viser arealene.



Arealene A omfattes ikke av saken. Arealene på land utgjør ca. 90 daa, hvorav areal D er ca 6,7 daa. Arealer i sjø omfatter ca. 139 daa, fordelt på E1 og E2 med henholdsvis 19 og 120 daa.

Heftelsen som Norcem AS har på areal D.

Leif Hübert AS
Rendekles 1194
4641 Søgne

ERKLÆRING

4198

Undertegnede, Wenche Hübert, pnr. 301030 45084 og Leif Hübert d.y., pnr. 250861 38584 er hjemmelshavere til følgende eiendommer i Kristiansand kommune:

Gnr. 47 bnr. 12, 13, 23, 28 og 47 samt
Gnr. 42 bnr. 203

Vi samtykker i at følgende kan tinglyses som heftelse på eiendommene gnr. 47 bnr. 13, 23 og 28 samt gnr. 42 bnr. 203:

Eieren av gnr. 47 bnr. 60 i Kristiansand har rett til vederlagsfritt og i ubegrenset omfang og tid å kunne benytte gnr. 47 bnr. 13, 23 og 28 (grunn og kai) for adkomst, herunder for kjøretøy og skip, for tilgang til gnr. 47 bnr. 60, dersom behovet for tilgangen har oppstått som følge av virksomheten som drives på gnr. 47 bnr. 60.

Dersom reguleringsplan av 1998 for ny veiforbindelse til E-18 og planer om ny tilførselsvei fra Kongsgård / Vige i forbindelse med utbygging av havneområder i Kongsgård / Vigeområdet endrer adkomsten til gnr. 47, bnr. 60 i Kristiansand, skal eierne av gnr. 47 bnr. 60 vederlagsfritt ha rett til ny adkomstvei over gnr. 47 bnr. 13, 23 og 28 og gnr. 42 bnr. 203.

Eieren av gnr. 47 bnr. 60 i Kristiansand har videre rett til vederlagsfritt og i ubegrenset omfang og tid å kunne benytte gnr. 47 bnr. 23 og 13 (grunn og kai) til tilførselsledning for strøm og vann, samt røranlegg for lasting og lossing mellom kaikant og gnr. 47 bnr. 60.

Eieren av gnr. 47 bnr. 60 i Kristiansand har videre rett til vederlagsfritt å plassere en brakke (type og størrelse lik «Moelvenbrakke») på gnr. 47 bnr. 13 og / eller 23 til bruk i virksomheten som drives på gnr. 47 bnr. 60.

Det kan ikke uten samtykke fra Norcem AS, org. nr. 934 949 145 eller Norcem AS' retts etterfølger, på gnr. 47 bnr. 12, 13, 23, 28 og 47 og gnr. 42 bnr. 203 oppføres / plasseres anlegg for mottak og lagring av sement eller drives virksomhet i forbindelse med mottak og lagring av sement.

Kristiansand, den 29. 1999.

Wenche Hübert
Wenche Hübert

Leif Hübert d.y.
Leif Hübert d.y.

Rett kopi bekreftes
L. Hübert



Doknr: 4198 Tinglyst: 24.03.1999 Emb. 093
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Arbeidsopplegget som ble presentert for partene i møte 18.03.11.

FASTSETTELSE AV SALGSPRIS FOR AREALER I KONGSGÅRD / VIGE – ARBEIDSOPPLEGG.

Oppdrag:

Kommunalutvalget er enig i at det skal tas en politisk avgjørelse i hva som er salgsbetingelsene. Saken skal forelegges bystyret for godkjenning. KE har ansvaret for saken. Vedtatt i kommunalutvalget 16.02.11.

KE skal fremme sak til bystyret som skal fastsette de endelige salgsbetingelsene for arealene i Kongsgårdbukta og Vige som er omtalt i voldgiftskjønn mellom partene.

Arbeidsopplegg:

Felles samtale med ledelsen i KNAS og KH (administrativ leder og styrets leder) hvor arbeidsopplegget presenteres. Rådmannen innkaller til et kort møte om dette evt i samarbeid med ordfører.

Rådmannen v/KE vil fastsette markedsprisen basert på vederlagslovens bestemmelser, rettspraksis, tidligere føringer gitt av bystyret mht en nedre grense for arealenes salgssum i Kongsgårdbukta og de avtaler som ble inngått mellom Ringknuten Pukkverk AS, KH og KNAS ved reetableringen av pukkverket. Hele eller deler av rettsboka for voldgiften skal kunne inngå som et bilag til bystyresaken.

Før KE igangsetter arbeidet bes KNAS oversende kopi av voldgiftsdommen, kart som viser hvilke arealer voldgiften har behandlet og en arealoversikt.

KE innkaller så hver av partene (daglig leder og deres advokat) til samtaler og deres forklaringer/begrunnelse for standpunktet gjennomgås, antatt møtetid (maks) ca. 2-3 timer. Partenes synspunkter/begrunnelse må presenteres skriftlig slik at den i full offentlighet kan vedlegges saken til bystyret. Den skriftlige fremstillingen må begrenses til for eksempel fire A4 sider inkludert evt vedlegg og leveres ved møtets slutt.

Når KE har hatt samtaler med begge parter gis hver part anledning til å kommentere den andres partsinnlegg, begrenset oppad til to A4 sider inkludert evt vedlegg.

KE holder kommunalutvalget orientert om arbeidet og konklusjonen forelegges kommunalutvalget før saken offentliggjøres.

Kvalitetssikring:

Rettsanvendelsen - av en dommer eller annen sakkyndig person (avklares senere).
Kommunaltekniske anlegg evt utfyllingskostnader – ingeniørvesenet evt. ekstern rådgiver.
Markedspris – generell info innhentes av KE.

16.03.11, Ole Dag Myhrstad

Lov om vederlag ved oreigning av fast eiendom [ekspropriasjonserstatningslova].

Sjå tidlegare lov 26 jan. 1973 nr. 4. – Jf. GrL § 105 og lov 23 okt. 1959 nr. 3.

§ 1. Området for lova.

Lova gjeld vederlag ved oreigning av fast eiendom.

Føresegnene gjeld så langt anna ikkje er fastsett i lov.

§ 2. Definisjonar.

I lova tyder:

§ 3. Kva vederlaget skal dekke.

Eigaren skal ha vederlag for avståing av eiendom og for skade eller ulempe på attverande eiendom, alt i samsvar med føresegnene nedanfor.

Det skal ikkje gjevast vederlag for skattekrav som er venta utløyst av det oreigningsvederlaget som vert tilkjent.

§ 4. Salsverdi, bruksverdi eller utgifter til attkjøp.

Verdsetjinga skal gjerast på grunnlag av salsverdien, jf. § 5, eller bruksverdien, jf. § 6. Har eiendomen ein høgare bruksverdi for eigaren enn salsverdien, skal bruksverdien leggjast til grunn, dersom ikkje det tapet som går over salsverdien kan bøtast med å kjøpe att annan eiendom til tilsvarande bruk.

Vil utgiftene til attkjøp av eiendom til tilsvarande bruk vere høgare enn sals- eller bruksverdien, skal vederlaget fastsetjast på grunnlag av desse utgiftene når vilkåra etter § 7 er oppfylte.

§ 5. Vederlag etter salsverdien.

Vederlag etter salsverdi skal fastsetjast på grunnlag av det som må reknast med at vanlege kjøparar ville gje for eiendomen ved frivillig sal.

Ved fastsetjinga skal det leggjast vekt på kva slag eiendom det gjeld, kvar eiendomen ligg og den påreknelege utnytting som det røynleg er grunnlag for etter tilhøva på staden. Det skal dessutan leggjast vekt på dei prisane som er oppnådd ved omsetnad av andre eigedomar som det er naturleg å samanlikna med, og likeins på andre tilhøve som er avgjerande for salsverdien av eiendomen.

Det skal ikkje takast omsyn til verdiendringar som kjem av oreigningstiltaket, eller av gjennomførde eller planlagde investeringar eller verksemd som har direkte samband med oreigningstiltaket.

Det skal ikkje takast omsyn til verdiendringar som kjem av andre investeringar som oreignaren har gjennomført i dei siste 10 åra før hovudføreavinga i underskjønet tok til. Det skal heller ikkje takast omsyn til verdiendringar som kjem av planar som oreignaren har om framtidige investeringar. Når eit offentleg organ er oreignar, skal det sjåast bort frå verdiendringar som kjem av offentlege investeringar som nemnt, anten dei er statlege, fylkeskommunale eller kommunale.

§ 6. Vederlag etter bruksverdi.

Vederlag etter bruksverdi skal fastsetjast på grunnlag av avkastinga av eiendomen ved slik pårekneleg utnytting som det røynleg er grunnlag for etter tilhøva på staden. Det skal samstundes gjevast vederlag etter dagens pris for dei ressursane på eiendomen som vert oreigna og som har salsverdi som standskog, jord, sand- og grusforekomster m.v. når dette er pårekneleg etter første punktum.

Føresegnene i § 5 tredje og fjerde stykke gjeld tilsvarande.

Endra med lov 19 juni 1997 nr. 81.

§ 7. Vederlag etter utgifter til attkjøp.

Ved oreigning av eiendom som eigaren nyttar til bustad, fritidshus eller eiga verksemd, skal vederlag for bygning eller anlegg med turvande tomt fastsetjast på grunnlag av utgiftene til attkjøp av annan eiendom til tilsvarande bruk, så framtid attkjøp må reknast som naudsynt for at eigaren skal haldast skadelaus.

Vederlag etter attkjøpsverdien kan ikkje krevjast for bygning eller anlegg som på grunn av elde eller etter tilstanden elles ikkje kan reknast for tenleg til framtidig bruk.

Ved fastsetjinga av vederlaget skal det gjerast frådrag for føremoner som attkjøp av annan eiendom i tilfelle ville føre med seg, ved meir moderne utstyr, lengre levetid, meir rasjonell drift, lågare vedlikehaldskostnad eller på annan måte.

§ 8. Ulemper på attverande eiendom.

Eigaren skal ha vederlag for skade og ulempe på attverande eiendom, så langt dette ikkje vert dekt av vederlaget for den eiendomen som vert avstått. Det skal likevel ikkje gjevast vederlag for ulemper av allmenn karakter for eigedomar i distriktet, dersom ulempene ikkje overstig det ein eigar eller rettshavar må finna seg i utan skadebot eller vederlag etter grannelova eller forurensingslova.

Endra med lov 16 juni 1989 nr. 67.

§ 9. Føremoner for attverande eiendom.

Føremoner som oreigningstiltaket fører med seg for attverande eiendom, skal gå til frådrag i vederlaget så langt føremonen ikkje er av allmenn karakter for eigedomar i distriktet.

§ 10. Kva tidspunkt som skal leggjast til grunn.

Til grunn for fastsetjinga av vederlaget skal leggjast det tidspunktet då skjønnet vert avheimla. Er oreigning sett i verk før den tid, skal verdien på overtakingstidspunktet leggjast til grunn. Ved fastsetjinga av vederlaget skal det takast omsyn til tap som følgjer av at utbetalinga av vederlaget heilt eller i nokon mon skjer på eit seinare tidspunkt enn overtakinga.

§ 11. Ikraftsetjing og overgangsføresegner.

Lova tar til å gjelde frå den tid Kongen fastset.

— — —

Lova gjeld frå 1 juli 1984, etter res. 6 apr 1984 nr. 832.

§ 12. Endringar i andre lover.

Frå den tid lova her tar til å gjelde, vert det gjort følgjande endringar i andre lover: — — —



Dato: 15/5 - 2011
Saksnr.: 201102099-3
Arkivkode O: GNB: 34,1
Saksbehandler: Jon Holt

Saksgang
Kommunalutvalget
Bystyret

Møtedato
07.06.2011
22.06.2011

Kjøp av Jegersberg gård.

Sammendrag:

Langvarige forhandlinger om kjøp av Jegersberg gård har endelig ført frem til enighet om avtale. Kommunen lanserte sitt første tilbud til familien Engebu i år 2000. Den gang var det planer om et stort senter for naturinformasjon og botanisk veksthus på gården. Eieren tok ny kontakt om kjøp i 2009. Først og fremst er dette langsiktig arealsikring, og eiendommen er på ca 50 dekar. Beliggenheten er unik i overgangen mellom byen og bymarka, og ny kommuneplan åpner for offentlig hensynsone rundt gårdsanlegget. Dette åpner for en knoppskyting av nye boliger i skråningen opp mot Tretjønneveien. Her er et betydelig areal.

Kristiansand Eiendom har vært opptatt av å finne en fornuftig bruk av gårdsanlegget. Tomme bygninger forfaller fort. Helse og sosialdirektøren har i forbindelse med regionalt Rehabiliterings- og kompetansesenter for rusmiddelavhengige vurdert eiendommen som meget egnet for en etablering av dette tiltaket. Prosjektet er forankret i Knutepunkt Sør-kommunene. Det er et samarbeid mellom kommunen og Sørlandet sykehus, og andre sentrale samarbeidspartnere er Kirkens Bymisjon, bruker og pårørende organisasjonen A – LARM og representanter for det private næringsliv i byen. Tiltaket er et rehabiliteringstilbud til personer som vil leve rusfritt og bruke tid på å kvalifisere seg til yrkeslivet. Stillinger knyttet til den faglige driften av Rehabiliteringssenteret er finansiert gjennom den nasjonale opptrappingen på rusfeltet, gjennom Helsedirektoratet og fylkesmannen i Vest-Agder. Helse og sosialdirektøren ansetter i disse dager prosjektarbeidere. I første omgang skal en foreta ombyggningsarbeider slik at gården kan ta imot 10 personer. En slik institusjon vil være berettiget til betydelig økonomisk støtte fra Husbanken, og prosjektet ble godt mottatt hos avdelingsdirektøren i Arendal. Så straks kjøpet av gården er politisk godkjent vil det bli sendt en søknad til Husbanken både om støtte til selve kjøpet og til ombygninger.

Gården kan romme så mye mer. Langsiktig er arealet av stor interesse for Universitetet – forskning, undervisning og idrett er stikkord. Minikraftverk ble lansert av ordfører Skisland for noen år siden og kommunen har alle vassdragsrettigheter opp til Skråstad. Den nye ridehallen vil kunne realiseres i regi av Gimle rytterforening og da knyttes den direkte til den nye ridestien. Besøksøksgård for skolene kan og være aktuelt i kombinasjon med aktivitet i utmarka.

Når det gjelder bygningene på gården arbeides det på to fronter. Det er engasjert bygningskyndige fagfolk til å ta en tilstandsanalyse og samtidig gi et overslag over hva det vil koste å holde bygningen i rimelig god stand fremover. Konklusjonen er at hovedbygningen har noe manglende vedlikehold og taket må gjennom en komplett rehabilitering. Låven er i brukbar stand. Så er det en driftsbygning som har betydelige mangler på vedlikehold og noen setninger. Et alternativ for denne bygningen er å rive og bygge en kopi med nye moderne boliger. Forventet prosjektkostnad for samtlige bygg er på ca kr 2,9 millioner kroner. I første omgang er det akutt nødvendig å reparere hovedbygningen. Reparasjon av tak, nye vinduer og maling bør settes i gang umiddelbart og det settes av en million kroner til dette i forbindelse med kjøpet.

Samtidig arbeider helse og sosialdirektøren med utviklingen av Rehabiliteringssenteret. Viktig blir restaurering av bygningsmassen og stedsutvikling knyttet til gården. Arkitekt Maria Krag bistår kommunen med å tegne skisser til hvordan gårdsbygningene best kan brukes.

Frem til 01.08.2012 driver familien Engebu gård og stalldrif og tar alle driftsutgifter og driftsinntekter. Selger tar alle utgifter til strøm, kommunale utgifter og ellers uforutsette utgifter i det året familien fortsatt bor og driver gården. Kommunen har fra 1/7 2011 i kjøpekontraktens § 4.4 sikret seg rett til begynne ombygningen på gården. Fra 1/8 2012 vil Rusprosjektet få mulighet til drive inntektbringende næring, men prosjektet må også bære alle drifts- og vedlikeholdsutgifter. Kristiansand Eiendom vil kun ha en rådgivende rolle i forbindelse med vedlikehold.

Helse og sosialdirektøren vil fremme egen politisk sak som skisserer hvordan driften av Rehabiliteringssenteret knyttes til gården, og der redegjøre for investeringskostnader og finansiering i forbindelse med ombygging, og fremtidige driftskostnader knyttet til prosjektet. Det er enighet mellom partene om en kjøpesum for gården på kr 18 millioner kroner. I tillegg kommer dokumentavgift og gebyrer og som nevnt behov for umiddelbare rehabiliteringstiltak på 1 million kroner.

Forslag til vedtak:

1. Kristiansand bystyre vedtar kjøp av Jegersberg,- gård. Kjøpesum og dok avgift kr 18. 451. 548,-. Kostnader til rehabilitering kr 1.000.000,-.
2. Beløpet foreslås dekket ved økt låneopptak.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Ole Dag Myhrstad
Eiendomssjef

Trykte vedlegg: Kjøpekontrakt for gnr 34 bnr 1 Jegersbergveien 12
Kartskisse datert KE 27/5 2011



Dato: 02.05.2011
Saksnr.: 201107673-1
Arkivkode E: 212 &14
Saksbehandler: Hans-Christian Gram

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
07.06.2011

1. tertial 2011 - Sektor. 5.2 - Kristiansand Eiendom

Sammendrag:

Kapitalregnskapet for 2011

Tertialrapporten inneholder en samlet oversikt over alle investeringsprosjekter innenfor Kristiansand Eiendom sitt ansvarsområde.

Driftsregnskapet for 2011

Driftsregnskapet for enheten omfatter utgifter til administrasjon, forvaltning av interne bygg og utleiebygg samt grunnarealer. Videre omfattes enhetens kostnader ved å yte brukertjenester som drift, vedlikehold og renhold til brukere av kommunale bygg.

Kristiansand Eiendom sin økonomiske status pr 1. mai gir prognoser om et overskudd på 0,25 mill kr. Resultatet kluderer en fondsavsetning knyttet til vedlikehold på 4,8 mill kr. Resultatet må leses i sammenheng med kommentarene under den enkelte avdeling.

Saken er forelagt Teknisk direktør, som er enig i innstillingen.

Forslag til vedtak:

1. Kommunalutvalget tar 1. tertialrapport år 2011 for Teknisk sektor 5.2 Kristiansand Eiendom til orientering, med de budsjettreguleringer som fremgår av saksfremstilling og budsjettreguleringsskjema.

Ole Dag Myhrstad

Hans-Christian Gram

Trykte vedlegg: Ingen
Utrykte vedlegg: Budsjettreguleringsskjema datert 19.05. 2011

Bakgrunn for saken:

1. TERTIALRAPPORT 2011 FOR KRISTIANSAND EIENDOM

DRIFT

Samlet oversikt sektor 5.2 forventet resultat 2011, sektorens netto og brutto:

Tall i 1000 kr

Sektor 5.2	Regnskap 1 tertial 2011	Budsjett 2011	Prognose 2011	Avvik
Brutto	98 784	218 907	218 357	550
Inntekter (relatert til eieravd.)	97 979	179 854	179 554	- 300
Netto tall	805	39 053	38 803	250

Negativt tall i avvikskolonnen indikerer underskudd.

Kommentar:

Ovenstående tabell viser forventet resultat for Kristiansand Eiendom. Kommentarer knyttet til avvik leses under den enkelte tjeneste.

Administrasjon/ sivilforsvarstjeneste

Tall i 1000 kr

Tjeneste	Regnskap 1 tertial 2011	Budsjett 2011	Prognose 2011	Avvik
Brutto				
19001 - administrasjonsavd.	4 677	11 583	12 083	-500
19001 - eieravdeling	25 836	59 633	54 833	4 800
18003 - sivilforsvarstjeneste	175	1 200	1 200	0
19001 - prosjektavdeling	3 467	6 049	6 049	0
Inntekter (relatert til eieravd)	18 327	42 003	41 703	- 300
Netto tall	15 828	36 462	32 462	4 000

Negativt tall i avvikskolonnen indikerer underskudd.

Kommentarer:

Administrasjonsavdeling

Utfører støttetjenester for Kristiansand Eiendom sine øvrige avdelinger og har et overordnet økonomi og planleggingsansvar.

Prognostisert resultat: Underskudd 0,5 mill kr.

Kostnadene til AFP er samlet under administrasjonsavdelingen sitt ansvarsområde. Ved overføring av AFP ansvaret fra sentralt i kommunen til den enkelte enhet ble det ikke kompensert tilstrekkelig til å håndtere hele kostnadsbildet. Etter intern omprioritering av budsjettposter er det en budsjettmessig underdekning tilsvarende 0,5 mill kr. for inneværende år. Sluttprognosen knyttet til AFP utgiftene er usikre.

Eieravdeling

Har ansvar for forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av kommunens eiendommer herunder alle investeringsprosjekter i fast eiendom. All omsetning av fast eiendom inkludert kommunens inn- og utleie av lokaler.

Prognostisert resultat: Overskudd 4,5 mill kr.

Resultatet forutsetter tilførsel av midler som foreslått under budsjettreguleringer drift.

Forventet resultat er sammensatt;

Eieravdelingen forventer et underskudd relatert til manglende leieinntekter i fht budsjett på ca 0,3 mill kr. Videre styres det ordinære vedlikeholdsbudsjettet mot et overskudd på 1,5 mill kr. for å dekke inn deler av fjorårets overforbruk innen vedlikehold. I tillegg skal det etter ny vedlikeholdsstrategi avsettes midler til planlagt vedlikehold (særgruppe – bygg med tilstandsgrad 1 eller bedre) frem i tid. Planlagt avsetning til fond for denne gruppen er 3,3 mill kr.

Samlet er avsetninger knyttet til fond 4,8 mill kr og det reelle resultatet for eieravdelingen er et underskudd på 0,3 mill kr.

Sivilforsvarstjeneste

Har ansvar for bygge, utstyre og innrede offentlige tilfluktsrom overensstemmende med planer som er godkjent av departementet. Samt vedlikehold og holde disse i forsvarlig stand for bruk i krig. Sivilforsvarstjenesten har også som ansvarsområde å forvalte og oppbevare det lokale Sivilforsvarets materiell samt vedlikeholde det som tilhører brannvern og rydningstjenesten i det lokale Sivilforsvar.

Prognostisert resultat: balanse

Prosjektavdeling

Ansvar for gjennomføring av kommunale byggeprosjekter. Gjelder hovedsaklig prosjekter i forbindelse med formålsbygg som barnehager, skoler og sykehjem.

Prognostisert resultat: balanse

Småbåthavn tjeneste

Tall i 1000 kr

	Regnskap 1 tertial 2011	Budsjett 2011	Prognose 2011	Avvik
Brutto (inkl. finans)	5 095	18 051	18 051	0
Inntekter	17 134	18 051	18 051	0
Netto tall	12 038	0	0	0

Negativt tall i avvikskolonnen indikerer underskudd.

Tjenesten omhandler drift av småbåthavnene i Kristiansand kommune.

Prognostisert resultat: balanse

Drift & vedlikeholdstjeneste m.m. / Renholdstjeneste

Tall i 1000 kr

	Regnskap 1 tertial 2011	Budsjett 2011	Prognose 2011	Avvik
Brutto				
19002 – drift & vedl.h. tjenester	25 719	51 777	52 527	-750
19003 – renholdstjenester	33 811	70 614	73 614	- 3 000
Inntekter	62 517	119 800	119 800	0
Netto tall	2 987	2 591	6 341	- 3 750

Negativt tall i avvikskolonnen indikerer underskudd.

Byggservice – Drift & vedlikehold

Utfører vedlikeholdsoppdrag på bestilling av både eier og leier av bygg, utfører også internkontroller på lekeplassapparat på skoler og barnehager, fjerning av tagging. Videre utføres servicer/ kontrollrutiner på alle tekniske anlegg som ventilasjon, brann, energistyring, sanitæranlegg osv. på bestilling fra byggeier. Ordinære vaktmestertjenester ligger også innenfor denne tjenesten.

Prognostisert resultat: Underskudd 0,750 mill kr.
Underskuddet relaterer seg til kjøp av utstyr som er nødvendig for å oppfylle inngåtte tjenesteleveranser.

Renholdstjenesten

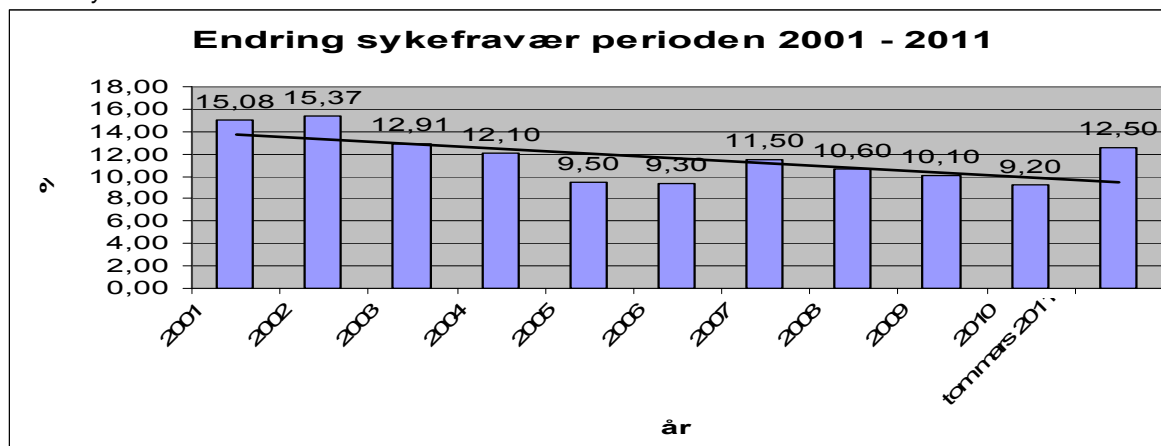
Utfører alt innen daglig renhold, periodisk renhold og hovedrenhold etter avtale/ bestilling fra brukere av kommunale bygg. Renhold utfører også byggrenhold i forbindelse med nybygg og rehabilitering.

Prognostisert resultat: Underskudd 3,0 mill kr.
Avdelingen opplever en underdekning innenfor lønn i forhold til budsjett tilsvarende 3,0 mill kr. Årsaken relateres i hovedsak til økning i sykefraværet samt noe lav budsjettering. Det vil bli iverksatt tiltak for å redusere lønnsutgiftene. Prognosene er usikre og det må gjennomføres en intern prosess før en kan tallfeste effektene av tiltak.

Sykefravær

Kristiansand Eiendom har i perioden januar t.o.m. mars et korttidsfravær på 2,4 % og et langtidsfravær på 10,1 %. Det totale sykefraværet for 2011 er nå 12,5 %, som er 2,0 % over fjorårets måling på samme tidspunkt. Trenden er negativ.

Tabell - sykefravær



BUDSJETTREGULERINGER

DRIFT

Nedjustering av leieinntekter

Kristiansand Eiendom har en svikt i budsjetterte leieinntekter på til sammen 2,0 mill kr. Bakgrunnen er sammensatt av noe feilbudsjettering samt faktiske reduserte leieinntekter. Kristiansand Eiendom vil arbeide for å finne budsjettdekning innenfor eget tjenesteområde for 0,5 mill kr. av svikten innenfor leieinntektene. Leieinntektsbudsjettet for 2011 er overbudsjettert med 1,2 mill kr. relatert til Odderøya bygg 59 (pnr. 9974236) og foreslås kompensert. De øvrige 0,3 mill kr. av leieinntektssvikten vil fremkomme som en negativ inntektsprognose.

Kristiansand Eiendom sitt budsjett for leieinntekter foreslås nedjustert med 1,2 mill kr.

Tilbakeføring av forventet besparelse ifb utsatt prosjekt

Kristiansand Eiendom avd. Byggservice ble rammetrukket i forbindelse med forventet driftsbesparelse ved innflytting i ny sonestasjon, Ægirsvei. Som kjent vedtok bystyret å utsette byggingen av denne og det foreslås å tilbakeføre den ikke oppnådde besparelsen.

Kristiansand Eiendom avd. Byggservice foreslås tilført økt driftsramme med 0,35 mill kr.

Fremleie Vågsbygd Samfunnshus

Kristiansand Eiendom har fått ansvaret for å fremleie Vågsbygd Samfunnshus. Samfunnshuset ble i sin tid leid inn av HS og kultur for å dekke behov for legelokaler i området. Legene har flyttet til Lumber - området og det arbeides med å finne leietagere. Dette har så langt ikke lyktes og Kristiansand Eiendom har ikke budsjettmessig dekning til å håndtere tomgangsleien. Det bes i første omgang om å få tilført midler til å dekke leiekostnadene 1. halvår 2011.

Kristiansand Eiendom foreslås tilført økt driftsramme med 0,6 mill kr.

Evaluering av Kristiansand Eiendom v/avd. Byggservice

Kommunalutvalget var i møte 8.mars d.å. enige om arbeidsopplegget for evalueringen av tjenesteområdene i Byggservice. Det er forutsatt i konkurransegrunnlaget at prisen på arbeidet ikke skal overstige terskelverdien på kr. 500 000 eks. mva. Innkomne tilbud tilsier at en slik ramme kan holdes. I saken til kommunalutvalget forutsettes at evalueringen finansieres som en rammeøkning i forbindelse 1.tertialrapport.

Kristiansand Eiendom foreslås tilført økt driftsramme med 0,5 mill kr.

Prosjekt 9060204 Hellemyr skole – radonutbedring

Måleresultatene av radongass på Hellemyr skole viser for høye konsentrasjoner i innelufta, spesielt i en av paviljongene på skolen – "paviljong D".

Det er kommet krav fra Statens strålevern om å gjøre tiltak for å redusere radonkonsentrasjonene i bygget til verdier under forskriftenes maks. krav for opphold i undervisningsbygg.

Konsulentfirmaet Multiconsult har vært engasjert for vurdering av forholdene og for å komme med forslag til tiltak med kostnadskalkyle.

Hellemyr skole ligger i et område med småkupert skogsterreng og relativ liten løsmasseoverdekning, og der fjellgrunn hovedsaklig består av gneis. Ved bygging av skolen ble det opprinnelige terrenget dels sprengt ned og dels fylt opp.

Tiltak må iverksettes for å redusere radonkonsentrasjonene i inneluft der langtidsmålinger viser verdier over 100 Bq/m³. Da kilden anses å være grunnen under skolen vil tiltakene gå på å forhindre at jordluft med radon skal finne veien inn i oppholdsrom der mennesker kan bli utsatt for gassen. Det som får gass til å strømme fra et område til et annet er trykkforskjeller.

Innendørs ventilasjonsmessige tiltak kan ofte være kompliserte og ha ulemper i form av økt energiforbruk og andre virkninger. Tiltak i grunnen, under gulv for å skape et undertrykk der, kan i mange tilfeller være enklere å utføre. Praktisk gjennomføring av dette vil derfor bli vurdert nærmere.

Kostnadskalkylen viser et behov for kr 280 000 eks. mva. for å gjennomføre tiltaket, og rådmannen foreslår at dette beløpet tilleggsbevilges.

Anskaffelse av båt til vedlikehold og tilsynsoppgaver - småbåthavnområdet

Småbåthavnene har behov for en mindre båt til ettersyn og vedlikehold av småbåthavnene. Kjøpet finansieres med reduksjon av driftsramme.

Småbåthavnenes driftsområde reduseres med kr 186.290,- til overføring investering.

Driftskostnader Rådhuskvartalet

I forbindelse med handlingsprogrammet 2011 – 2014 ble Kristiansand Eiendom sin ramme redusert som en konsekvens av ikke forventede kostnader relatert til drift av Rådhuskvartalet som fraflyttes. Ved en inkurie ble det ikke tatt hensyn til at deler av Rådhuskvartalet fortsatt skal driftes av KE (gjelder utleie lokalene til KIWI)

Det foreslås at driftsmidler tilsvarende kr 238 000,- tilbakeføres Kristiansand Eiendom sin ramme.

Prosjekt kjøp av utstyr

Kristiansand Eiendom avd. Byggservice har behov for nytt utstyr i forbindelse med sin drift. Utstyret gjelder kjøp av traktor og lift. Investeringen finansieres ved reduksjon av avdelingens driftsramme.

Kristiansand Eiendom, Byggservice sitt driftsområde reduseres med 0,750 mill kr. til overføring investering.

KAPITAL

Anskaffelse av båt til vedlikehold og tilsynsoppgaver - småbåthavnområdet

Småbåthavnene har behov for en mindre båt til ettersyn og vedlikehold av småbåthavnen. Kjøpet finansieres med reduksjon av driftsramme.

Prosjektet tilføres kr 186.290,- til anskaffelse av båt

*Prosjekt 5200012 Forurensing Bredalsholmen-land

Etter gjennomføring av tiltak i henhold til godkjent tiltaksplan for fjerning av masser m.v. på Bredalsholmen, ga Fylkesmannen pålegg om ytterligere tiltak. Bakgrunnen var at et forurenset område ikke var fanget opp ved første registrering.

Det er nå avklart at massene kan deponeres på Avfall Sørs deponi i Holskogen, noe som gir betydelige besparelser fremfor deponering på Støleheia.

Oppdatert kalkyle viser at det er behov for å styrke budsjettet med kr 160.000.-.

Fylkesmannen har satt frist til 1. juni 2011 for gjennomføring av resttiltakene og levering av sluttrapport. Vi vil imidlertid søke Fylkesmannen om utsettelse, slik at tiltakene kan utsettes til etter behandling av 1. tertial.

Det foreslås å øke prosjektets ramme med 0,16 mill kr.

Tilleggs kommentar:

Fylkesmannen har også varslet pålegg om at Kristiansand kommune må utbedre bl.a. dokkanlegget på Bredalsholmen for å begrense avrenning av forurenset vann til sjø. Det er uvisst hvilke kostnader dette vil innebære, men ut fra rapportene ser det ut til å kunne bli ganske omfattende. Kristiansand Eiendom mener at dette ansvaret ligger hos veteranskipsverftet. Eier av stiftelsen vil ta initiativ overfor Fylkesmannen for å få en nærmere avklaring av omfang og oppfølging av et mulig pålegg. Eventuelle kostnader for kommunen vil en måtte komme tilbake til.

*Prosjekt 9244010 Roligheden gård

Prosjektet inneholder barnehage og bydelssal/gymsal og skal stå ferdig i slutten av mars 2012.

Vi har nå fått kartlagt mesteparten av usikkerheten knyttet til grunnforhold. Dette sett i sammenheng med lavere kontraktssum enn forutsatt, gjør at vi foreslår å redusere prosjektkostnaden med 3 mill kr.

*Prosjekt 9255020 Torkelsmyra skole, avsetning paviljong

I handlingsprogrammet for 2011-14 ligger dette prosjektet fortsatt inne med en bevilgning på 17,796 mill kr i 2011 og 15,48 mill kr i 2012. Prosjektet med ny paviljong er stoppet, jfr behandling av skolestrukturplanen og handlingsprogram 2011-14. Det vil bli vurdert å igangsette en reguleringsprosess i 2011 for å forberede for en eventuell framtidig utvidelse av skolen. Dette vil bli tatt opp i neste rullering av handlingsprogrammet.

Bevilgningen i 2011 foreslås nedjustert med 17,296 mill kroner, slik at det beholdes 0,5 mill kroner til planleggingsmidler i 2011.

*Prosjekt 9001060 Rådhuskvartalet

Forprosjektet ble behandlet i bystyret 23.mars d.å. , som godkjenner at prosjektrammen økes med 23 mill kr for å dekke energiløsning, datarom og telefonsentral. Ny prosjektramme blir 485 mill kr. I gjeldende ramme for prosjektet i HP 2011-14 er det forutsatt lånefinansiering. Merkostnaden, 23 mill kr., behandles gjennom den årlige behandlingen av handlingsprogrammet (HP 2012-15). Finansiering av endret periodisering av prosjektet i 2011, 8,62 mill kr., tas opp i forbindelse med 1.tertialrapport.

Det foreslås at eksisterende bevilgning på 39,38 mill kr i 2011 økes med 8,62 mill kr.

*Prosjekt 9980020 Curlinghall IDDA

I forbindelse med finansieringen av prosjektet, ble det budsjettert med Cultiva-midler på 4 mill kroner. Etter at stiftelsen ble omstrukturert, er det nå "Stiftelsen for Store Kulturanlegg i Kristiansand" som har bevilget midler til prosjektet.

I styremøte 12.april d.å. ble det besluttet å bevilge et tilskudd på 4,6 mill kroner hvorav 4 mill kroner er ment å dekke andel av byggekostnadene for Curlinghallen, mens 0,6 mill kroner er tiltenkt å dekke direkte curlingrelatert utstyr som steiner, koster, sko, ispreparingsmaskin etc. Prosjektet har tidligere fått redusert inventar- og utstyrskontoen fra 6 til 5 mill kroner, og rådmannen vil derfor foreslå at inventartilskuddet fra stiftelsen tilføres prosjekt curlinghall IDDA og prosjektkostnaden økes tilsvarende.

Prosjektrammen foreslås økt med 0,6 mill kr.

Prosjekt 7000005 Salg av festetomter

Det har vært noe bevegelse i salget av rest festetomter og det er grunnlag for å øke den budsjetterte salgsinntekten.

Budsjettert salgsinntekt foreslås økt med 1,0 mill kr.

*Prosjekt 5200031 Odderøya 13, Vestre Lasarett – innvendig ombygging

Det ble i 1. tertial 2010 bevilget 3,0 mill kr. til ombygging av Vestre Lasarett for å legge til rette for en langtidskontrakt med Forsvaret. Leieforholdet er ikke lenger aktuelt og bevilgningen bør tilbakeføres.

Det foreslås at avsetningen til prosjektet nedjusteres med 3,0 mill kr.

Prosjekt - reguleringsplan på Roligheden m.m

Kristiansand Eiendom er ansvarlig for å leie ut campingplassen på Roligheden.

Ekspedisjonsbygget er i særlig dårlig forfatning og KE ser det som nødvendig å oppgradere / bygge nytt ekspedisjonsbygg. Kostnadene ved dette skulle dekkes inn gjennom økt leieinntekt fra driver av campingplassen. Før nytt ekspedisjonsbygg kan planlegges, kreves det en ny reguleringsplan for området. Viser forøvrig til Byutviklingstyret vedtak den 30/9-10 i sak 252/10;

1. Byutviklingsstyret anbefaler fortsatt drift av campingplassen på Roligheden på de betingelser som er gitt i saksutredningen.

2. Byutviklingsstyret anbefaler at Roligheden, Fantholmen og Kuholmsbukta tas opp til ny regulering for å eventuelt finne plass til vandrehjem, bobilparkering og camping i tillegg til å sikre de allmenne friluftsjnteressene.

Estimert reguleringskostnad 0,5 mill kr. foreslås tilført prosjektet.

Prosjekt ny brygge til villaen på Dvergsøya

Kristiansand kommune v/Kristiansand Eiendom inngikk 1/5-10 leieavtale med Det Kongelige Slott for villaen på Dvergsøya.

Etter at leieobjektet ble tatt i bruk, ble det klart for både leietager og utleier at det er problematisk med den store avstanden mellom leieobjektet og de disponible båtplassene

som ligger på den andre siden av øya av både privatmessige grunner og med hensyn til sikkerheten. Adkomsten til sjø er også problematisk i området ved leieobjektet i forbindelse bading og vannaktiviteter. Politieskorten har underskrevet behovet for å ha en mulighet for bryggeanløp nærmere leieobjektet enn det de har i dag for å kunne ivareta sikkerheten på en god nok måte

Prosjektet foreslås tilført midler til ny brygge til villaen på Dvergsøya tilsvarende 0,1 mill kr.

Prosjekt oppgradering av Frikstad kommunelokale

Utvendig oppgradering av bygget etter at dette er overtatt gjennom egen leieavtale med Randesund Kommunelokales foreninger/lag. Oppgraderingskostnaden er lagt inn som en forutsetning for oppfyllelse av leieavtalen fra kommunens side. Kommunalutvalget er orientert om saken, og om at KE må få dekket oppgraderingskostnaden gjennom tilleggsbevilgning i 1. tertial 2011. Oppgraderings kostnad er estimert til 0,5 mill kr.

Prosjektet foreslås tilført midler med 0,5 mill kr.

Prosjekt 9604010 oppgradering av Kristiansand brannstasjon

Kristiansand brannstasjon har behov for akutt oppgradering knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Det er avtalt en forskuttering fra Kristiansand kommune. KBR vil nedbetale lånet med like avdrag over de to påfølgende år (2012 og 2013). Påløpte rentekostnader / omkostninger kommer til fratrekk på KBR sin disponible ramme til nevnte utbedring.

Prosjektet foreslås tilført midler med 2,150 mill kr.

Prosjekt kjøp av utstyr

Kristiansand Eiendom avd. Byggservice har behov for nytt utstyr i forbindelse med sin drift. Utstyret gjelder kjøp av traktor og lift. Investeringen finansieres ved reduksjon av avdelingens driftsramme.

Prosjektet foreslås tilført 0,75 mill kr.

*Prosjekt 7000000 (strategisk eiendomskjøp) Fjellanlegg Hamreheia – Eivind Jarls gate 28 - kjøp

Fjellanlegget i Eivind Jarls gate er tidligere brukt som tilfluktsrom og lager for Sivilforsvaret. Eiendommen eies av Staten med 2/3 og av Kristiansand kommune med 1/3. Staten har avvirket sin virksomhet på stedet og deres andel av eiendommen er lagt inn i avhendingsprosjektet til Skifte Eiendom. Skifte har gitt Kristiansand kommune tilbud om å kjøpe ut statens andel.

Etter at sivilforsvaret flyttet ut har Kristiansand Eiendom lagret mye gjenbruksmateriell i Hamreheia. Anlegget blir også benyttet av Byggservice til reparasjonsarbeid og lignende som må utføres innendørs. Byggservice serviceteam har maskiner stående her for bruk i deres virksomhet. Utstyr fra småbåthavnene blir tatt inn her for reparasjon, spesielt på vinterstid. KE har investert i fjellhallen, bl.a. i ventilasjonsanlegg, for å tilrettelegge for denne bruken. Hamreheia inngår med andre ord i dag som en viktig del av Byggservice' virksomhet, og det vil være vanskelig å finne tilsvarende lokaler innenfor kommunens eiendomsmasse dersom anlegget skulle fraflyttes. KE vil derfor anbefale at kommunen erverver den statlige delen av eierskapet. Dette også fordi kjøpet på lang sikt kan være strategisk gunstig for kommunen.

Verdien av Statens andel er taksert til kr 2.404.000.-. I tillegg kommer gebyrer og avgifter med kr 64.000.-.

Kristiansand Eiendom har tilgjengelig 1,0 mill kr. på konto for strategisk kjøp. Behovet for tilleggsbevilgning er 1,47 mill kr.

Prosjekt 7000000 kjøp av strategisk eiendom foreslås tilført 1,47 mill kr.

*Prosjekt 7000000 – salg av eiendom

Det er budsjettet inn salgsinntekter knyttet til salg av grunn, Hamresanden – gnr. 98 bnr. 293, inneværende år med 15,0 mill kr.

Kjøper har vært uenig i takstgrunnlaget. For å komme i mål med forhandlingene har KE tilbudt betalingsutsettelse til 2012. Bakgrunnen er at utbygger har problemer med å finansiere kjøpet før første byggetrinn står ferdig. Til gjengjeld stiller utbygger bankgaranti for innbetaling av kjøpesummen, som er avtalt til 14,5 mill. kroner.

Inntektsrammen til prosjekt 7000000 – salg av eiendom foreslås redusert med 15,0 mill kr.

Prosjekt Sjølystveien – rekkefølgekrav til Kilden – omregulering

Kilden IKF har et rekkefølgekrav om at et tilliggende friområde skal opparbeides før det gis brukstillatelse til bruk av Kilden. Sjølystveien eiendom AS fester arealet av Kristiansand Havn. På arealet har Sjølystveien eiendom AS etablert flere parkeringsplasser. Disse plassene må erverves dersom arealet skal opparbeides som friområde i henhold til gjeldende plan.

Saken er forelagt kommunalutvalget som orienteringssak. Kommunalutvalgets holdning er at området bør omreguleres slik at antall parkeringsplasser som må erverves reduseres mest mulig. Det forutsettes at kommunen bidrar til dette.

Teknisk direktør har tillagt reguleringsoppgaven til KE. Kostnaden for arbeidet anslås til 200 – 250 tusen kroner. Kilden tilbyr å dekke 50% av kostnaden.

Det foreslås bevilget kr 0,125 mill kr. til formålet.

*Prosjekt 5200028 forurensset jord

Prosjektet innebærer fjerning av forurensede masser fra barnehager.

Det er bevilget midler fra Klima og Forurensingstilsynet for å ferdigstille prosjektet. Det anbefales å øke prosjektrammen finansiert med økt tilskudd.

Prosjektet foreslås tilført kr 517 880,-

*Prosjekt 9953001 Brannsikring kommunale bygg – teknisk justering

Det foreligger en bevilgning til for brannsikring av kommunale bygg. Noe av denne bevilgning skulle vært tilført et brannsikringsprosjekt på Samsen. For å rette opp i dette foreslås det en flytting av budsjettmidler fra prosjekt 9953001 til prosjekt 9440010 (brannsikring Samsen).

Prosjekt 9440010 foreslås tilført kr 195 191

*Prosjekt 9978201 Gjestehavna – utvidelse

Reguleringsarbeidet pågår i tråd med plan og utredningsprogram. Utleggelse på høring er nært forestående. Med tanke på senere utvikling av gjestehavna er det viktig å få dette plangrunnlaget på plass. Kostnadene ved planarbeidet vil imidlertid bli høyere enn kalkulert. Dette skyldes bl.a. endringer i plan- og bygningsloven pr. 01.07.2010. Disse medførte en mer omfattende og krevende planprosess. I tillegg kommer økte behandlingsgebyr ved plan- og bygningsetaten. Det må også tas høyde for mulige tilleggsutredninger som følge av høringsrunden.

Det foreslås å styrke budsjettet med 0,5 mill kr.

Småbåthavner – teknisk justering

Det er tidligere budsjettet brukt mer av driftsreguleringsfondet til småbåthavnene enn det som står igjen på det aktuelle fondet. Det legges opp til at det ryddes opp i dette forholdet.

Fondet benyttes til investeringer slik at det gjenstår ca 0,5 mill kr som en buffer til å saldere årlig drift i forbindelse med årsoppgjørene. Forslaget innbærer at det av dette disposisjonsfondet benyttes 5,356 mill kr til investeringer, noe som er 3,955 mill kr lavere enn budsjettert. Videre har vi behov for å overføre til småbåthavnenes kapitalfond 0,850 mill kr for å dekke forventet underskudd fra investeringsprosjekter som avsluttes i denne tertialrapporten.

Samlet beløp som foreslås finansiert på annen måte blir dermed 4,805 mill kr. Det er et forventet overskudd på mudringsprosjektet (ikke budsjettert inntekt på 3,0 mill kr). Dette overskuddet budsjettreguleres vekk fra prosjektet og brukes til å dekke forpliktet finansiering fra reguleringsfondet.

Resterende beløp 1,805 mill kr dekkes ved økt låneopptak.

Prosjnr	Prosjektnavn	Overføres til 2012
9255020	Torkelsmyr skole (1)	17,296 mill kroner
5200032	Energiprogram – fase 2	3 mill kroner
5200034	Energiprogram – videreføring av fase 1	2 mill kroner
	SUM	22,296 mill kroner

(1) Avklares i HP 2012-15 om beløpet skal overføres til 2012

Avviksanalyse investering, prognostisert resultat – en oversikt over ikke avsluttede investeringsprosjekter.

Prosjekter som er registrert under ansvar Kristiansand Eiendom og ikke avsluttet, er listet opp under. Fullstendig oversikt og kommentarer på samtlige prosjekt vil først foreligge i enhetens årsrapport 2011.

FORKLARING TIL KOLONNENE I TABELLENE NEDENFOR:

Regnskap (belastet prosjekt p. t)
Total godkjent projektkostnad (prosjektets totale budsjett)
Prognose avvik (prosjektets antatte resultat ved ferdigstilling)

Note 1: Prosjekter markert med * i tabellen og som har avvik i økonomi, er kommentert særskilt tidligere i tertialrapporten.

Note 2: Prosjekter markert med ** har endrede kalkyler som følge av anbud, endret behov eller nye prisprognoser, og totalrammen foreslås justert ifm. HP 2012-15 eller ved avslutning av prosjektet

Note 3: Prosjekter markert med *** har behov for særskilte kommentarer i tertialrapporten.

Prosjekt	Prosjektnavn	Regnskap 1.tertial	Projektkostnad inkl. inventar	Prognose avvik
*9001060	Utvikling rådhuskvartal	29 093 693	485 000 000	0
9009010	Havlimyra skole/flerbrukshall	176 360 199	188 446 000	0
9035020	Lindebøskauen skole	61 945 687	65 650 000	0
**9090040	Justvik skole-avsetning	18 699	15 270 000	0

*9255020	Torkelsmyra,avsetning paviljong	94 424	500 000	0
**9170060	Sjøstrand skole - akuttiltak	54 867 781	51 685 000	-5 000 000
9290020	Øvre Slettheia skole	33 523 735	34 500 000	0
9040040	Grim skole,akuttiltak	32 285 036	73 050 000	0
9200020	Solholmen skole-akuttiltak	55 433 976	56 742 000	-350 000
9115020	Dvergsnes skole, påbygg	84 310 754	89 499 000	0
9302050	Krossen skole 3. B trinn (Garderobe)	3 274 774	3 275 000	0
9100030	Karl Johans Minne-akuttiltak	29 870 018	56 898 000	0
9337010	Presteheia sykehjem	255 923 081	254 000 000	-3 300 000
9344010	Ternevig sykehjem	95 173 396	95 450 000	0
9343020	Grimtunet,ombygging	27 028 944	44 536 000	0
5200033	Forprosjekt sykehjem	0	250 000	0
9982010	Kongsgård flyktningebarnehage	14 482 910	15 149 000	0
9243010	Havlimyra barnehage	44 396 229	47 559 000	0
9245010	Kartheia barnehage	2 396 531	33 229 000	0
*9244010	Roligheden gård	20 791 827	79 487 000	3 000 000
9303020	Ny Møllestue barnehage inkl. Passivhus	27 114 753	43 875 000	0
9391020	Hellinga barnehage	17 996 966	21 304 000	0
9986010	Voie 17 (tidl. Ny bhg. Midtre Vågsbygd)	5 286 401	50 000 000	0
***9386020	Øvre Slettheia barnehage	2 691 622	39 398 000	0
9362010	Bamsebo barnehage	384 578	30 500 000	0
9432020	Utlån -Agder Naturm. 3. Btr.	3 000 000	13 454 000	0
9979010	Sonestasjon Ægirsvei	1 183 822	33 287 000	0
***9980010	Ishall/flerbrukshall Idda	137 380 303	168 805 000	0
*9980020	Curlinghall IDDA	16 489 091	18 700 000	0
9060010	Forprosjekt flerbrukshall Hellemyr	509 905	500 000	-10 000
	Totalt Prosjektavdelingen	1 233 309 135	2 109 998 000	-5 660 000
1520012	Kjøp Forsvarets eiendommer	163 441 055	132 027 000	0
1520020	Kostn intensjonsavtale museumsområde	1 118 220	1 366 000	0
5200005	Sikring/kjøp friområder	27 931 368	Løpende	0
5200007	Kjøp av grunn gang/sykkelvei	9 807 327	Løpende	0
5200011	Miljøopprydning Torsvika	28 427 958	28 800 000	0
*5200012	Forurensede fjordsedimenter – Bredalsholmen land	6 897 328	6 958 000	-160 000
5200013	Forurensing Bredalsholmen sjø	322 130	1 625 000	0
5200014	Fjernvarme diverse bygg	1 360 234	1 938 000	0
5200015	Skytebane Farvannet	1 993 949	38 410 000	0
5200016	Energiprogram	15 662 837	15 686 000	0
5200017	Utviking av Idda-området	858 275	1 550 000	0
5200019	Utv./reg. teaterkvartalet	1 779 193	2 050 000	0
5200020	Avklaring/reg. eks. fylkesmuseum	0	500 000	0
5200021	Utvikling Gimle sykehjem	123 176	500 000	0
5200022	Gyldenløvesgt. 9	138 958	500 000	0
5200023	Kjøp av eiendommer E39/RV456 Vågsb.vn	4 214 095	7 000 000	0
5200024	Kulturskolen-forprosjekt	359 123	700 000	0
5200027	Søppelboder	2 044 155	5 000 000	0
*5200028	Forurenset jord barnehager	636 796	1 500 000	-518 000
5200029	Energiprogram - ENOVA	16 125	24 060 000	0
5200030	Utvikling gjestehavn Tall Ship Race	5 236 507	5 205 000	-31 000
*5200031	Odderøya 13,vestre lasarett-innv.ombygging	0	3 000 000	3 000 000
5200032	Energiprogram - fase 2	221 560	24 000 000	0
*7000000	Kjøp grunn / eiendom - sentrum	31 509 910	Løpende	-1 470 000
*7000000	Salg av eiendom	-202 057 542	Løpende	-15 000 000
9347030	St.Josephs sykehjem - utredning	0	200 000	0
9599040	Aktivitetssenteret -byggherrekostnader	26 288 425	44 450 000	0
9599050	Aktivitetssenteret,erverving/riving	3 864 270	40 000 000	0
9599060	Aktivitetssenteret,investeringskostnader	78 241 882	592 996 000	0

9952000	Lauvåsen skole - avsetning	0	900 000	0
9953000	Akuttiltak skoler	35 323 235	39 292 000	0
*9953001	Brannsikring kommunale bygg	28 422 726	35 766 000	0
9436020	Christianholm festning-strakstiltak sikkerhet	776 244	1 500 000	0
*9978201	Gjeshavnbygget	7 144 843	7 300 000	-500 000
9915010	Ravnedalen-kafebygning	5 304 630	6 500 000	0
9967010	NRK bygning,Flekkerøy-oppgradering	1 857 633	1 800 000	-57 000
5930023	Wilds Minne-erstatningsareal	1 989 457	1 800 000	-190 000
9993000	Ekstraordinært vedlikehold	1 857 577	2 500 000	0
9009020	Havlimyra, infrastruktur	11 535 616	15 000 000	0
**9961010	Biosentral Møvig	10 247 633	11 139 000	0
9433010	Myren gård,oppgradering	4 567 214	4 500 000	-68 000
		0		
	Småbåthavnene:	0		
4119206	Ekstraordinære investeringer	1 060 852	2 000 000	0
4119227	Kuholmen betongkai	146 617	4 000 000	0
	Tre			
4119233	mudringsprosjekter(Augl.b./Chr.holm/Justvik)	19 184 557	20 000 000	3 000 000
4119254	Utvidelse Narviga	1 683 403	1 700 000	16 000
4119342	Alsviga nord - utvidelse		2 000 000	0
4119376	Utvidelse Hånes	4 274 904	4 200 000	-74 000
4119383	Strømbygging Ternevig	0	300 000	0
4119281/391	Lahelle brygge - ramme	2 068 017	2 035 600	-70 000
4119441	Vann-og strømpunkter, brygger	2 896 605	2 000 000	-800 000
4119471	Oppgradering av fortøyningsutstyr	1 035 667	2 000 000	0
4119306	Justvik - reguleringsplan	191 539	500 000	0
4119260	Ronsbukta (byggetrinn 1)	13 709 934	15 000 000	0
4119481	Utskifting eldre flytebrygger	3 763 633	4 680 000	0
	Totalt Eieravdelingen	369 479 850	1 168 433 600	-12 922 000
	Totalt Kristiansand Eiendom	1 602 788 985	3 278 431 600	-18 582 000

Kommentar til tabell

- *Negativt tall i prognosekolonnen indikerer underskudd*
- *Negativt avvik summert i "totalt Kristiansand Eiendom" relaterer seg i hovedsak til avvik på forventede salgsinntekter (15 mill. kr) – Det presiseres at inntekten ikke faller bort, men forskyves til 2012.*

**9170060 Sjøstrand skole

Prosjektet omfatter rehabilitering av eksisterende bygg fra 60-tallet, med nye tekniske anlegg, etterslep vedlikehold, noe bygningsmessig tilpasning samt bygningsmessige følger av nye tekniske anlegg. Videre er en utrangert paviljong fra 70-tallet revet og erstattet av to mindre tilbygg på til sammen 315 m². Akuttiltak, gitt i egen bevilgning, er også inkorporert i dette prosjektet og utført samtidig, bortsett fra omlegging av overvannsledninger i grunnen, som ble utført våren 08. Underskuddet skyldes i hovedsak uforutsette kostnader ved ombygging og større omfang manglende vedlikehold enn forutsatt ved oppstart, bl.a. ny fasadekledning, etterisolering av fasader, ny takteking, ny solavskjerming og tilpasning av varmesentral til ny varmepumpe.

På et tidligere tidspunkt så det ut til at prosjektet ville få en mye bedre økonomi, og det ble i des 2008 levert tilbake 2,1 mill som foreløpig prosjektoverskudd. I 2. tertial 2009 ble det lagt inn ny sum på 1,7 mill til ny varmepumpe. Den totale installasjonen av denne vil komme på ca 2,6 mill.

**Prosjekt 9090040 Justvik skole, avsetning

I handlingsprogrammet 2011-14 er det avsatt 15,270 mill kr til delvis rehabilitering av Justvik skole med utførelse i 2012. I forbindelse med planoppstart er det foretatt en nøyere gjennomgang av bygningsmassen. Det viser seg at skolen er i vesentlig dårligere stand enn

tidligere antatt. Hoveddelene er 30 til 40 år gamle. En rekke bygningsdeler er utslitte, og det er mangler i forhold til arbeidsmiljøloven, miljørettet helsevern, brannforskrifter med mer. Levetidsberegninger viser at det totalt sett vil være lønnsomt for kommunen å gjennomføre en fullstendig rehabilitering. Det foreslås derfor at prosjektet utsettes, og vurderes på nytt ved rulleringen av handlingsprogrammet for 2012-15.

****Prosjekt 9961010 Biosentral Møvig**

Som et ledd i Kristiansand kommune sin satsing på bærekraftig energiforsyning, bevilget bystyret ved behandlingen av HP 2007- 2010 penger til oppføring av et biobrenselanlegg på Møvig. Anlegget var ment å forsyne Møvig skole, Ternevig sykehjem, Sjøstrand skole og et fremtidig boligfelt med fjernvarme. Agder Energi har ingen planer om å levere fjernvarme i dette området.

Opprinnelig ramme var 12,6 mill.kroner finansiert med tilskudd fra boligfeltet – 2 mill.kroner, og ENOVA-tilskudd på 1 mill.kroner. Restfinansiering ved låneopptak. Under planlegging av prosjektet ble det klart at infrastrukturkostnaden i forbindelse med fremføring av fjernvarme til Sjøstrand skole ble uforholdsmessig høy, så skolen ble tatt ut av prosjektet. Det fremtidige boligfeltet ble også tatt ut fordi arealet ikke ble godkjent utbygget. Vi stod dermed igjen med Møvig skole og Ternevig sykehjem i prosjektet.

I forbindelse med godkjenning av forprosjektet i august 2008 ble prosjektets økonomiske ramme internt nedjustert til en prosjektkostnad på 8,9 mill.kroner. Det er ikke foretatt noen bevilgningsmessig nedregulering av prosjektet siden dette var tiltenkt i forbindelse med regnskapsavslutningen.

Biosentralen er nå levert og montert. En kontroll av anlegget og ny gjennomgang av det faktiske energibehovet på Møvig skole og Ternevig sykehjem viser imidlertid at energisentralen er overdimensjonert. Kristiansand Eiendom har konkludert med at anlegget ikke bør settes i drift, men erstattes av et mindre og mer optimalt anlegg. Møvig skole og Ternevig sykehjem forsynes nå med el. kraft.

Dette er nå erstattet med et nytt og mer hensiktsmessig anlegg. Anlegget er prøvekjørt og fungerer bra.

Det forventes salg av det "gamle" anlegget slik at nedjustert prosjektkostnad bare får en mindre overskridelse.

*****Prosjekt 9386020 Øvre Slettheia barnehage**

Behovsutredningen fra juni 2009 legges til grunn for utbygging av Øvre Slettheia barnehage. Arealrammene er imidlertid økt fra 1067 m² til 1250 m². Det foreligger godkjent reguleringsplan for utbyggingen.

Det legges til grunn at eksisterende barnehage rives og at ny barnehage bygges i 2 etasjer. Det er utarbeidet totalentreprisegrunnlag som ble sendt ut høsten 2010.

Kontrakt med entreprenør er under sluttforhandlinger.

Ferdigstillelse var planlagt til 1.halvår 2012, men er på grunn av forsinket planlegging av midlertidig løsninger, utsatt til september 2012. Som konsekvens av bygging på eksisterende tomt må det legges inn brakketilbud i byggeperioden.

*****Prosjekt 9980010 Ishall/flerbrukshall IDDA**

Prosjektet er overlevert 16.mai, men det gjenstår fortsatt uavklarte forhold med entreprenør i forhold til kontrakten (gjelder særskilt peling i grunnen).

Ved kvalitetsgjennomgang av prosjektet, ser det ut til at byggelånsrentene for ishallen/flerbrukshallen inkl. curlinghall (intern avregning i kommune) er kalkulert for lavt. Vi vil komme tilbake til dette i forbindelse med 2.tertialrapporten.

UTBYGGINGSOMRÅDENE

Kristiansand Eiendom har ansvar for kommunens utbyggingsarealer til boligformål. I tillegg er kapitalprosjekter innen eiendomsutvikling innarbeidet.

FORKLARING TIL TABELLEN:

Prognose resultat:

Antatt sluttprognose

Regnskapsmessig påløpt.

Tall hentet fra kommunens økonomisystem

Prosjektnr.	Prosjekt	Regnskap tom 2011/4	Prognose resultat
8018000	Møvig/ Ternevig	-3 445 710	-3 445 710
8022000	Tykkelimoen	2 304 015	2 000 000
8040000	Hånesområdet	5 460 285	3 000 000
8050000	Lindebø/ Skålevik	5 503 611	11 000 000
8070000	Bråvann	6 019 179	15 000 000
8089060	Strømme/Korsvik	-2 101 639	15 000 000
8100000	Høietun	-931 228	-650 000
8149000	Tømmerstø	1 300 860	0
8159000	Dvergsnes	2 101 029	2 000 000
8160000	Hellemyr nord	26 600 616	60 000 000
8219010	Utbedring Tinnheia Torv	32 876	0
8220000	Stangesnes	-1 527 409	90 000
8230000	Kvartal 5	-1 218 325	0
8251000	Elvegata/Kvartal 12	5 746	0
8260000	Benestad	-721 985	300 000
8270000	Lahelle	-3 600 639	0
8281000	Tordenskjoldsgt 50	-16 435	0
8291000	B3 Vågsbygd ringv./Broveien utv.	-431 570	0
8320000	Odderhei 2	14 674 936	14 600 000
8331000	Dronningensgate 93	-416 434	0
8340000	Gislemyrveien	-265 554	0
8350000	Blåbærsvingen	-103 765	0
8360000	Korvettveien	0	0
8 371 000	Kiledalen 18	-632 010	-640 000
8390000	Bryggelia	-10 393 414	3 000 000
8 410 000	Kirkegata 2D	0	14 000 000
8540000	Justvik	-6 244 558	500 000
8550000	Elvebredden øst	1 527 026	33 000 000
8569000	Strømme senter	516 831	500 000
8570000	Tangenområdet	14 370 277	0
8610000	Kongsgård/ Vige havne-ind.	6 687 025	0
8620000	Lindebø brygge	-345 582	0
8630000	Gimlemoen kunnskapspark	128 928	110 000
8651000	Kongsgårdjordene	332 620	0
8660000	Roligheten	662 706	650 000
8670000	Oddernes/ Østerveien 90	39 088 826	39 100 000

8680000	Setesdalsveien 16/20	-7 176 739	0
8710000	Langemyr	-234 295	0
8780000	Utjevningskto utbyggingsprosj.	-165 624	0
		87 344 477	209 114 290
	Sum avrundet	87 344 000	209 114 000

Negativt beløp er underskudd

Kommentarer:

Generelt:

Endrede føringer: I den grad offentlige formål erstatter deler av boligvolum, kan prosjekresultatet bli endret. Konsekvensen for bykassa er ikke vurdert.

Det forventes at områder i bydel vest må belastes med bidrag til utbedring av Vågsbygdveien. Dette er ikke hensyntatt i prognosene.

8050000 Lindebøl / Skålevik

Status: Under utbygging og omregulering.
 Gjenstående arbeid: Reguleringsplan og utbygging. Barnehagebehov og behov for sosiale boenheter/arealer avklart. Mange grunneiere kompliserer utb.
 Forventet ferdig: Etter 2014. Ev. rekkefølgekrav til Vågsbygdveien kan føre til utsettelse.

8070000 Bråvann

Status: Reg.plan for B4 er godkjent.
 Om lag 147 boenheter gjenstår etter gjeldende reguleringsplan.
 Gjenstående arbeid: B4: Teknisk infrastruktur og utomhus, salg
 B5-7: Omregulering, etablere infrastruktur samt salg.
 Forventet ferdig: Etter 2014. Ev. rekkefølgekrav til Vågsbygdveien kan føre til utsettelse.

8089060 Strømme/Korsvik

Status: Privat/kommunal utbygging pågår. Negativt resultat p.t. skyldes forskuttering.
 Gjenstående arbeid: Innkreving av forskuttede midler. Realisere offentlige formål.
 Prognosen forutsetter salg ut av kommunen

8160000 Vesteheiene Nord

Status: Under utbygging.
 Gjenstående arbeid: Planlegging og utbygging av felt D4 pågår.
 Planlegging av felt E1 igangsettes snarest.
 Forventet ferdig: Etter 2014.

8291000 Vågsbygd ringvei / Broveien

Status: Planlegging i samarbeid med God Driv AS pågår
 Gjenstående arbeid: Reguleringsplanlegging
 Avvik: Fremdriften forsinket, nye reg forslag må utarbeides.

8540000 Justvik

Status: Salgsprosess pågår for eneboligtomter på Justneshalvøya
 Gjenstående arbeid: Salg av 3 tomter Justneshalvøya
 Avvik:

8550000 Elvebredden øst

Status: Ferdig utbygget.

Gjenstående arbeid: Salg av tomt B6.
Regnskapsmessig avslutning.
Prognose: Prognosen opprettholdes, tross svakere marked.

8570000 Tangenområdet

Status: Privat utbygging pågår
Gjenstående arbeid: Toalettanlegg etableres sammen med pumpestasjon og er under oppføring. Deler av friområdet gjenstår samt bølgebryter.
Forventet ferdig: 2011/12.

Prosjekter boligpolitisk ramme

Investeringsprosjekter innenfor boligpolitisk ramme er prosjekter med et langsiktig perspektiv og skal løse samfunnsmessige boligpolitiske målsetninger i hht utbyggingspolitikken av 25.04.07.

Det foreligger ingen reguleringsplaner for prosjektene innenfor den boligpolitiske rammen, og med bakgrunn i den usikkerhetsfaktoren dette innebærer, er det valgt å ikke estimere en sluttprognose.

FORKLARING TIL TABELLEN:

Regnskap 30.04.11: Regnskapsmessig påløpt. Hentet fra kommunens økonomisystem

Prosjektnr.	Prosjekt	Regnskap 30/4-11
5250001	Utvikling Møvik/Kroodden-gnr. 7, bnr. 12	16 919 856
5250011	Utvikling Møvik/Kroodden Holskogvn.6 og 10	7 541 069
5250002	Utvikling Sømsveien 10(Rodeneset)	11 323 580
5250021	Møvik/Kroodden – tiltak Vågsbygdveien	372 860
5250003	Utv. Vågsbygdveien 77	4 177 323
5250031	Andøyveien 1A	3 746 296
5250004	Utv. Oddemarka garasjetomt 40/193	10 494 154
5250005	Tømmerstø v/10	3 718 040
5250006	Utvikling Ålefjær	228 243
5250007	Trekanten	9 693 892
5250008	Strømsdalen 8 – eiendomsutvikl.	6 330 873
5250009	Gamle Strømmevei 26 – eiend.	2 337
Sum		74 548 523

Delprosjektene har en målsetning om å bli selvfinansierende i tillegg til å oppnå de boligpolitiske målsetninger.

I den grad boligpolitiske målsetninger gjør at prosjektene ikke blir selvfinansierende, refinansieres disse gjennom politisk vedtak på lik linje med ordinære investeringsprosjekter.

5250001 Utvikling Møvik/Kroodden, gnr 7 bnr 12

Status: Arbeid med privat områderegulering oppstartet.
Gjenstående arbeid: Regulering, salg og utbygging av infrastruktur.
Forventet ferdig: Områderegulering vedtatt innen høst 2011
Prognose: Ikke grunnlag for prognose.

5250011 Utvikling Møvig/Kroodden Holskogveien 6 og 10

Status: Regulering pågår i regi av Statens vegvesen.

Gjenstående arbeid: Regulering, eiendomsutvikling og tilrettelegging for RV
Forventet ferdig: etter 2020
Prognose: Ikke grunnlag for prognose.

5250002 Utvikling Sømsveien 10 (Rodeneseet)

Status: Under regulering.
Gjenstående arbeid: Reguleringsplan og utbygging. Behov for båtsportbedrifter, småbåthavn, friluftsinnteresser og boliger for sosialt vanskelig stilte avklares.
Forventet ferdig: 2011-2012. Boligformål i planen kan generere forsinkelse i planprosessen.
Prognose: Prognosen justeres når reguleringsplanen er kalkulert og omfanget av tiltak er avklart.

5250021 Møvik/Kroodden – tiltak Vågsbygdveien

Status: Utredning og planlegging av tiltak langs Vågsbygdveien.
Gjenstående arbeid: Regulering og gjennomføring av tiltak som øker kapasiteten på RV.
Forventet ferdig: ca 2012-14
Prognose: Prognosen justeres når reguleringsplanen er kalkulert og omfanget av tiltak er avklart.

5250003 Utvikling Vågsbygdveien 77

Status: Strategisk kjøp gjennomført som sikrer breddeutvidelse RV og muliggjør transformasjon nær metro. Regulering i regi av Statens vegvesen pågår.
Gjenstående arbeid: Regulering, etablere infrastruktur samt salg.
Forventet ferdig: Ca. 2012-14. Ev. rekkefølgekrav til Vågsbygdveien kan føre til utsettelse.
Prognose: Prognosen justeres når reguleringsplanen er kalkulert og omfanget av tiltak er avklart.

5250031 Andøyveien 1A

Status: Strategisk kjøp gjennomført som sikrer breddeutvidelse RV og muliggjør transformasjon nær metro. Regulering i regi av Statens vegvesen pågår.
Gjenstående arbeid: Regulering, etablere infrastruktur samt salg.
Forventet ferdig: Ca. 2012-14. Ev. rekkefølgekrav til Vågsbygdveien kan føre til utsettelse.
Prognose: Prognosen justeres når reguleringsplanen er kalkulert og omfanget av tiltak er avklart.

5250004 Utvikling Oddemarka garasjetomt gnr 40 bnr 193

Status: Eiendommen ervervet.
Gjenstående arbeid: Utvikling til boligformål, regulerings- og utviklingsarbeide.
Forventet ferdig: ca 2013
Prognose: Prognosen justeres når reguleringsplanen er kalkulert og omfanget av tiltak er avklart.

5250005 Tømmerstø v/10

Status: Regulering pågår.
Gjenstående arbeid: Fradeling av byggeområde, utvikling boligformål.
Forventet ferdig: 2012
Prognose: Prognosen justeres når reguleringsplanen er kalkulert og omfanget av tiltak er avklart.

5250006 Utvikling Ålefjær

Status: Forhandlinger med grunneiere pågår.
Gjenstående arbeid: Grunnerverv, og ev. utvikling.
Forventet ferdig: Grunnerverv forventet ferdig 2011
Prognose Prognose avventer markedsvurdering.

5250007 Trekanten

Status: Detaljregulering er igangsatt
Gjenstående arbeid: Regulering
Forventet ferdig: 2013
Prognose Prognose avventer markedsvurdering.

5250008 Strømsdalen - Rona - eiendomsutvikling

Status: Grunnerverv pågår.
Gjenstående arbeid: Grunnerverv og ev. omreg..
Forventet ferdig: Etter 2015
Prognose Prognose avventer markedsvurdering.

5250009 Gamle Strømmevei 26 - eiendomsutvikling

Status: Strategisk kjøp i Rona.
Gjenstående arbeid: Senterutvikling.
Forventet ferdig: Etter 2015
Prognose 0,-. Finansiert i pnr 5250008.



Dato: 11.05.2011
Saksnr.: 201105485-2
Arkivkode E: 212
Saksbehandler: Randi Bentsen

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
07.06.2011

1. tertialrapport 2011 Organisasjonssektoren

Sammendrag:

Rapporten inneholder en oversikt over sykefravær pr. 31.03.11 og en økonomisk status pr. 30.04.11 på driftsresultat og investeringer.

Rapporten vil følge som uttrykt vedlegg til kommunens samlede rapport som sluttbehandles i bystyremøte 22. juni 2011.

Driftsbudsjettet forventes å gå med om lag 3,2 mill kr i underskudd. Årsakene til dette er utfordringer knyttet til overgangen fra innsatsstyrt finansiering til rammefinansiering, midlertidige tilpasninger i forbindelse med omorganiseringen og økning av juridisk kompetanse på bakgrunn av økning i antall barnevernssaker. Organisasjonssektoren har laget langsiktige innsparingsplaner som omfatter nedbemanning ved bruk av stillingsbanken.

Det er noen negative avvik på investeringsprosjekt som dekkes inn på andre prosjekt.

På bakgrunn av omorganiseringen i 2010 foreslår rådmannen at disposisjonsfondene til gamle rådmannens stab og gamle administrasjonssektoren fordeles på økonomisektoren, organisasjonssektoren og teknisk sektor.

Omorganiseringen i 2010 førte også til at enkelte investeringsprosjekt teknisk bør flyttes til rett ansvar og rett sektor.

Forslag til vedtak:

1. Kommunalutvalget tar 1. tertialrapport 2011 for organisasjonssektoren til orientering.
2. Budsjettet for 2011 endres i samsvar med de budsjettjusteringer som er omtalt i saken.
3. Disposisjonsfond og investeringsprosjekter flyttes teknisk i samsvar med de forslag som er omtalt i saken.

Kristin Tofte Andresen
Organisasjonsdirektør

Randi Bentsen
Økonomirådgiver

Bakgrunn for saken :

Netto driftsbudsjett er i 2011 på 127,504 mill kr (før lønn- og prisjustering utover 2,5%).

Status vedrørende drift og investering er som følger:

1. DRIFT

1.1 Status på sektorens disposisjonsfond pr. 1. tertial 2011

Sektoren (gamle sektor 6) hadde pr. 01.01.2010 et disposisjonsfond på 571.774 kr. Etter årsoppgjøret for 2010 er beløpet redusert med om lag 2,4 mill kr, til samlet negativt fond på 1,8 mill kr.

Disposisjonsfond pr. 01.01.2011:

Disposisjonsfond	Beløp
Disposisjonsfond pr. 01.01.2010	571 774
Bruk til dekning av investeringer	-1 700 000
Bruk av fond 31.12.2010	-4 622 394
Avsetning til fond 31.12.2010	3 956 163
Prisstigning	-40 334
Disposisjonsfond pr. 01.01.2011	-1 834 791

Det negative fondet tilhører enheter i organisasjonssektoren og økonomisektoren. På bakgrunn av ny organisering bør derfor fondet fordeles på disse.

Rådmannen foreslår en fordeling av sektor 1s disposisjonsfond på bakgrunn av ny organisering. I dette ligger det at organisasjonssektoren bør få overført 4.039.211 kr av dette (se 1. tertialrapport 2011 for økonomisektoren):

Organisasjonssektorens disposisjonsfond etter fordeling 1. tertialrapport:

Disposisjonsfond til rettmessig fordeling	Beløp
Disposisjonsfond pr. 01.01.2011	-1 834 791
Til organisasjonssektoren fra gamle sektor 1	4 039 211
Til økonomisektoren fra gamle sektor 6 (negativt)	127 417
Disposisjonsfond pr. 1. tertial 2011 fordelt	2 331 829

Dette betyr at organisasjonssektorens reelle disposisjonsfond etter omfordeling er på positive 2,3 mill kr. Dette tilhører i hovedsak it prosjekter som skal brukes til oppgradering av officepakken (se investeringsdelen).

1.2 Økonomisk prognose 2011

Organisasjonssektoren består av fire enheter; kommunikasjon- og service, personal inkl. HMS og bedriftshelsetjeneste, IT og kommuneadvokaten. Enkelte av enhetene har avdelinger og underansvar.

Årsprognosen for organisasjonssektoren indikerer at den ordinære driften går mot et underskudd på om lag 3,2 mill kr. Avvik viser overforbruk/underforbruk (eksl. tekniske rammejusteringer):

Tall i 1000 kr

Ansvar	Tiltak	Regnskap pr. 30.04.11	Budsjett pr. 30.04.11	Års- budsjett 2011	Års- prognose 2011	Avvik 2011
Kommunikasjon- og service						
60000:	Kontorstøtte- og ledelse	2 705	3 270	11 324	12 174	-850
60003	Politiske utvalg	4 802	4 485	12 557	12 557	
60009	Barn- og unges repr.	162	189	522	522	
62*	Administrasjonsbygg	6 693	15 417	19 211	19 211	
60020	Valg	246	1 284	3 761	3 761	
68040	Trykkeri	-211	-140	-487	-487	0
68060:1	Kommunikasjon	3 270	2 307	5 604	5 904	-300
69500:9	Dokumentsenter	7 887	6 875	17 703	17 703	
69701	Oppreisningsutvalget	26			50	-50
Personal						
61000	Personalavdeling	5 184	3 675	10 832	11 832	-1 000
61001	Personalprosjekter	1 322	1 155	3 468	3 468	
61030	Lærlinger	5 787	3 956	10 218	10 218	
61040	HMS	1 995	1 762	4 772	4 772	
604*	Fagforeninger	2 760	2 470	6 935	6 935	
IT						
64*	It inkl. avdelinger	12 913	14 741	14 398	14 398	
Kommuneadvokaten						
60600	Bevillingskontoret	455	-88	-371	-371	
65000	Advokatkontoret	1 718	1 484	3 987	4 987	-1 000
65010	Overformynderiet	1 475	1 071	3 070	3 070	
SUM		59 163	63 913	127 504	130 704*	-3 200

*tekniske justeringer og rammekorrigeringer som følge av vedtak i denne rapporten kommer i tillegg til dette tallet

1.2.1 Kommunikasjon- og service

Kontorstøtte og ledelse

Det er i vedtatt handlingsprogram lagt inn sparekrav på 600.000 kr på kommunikasjon- og service. Hele dette kravet er i 2011 trukket av rammen på kontorstøtte. Det kan være vanskelig å innfri hele kravet i 2011 og kontorstøtte kan gå mot et underskudd. Rådmannen velger allikevel å melde balanse nå og ser situasjonen an til 2. tertialrapport.

Det er gjort personalmessige tilpasninger i personalavdelingen som i 2011 blir ført på kontorstøtte og ledelse. Dette utgjør om lag 850.000 kr og foreslås tatt inn igjen i personal i slutten av hp-perioden.

På bakgrunn av omorganiseringen blir det fra 1. juni 2011 overført en stilling fra dokumentsenteret til politisk sekretariat (rådhusforvalter). Rådmannen anbefaler at virkning for 2011 på 240.000 kr overføres fra dokumentsenteret til kommunikasjon- og service og at helårsvirkning innarbeides i hp 2012-2015.

Politiske utvalg (formannskapskontoret)

Det er i budsjettet for 2011 avsatt 180.000 kr til tilleggsbevilgninger formannskapskontoret og 42.000 kr til tilleggsbevilgninger kommunalutvalget. Rådmannen anbefaler at disse midlene går til å dekke tilskuddet på 500.000 kr til Sound of Happiness vedrørende Team Thoms seier i det store korslaget. Resterende 278.000 kr anbefaler rådmannen rammeutvidelse på. Tilskuddet til Sound of Happiness på 500.000 kr er allerede betalt ut i henhold til bystyrevedtak.

Politisk organisering

Viser til bystyresak 68/11 vedrørende endelig vedtak knyttet til politisk organisering. Vedtaket medfører en årlig merkostnad inkludert sosiale utgifter på om lag 1,84 mill kr. Virkingen for 2011 utgjør 460.000 kr (3 mnd), og rådmannen anbefaler en rammeutvidelse på 460.000 kr. Rådmannen anbefaler videre at helårsvirkning innarbeides i hp 2012-2015.

Barn- og unges representant

På bakgrunn av omorganiseringen er det mest hensiktsmessig at barn- og unges representant budsjettmessig plasseres i kultursektoren. Rådmannen anbefaler derfor at årsbudsjett på 522.000 kr flyttes fra organisasjonssektoren til kultursektoren. Regnskapet må også korrigeres til rett sektor.

Administrasjonsbygg

Det er på administrasjonsbygg også budsjettert med midler til midlertidige lokaler i Sandens og flytteprosessen vedrørende flyttingen til Sandens.

I tilknytning til bygging av nytt rådhus har det vært et prosjekt (delprosjekt organisasjon) som har tatt for seg de organisatoriske endringene som henger sammen med dette. Prosjektene har påløpt parallelt og henger også sammen med organiseringen i Sandens som skal være "testperiode" til organiseringen i det nye rådhuset.

Budsjettet til dette har også ligget på administrasjonsbygg og rådmannen anbefaler at 1 mill kr flyttes fra administrasjonsbygg til organisasjonsprosjektet.

Trykkeriet

Prisene på trykkeriet er satt opp og det antas at trykkeriet vil gå i balanse i 2011. Rådmannen har satt i gang en evaluering vedrørende om det er lønnsomt for kommunen å ha et eget hustrykkeri. Rådmannen kommer tilbake til resultatet av denne evalueringen i 2. tertialrapport.

Kommunikasjonsgruppen

Det er i regnskapet på kommunikasjonsgruppen feilført om lag 400.000 kr i driften som egentlig skulle vært ført på investering, slik at regnskapstallene pr. 30.4.11 ikke er korrekte. Dette blir rettet opp.

Kommunikasjon melder om et underskudd på om lag 300.000 kr. Hovedårsaken til dette er tilpasning til rammebudsjett etter at ISF ordningen ble avvirket i 2010. Det jobbes med tiltak for å få ned overforbruket.

Rådmannen anbefaler rammeutvidelse på 350.000 kr knyttet til ansatt og overgang fra uføre til 100% arbeidsfør.

Gjenstående arbeid knyttet til frivillighetsmelding og publisering på nett er overført fra by- og samfunn til kommunikasjon. Rådmannen anbefaler at prosjektmidlene på 200.000 kr overføres fra teknisk sektor til organisasjonssektoren, kommunikasjon i 2011 og videre i hp 2012-2015.

Dokumentsenteret

Dokumentsenteret melder om balanse. Rådhusforvalterstillingen overføres fra dokumentsenter til politisk sekretariat (se punkt over).

Innføring av sentralt fakturamottak i regnskapstjenesten medfører en besparelse på om lag 20% stilling hos dokumentsenteret. Rådmannen anbefaler at 94.000 kr trekkes ut av rammen til dokumentsenteret og overføres sektor 9, der besparelsen er budsjettert.

Oppreisningsutvalget

Utvalgets arbeid er egentlig avsluttet, men noe arbeid vedrørende klagebehandlinger pågår. 26.000 kr er allerede utgiftsført. Det arbeides nå med en klage der kommunen kan måtte ut med mellom 50.000 og 100.000 kr i erstatning. I tillegg så kommer det utgifter til oppreisningsutvalget som er vedtaksfattede organ. Rådmannen melder i denne omgang 50.000 kr i overforbruk, og kommer tilbake til saken i 2. tertialrapport.

Servicesenter

Vedrørende flytting og gradvis tilpasning til nytt rådhus er det etablert et servicesenter på bakgrunn av modellen fra servicebutikken i teknisk sektor. Servicesenteret skal være et publikumsrettet mottak av innbyggere som henvender seg til kommuneadministrasjonen.

Ordningen blir en utvidelse av dagens byhall med fagpersoner fra ulike tjenester samlet i en "resepsjon". Lønns- og personalutgifter skal fortsatt ligge i respektive sektorer, men det blir en del fellesutgifter som må belastes senteret. Det er enda ikke full oversikt over hvor mye disse kostnadene blir. Rådmannen anbefaler at kostnadene fordeler seg forholdsmessig på de respektive sektorene og kommer tilbake til beløp og konkrete rammetrekk i 2. tertialrapport.

1.2.2 Personal inkl. HMS og bedriftshelsetjeneste

Personalavdelingen

Personal melder om et underskudd på om lag 1 mill kr. Hovedårsaken til dette er tilpasning til rammebudsjett etter at ISF ordningen ble avvirket i 2010. Det jobbes med tiltak for å få ned overforbruket i 2011.

Det er i sentral økonomienhet budsjettert 109.000 kr på likestillingsprosjekt. Midlene er utbetalt på personal og rådmannen foreslår at midlene overføres til personal for 2011 og videre inn i hp 2012-2015.

Delprosjekt organisasjon

Rådmannen anbefaler at 1 mill kr fra administrasjonsbygg overføres til delprosjekt organisasjon (se punkt under 1.2.1).

Fagforeninger (HTV tillitsvalgte)

Fagforeningene gikk med underskudd både i 2009 og i 2010. Rådmannen har derfor satt i gang en gjennomgang av ordningen i forhold til nivå Kristiansand kommune har, og hvilket nivå kommunen er pålagt å ha i forhold til hovedtariffavtalen. Gjennomgangen viser at kommunen ligger på et minimunsnivå og at budsjettet er for lavt. Rådmannen anbefaler derfor en rammeutvidelse på 500.000 kr for å oppnå budsjettbalanse.

Underskuddet pr. 31.12.2010 var på om lag 1,1 mill kr. Rådmannen har funnet inndekning på 0,7 mill kr og anbefaler at 0,4 mill kr dekkes over sentralt disposisjonsfond.

1.2.3 IT

Det forventes ingen regnskapsmessige avvik i forhold til budsjett.

1.2.3 Kommuneadvokaten

Kommuneadvokatkontoret

Kommuneadvokaten melder om et underskudd på om lag 1 mill kr. Hovedårsaken til dette er tilpasning til rammebudsjett etter at ISF ordningen ble avvirket i 2010 og økning i forhold til barnevernsaker. Det jobbes med tiltak for å få ned overforbruket.

Rådmannen anbefaler at 461.000 kr flyttes fra økonomisektoren til organisasjonssektoren vedrørende teknisk budsjettjustering (se 1. tertialrapport for økonomisektoren).

1.3 Oppsummering drift pr. 1. tertial

Overforbruk og tiltak

Sektoren melder om et overforbruk på totalt 4 mill kr. Det er utarbeidet spareplaner både på bakgrunn av enkelte enheters negative disposisjonsfond fra tidligere år, forventet overforbruk i 2011 og hvordan sektoren skal komme ned på vedtatt budsjettramme i hp perioden.

Konkrete tiltak vil være blant annet nedbemanning og bruk av stillingsbanken for overføring av ansatte til andre stillinger.

Sektoren kommer til å jobbe videre med dette vedrørende rullering av handlingsprogrammet.

Rammeøkninger

Rådmannen anbefaler rammeutvidelser på følgende tiltak:

- 278.000 kr vedrørende vedtak 500.000 kr til Sound of happiness (222.000 kr dekkes)
- 460.000 kr vedrørende ny politisk organisering
- 350.000 kr kommunikasjonsgruppen vedrørende 100% arbeidsfør
- 500.000 kr hovedtillitsvalgte

Rådmannen anbefaler følgende overføringer fra andre sektorer:

- 200.000 kr fra teknisk sektor til kommunikasjonsgruppen
- 109.000 kr fra økonomisektoren til personal vedrørende likestillingsprosjekt
- 461.000 kr fra økonomisektoren til kommuneadvokaten vedrørende teknisk justering
- Budsjett og regnskap barn- og unges representant til kultursektoren

Rammereduksjoner

- 94.000 kr på dokumentsenteret vedrørende sentralt fakturamottak

2. INVESTERING

2.1 Investeringsprosjekt i gamle administrasjonssektoren pr. 31.12.2010:

Følgende skal avsluttes og overføres andre sektorer:

Tall i 1000 kr

Prosjektnr.	Prosjekt	Regnskap 2010	Budsjett 2010 inkl. ubr.m.fra tidligere år	Avvik	Kommentar
1101039	Portaler 2009-2010	2 596	2 596	0	Avsluttes
1138000	Smart Cities	0	2 000		Til økonomi
1150000	Moderniseringsprosjektet*	1 961	4 354	2 393	Til økonomi
1150001	Skanning inngående fakturaer	466	471	5	Avsluttes
1150003	Elekt.flyt av inndata til "Ansatt"	1 179	1 180	1	Avsluttes
1150005	Digitale skjemaer*	1 376	1 377	1	Kommunik.
1150009	Elektronisk billedatabase	414	414	0	Avsluttes
1150010	Tidregistrering web	86	86	0	Til økonomi
4600002	Digitalt kommunikasjonsnett	902	902	0	Avsluttes
4600012	Maskiner og utstyr	956	1 094	138	Kontorstøtte
4600013	Sikkerhetsforbedringer it	2 622	3 814	1 192	Endres
4600014	Kapasitetsforbedringer it	5 491	4 646	-845	Finan.av 13
4600016	Ny Doculive-versjon	97	3 014	2 917	Org, IT
4600025	BMS Datavarehus	1 410	1 601	191	Til økonomi
4600026	IP Telefoni	665	665	0	Avsluttes
4600029	Takseringsmodul	85	700	615	Til økonomi
4600031	Samord. av it-systemer KnS	437	189	-248	Org, IT
4600032	Forprosjekt virtuelt rådhus	105	350	245	Org, kom.
4600034	Elektroniske fakturaer	108	120	12	Avsluttes
4600036	Kompetansekartlegging	630	850	220	Org, person.
4600037	Visma Enterprise	1 274	1 295	20	Avsluttes
4600038	ACOS Sosialdata	941	941	0	Avsluttes
4600039	Kristiansandsportalen	37	37	0	Org, kom.
4600041	E-dialog	280	280	0	Avsluttes
4600042	Oppgradering Microsoft	2 504	2 125	-379	Fin. av 13 og avsluttes
9001199	Erstatningsansvar Torvbygget	0	300	300	Org.admbygg
9002000	Ombygging torvområdet	2 886	3 390	504	Org. kontors.
Totalt		29 508	38 791	9 283	

*det ført om lag 400.000 kr i driften som må korrigeres over til investering på disse to prosjektene.

Overforbruk på prosjekt 4600014 og 4600042 finansieres over prosjekt 4600013. Prosjekt 4600013 endres til "IT-kapasitet og sikkerhet". Budsjettmidlene på prosjekt 46000014 overføres til prosjekt 4600013 og avsluttes.

Besparelser på avsluttede prosjekter tilføres kapitalfondet.

2.2. Teknisk flytting av investeringsprosjekt

På bakgrunn av omorganiseringen foreslår rådmannen at følgende prosjekter flyttes fra gamle administrasjonssektoren til økonomisektoren:

- Prosjekt 1138000 Smart Cities (til sentral økonomienhet)
- Prosjekt 1150000 Moderniseringsprosjektet (til sentral økonomienhet)

- Prosjekt 4600025 BMS datavarehus (til sentral økonomienhet)
- Prosjekt 4600029 Takseringsmodul (til regnskap)
- Prosjekt 1150010 Tidregistrering web (til lønn)

2.4 Investeringsprosjekt pr. 1. tertial 2011 organisasjonssektoren:

Tall i 1000 kr

Prosjektnr.	Prosjekt	Regnskap 2011	Budsjett 2011 inkl. ubr.m.fra tidligere år	Avvik	Ansvarlig enhet
1150005	Digitale skjemaer		1	1	Kommunikasjon
4600032	Forprosjekt virtuelt rådhus		378	378	Kommunikasjon
4600039	Kristiansandsportalen		0	0	Kommunikasjon
4600012	Maskiner og utstyr		388	388	Kontorstøtte
9001199	Erstatningsansvar Torvbygget	0	300	300	Kontorstøtte, Adm.bygg
9002000	Ombygging torvområdet*		504	504	Kontorstøtte
9002014	Pressebenker*	50		-50	Kontorstøtte
9002015	Nytt kjøkken*	191		-191	Kontorstøtte
4600036	Kompetansekartlegging		220	220	Personal
1300009	Barne- og ungdomsarbeid	6		-6	Personal
4600013	IT-kapasitet og sikkerhet	361	718	357	IT
4600016	Ny Doculive-versjon		2 917	2 917	IT
4600030	PC til folkevalgte		3 000	3 000	IT
4600031	Samord. av it-systemer KnS		2 252	2 252	IT
1600040	IT Gyldeng./sandens	1 458		-1 458	IT
Totalt		2 066	10 378	8 312	

*disse tre prosjektene ses i sammenheng med bevilgning på prosjekt 9002000

Utgifter vedrørende IT løsninger på gyldengården og Sandens vil bli finansiert av prosjektmidler knyttet til rådhusprosjektet.

Oppgradering av officepakken - IT

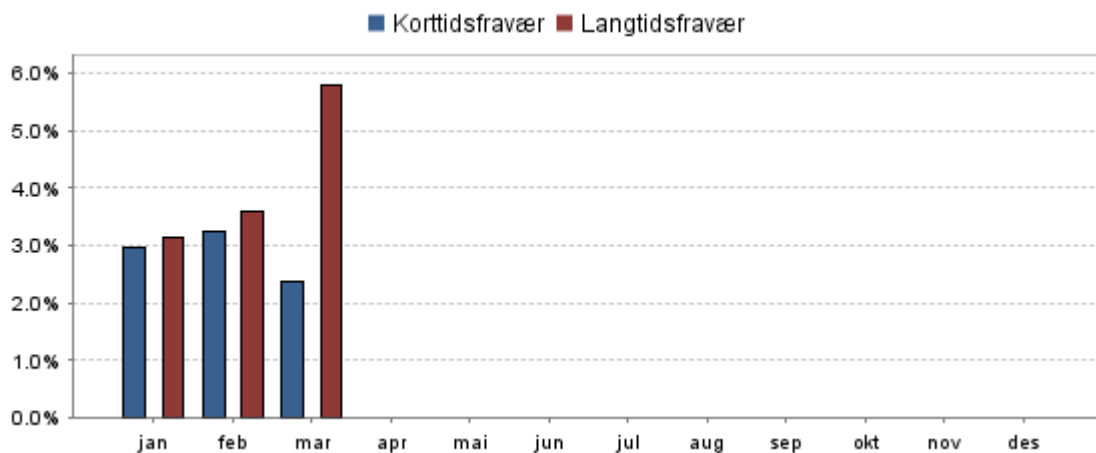
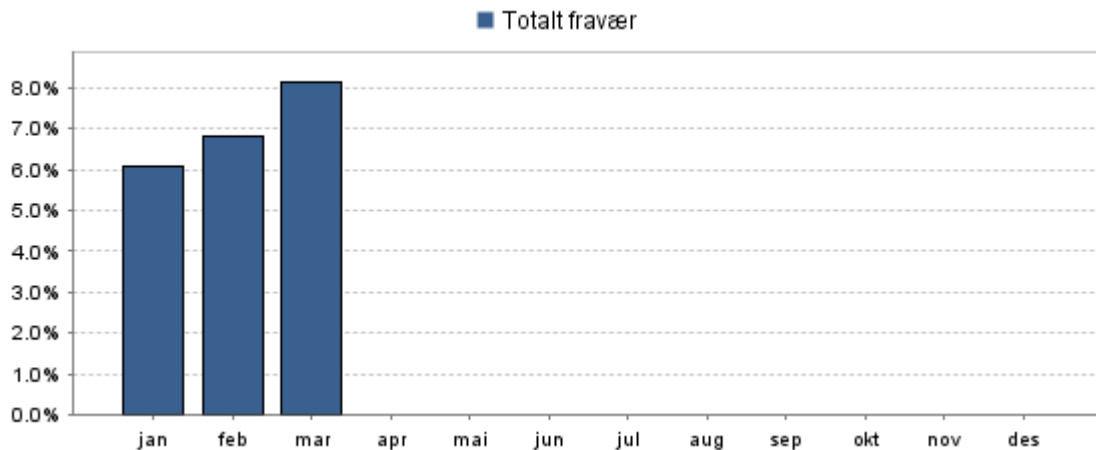
Kommunen går inn på en ny avtaleform med Microsoft som innebærer at kommunen kan oppgradere til nyere versjoner av MS Office uten at det hver gang utløses kjøp av lisenser. Dagens avtale med Microsoft har gjort at kommunen har hengt etter i forhold til versjoner. Med den nye avtalen vil kommunen få del i ny funksjonalitet og mulighet til en effektiv utnyttelse av teknologien.

Endringen finansieres ved bruk av prosjektmidler fra Samordning IT (Knutepunkt Sørlandet), IT-tjenestens disp. fond 2,8 mill, og ordinære driftsmidler i IT-tjenesten.

3. SYKEFRAVÆR

Rapportering på status i forhold til satsingsområdene i kommuneplanen og vedtatte periodemål i handlingsprogrammet blir redegjort for i 2. tertialrapport . I 1. tertialrapport rapporteres på utviklingen i sykefraværet per år. Organisasjonssektoren er som kjent ny og har ingen utviklingstall fra 2010 og tidligere år.

Sykefraværet er pr. mars 8,2%. Korttidsfraværet er på 2,4% og langtidsfraværet på 5,8%.



Utviklingen fra januar er negativ og følges opp av de enkelte enhetene.

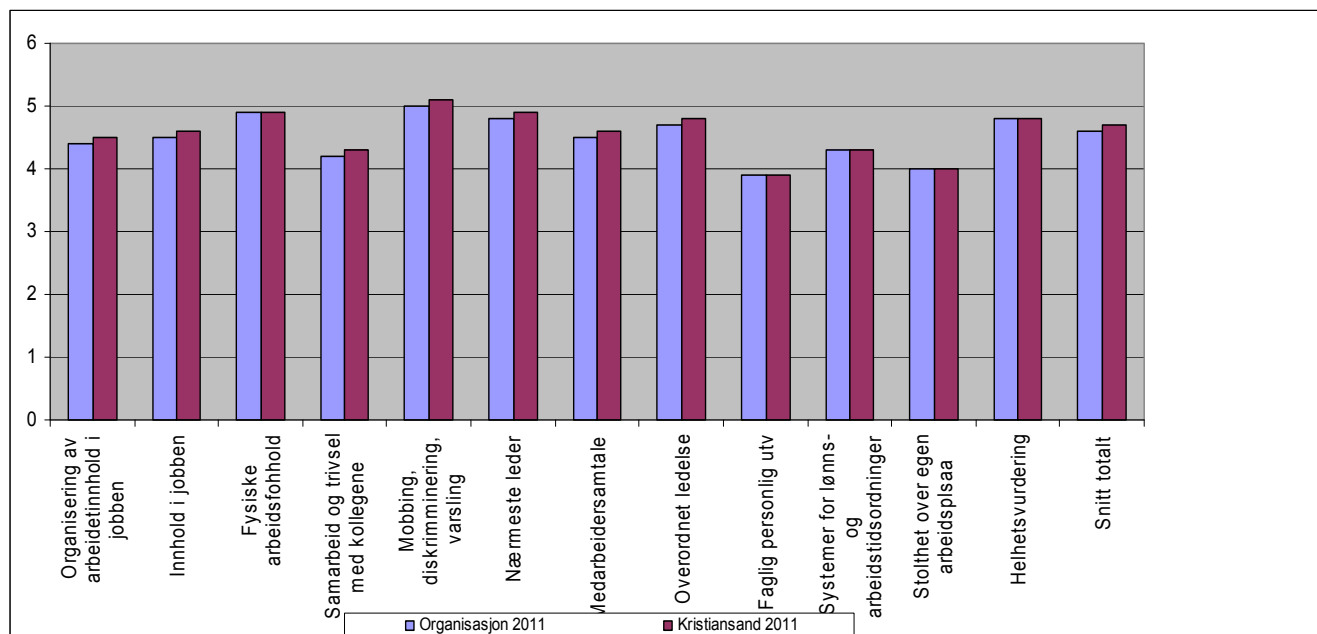
4. Medarbeidertilfredshetsundersøkelse (MTU) 2011

Kommunen gjennomfører annethvert år en trivselsundersøkelse blant alle ansatte. Denne ble gjennomført for første gang i 2007, 2009 og nå i februar 2011.

Gjennomsnittsscore for sektoren var 4,3 i forhold til 4,6 for kommunen totalt. Det er spredning i svarene og funnene bak gjennomsnittstallene må analyseres nærmere. Svarprosenten var 92% opp mot 83% for kommunen totalt.

Organisasjonssektoren er i gang med oppfølging av undersøkelsen og tiltaksplaner er utarbeidet.

Resultatene for organisasjonssektoren i forhold til snittet i kommunen:





Dato: 10.05.2011
Saksnr.: 201105484-1
Arkivkode E: 212
Saksbehandler: Randi Bentsen

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
07.06.2011

1. tertialrapport 2011 Økonomisektoren

Sammendrag:

Rapporten inneholder en oversikt over sykefravær pr. 31.03.11 og en økonomisk status pr. 30.04.11 på driftsresultat og investeringer.

Rapporten vil følge som uttrykt vedlegg til kommunens samlede rapport som sluttbehandles i bystyremøte 22. juni 2011.

Driftsbudsjettet forventes å gå i balanse totalt sett. Det kan gå mot et overskudd, men rådmannen kommer tilbake til dette i 2. tertialrapport. Det er ikke negative avvik på investeringsprosjekt i sektoren.

På bakgrunn av omorganiseringen i 2010 foreslår rådmannen at disposisjonsfondene til gamle rådmannens stab og gamle administrasjonssektoren fordeles på økonomisektoren, organisasjonssektoren og teknisk sektor.

Rådmannen foreslår at 1 mill kr leveres tilbake til bykassen.

Omorganiseringen i 2010 førte også til at enkelte investeringsprosjekt teknisk bør flyttes til rett sektor.

Forslag til vedtak:

1. Kommunalutvalget tar 1. tertialrapport 2011 for økonomisektoren til orientering.
2. Budsjettet for 2011 endres i samsvar med de budsjettjusteringer som er omtalt i saken.
3. Disposisjonsfond og investeringsprosjekter flyttes teknisk i samsvar med de forslag som er omtalt i saken.
4. 1 mill kr av sektor 1s disposisjonsfond leveres tilbake til bykassen.

Terje Fjellvang
Økonomidirektør

Randi Bentsen
Økonomirådgiver

Bakgrunn for saken :

Netto driftsbudsjett er i 2011 på 100,382 mill kr (før lønn- og prisjustering utover 2,5%). 30,912 mill kr av disse gjelder tilskudd til Kirkelig fellesråd.

Status vedrørende drift og investering er som følger:

1. DRIFT

1.1 Status på sektorenes disposisjonsfond pr. 1. tertial 2011

Sektoren (gamle sektor 1) hadde pr. 01.01.2010 et disposisjonsfond på 5.450.638 kr. Etter tilførsel av overskudd 2011 inkl. prisstigning er fondet pr. 01.01.2011 på 8.769.500 kr.

Disposisjonsfond pr. 01.01.2011:

Disposisjonsfond	Beløp
Disposisjonsfond pr. 01.01.2010	5 450 638
Disponert 1. tertial 2010	380 000
Overskudd 31.12.2010	3 900 520
10% overført kommunens sentrale fond	390 052
Prisstigning	188 394
Disposisjonsfond pr. 01.01.2011	8 769 500

Dette fondet tilhører prosjekter knyttet til by- og samfunnsenheten i teknisk sektor, økonomisektoren og organisasjonssektoren. På bakgrunn av ny organisering bør derfor fondet fordeles på disse. Det er i tillegg midler som kan leveres tilbake til bykassen.

Rådmannen foreslår følgende fordeling på bakgrunn av prosjekteierskap:

Disposisjonsfond til rettmessig fordeling	Beløp
Til teknisk sektor, by- og samfunnsenheten	1 687 881
Til organisasjonssektoren	4 039 211
Til økonomisektoren	2 042 408
Tilbakelevering ubrukte midler bykassen	1 000 000
Disposisjonsfond pr. 1. tertial 2011 fordelt	8 769 500

Rådmannen foreslår tilbakelevering av 1 mill kr til bykassen. Dette er i hovedsak ubrukte midler fra kommunalutvalget og formannskapetets tilleggsbevilgningskonto og gamle næringsprosjekter som ikke kommer til utbetaling.

Disposisjonsfond tilhørende enheter som er overført fra gamle administrasjonssektoren til økonomisektoren bør også overføres fra sektor 6 til sektor 1. Dette gjelder lønn- og regnskap, kemner og innkjøp og tilsvarer totalt negativt 127.417 kr.

Dette betyr at økonomisektorens reelle disposisjonsfond etter omfordeling er på 1.914.991 kr (2.042.408 – 127.417 kr).

1.2 Økonomisk prognose 2011

Økonomisektoren består av tre enheter; sentral økonomienhet, kemner og lønn- og regnskap. Disse har avdelinger og underansvar.

Årsprognosen for økonomisektoren indikerer at den ordinære driften går i balanse totalt sett. Avvik viser overforbruk/underforbruk, samt tekniske rammejusteringer.

Tall i 1000 kr

Ansvar	Tiltak	Regnskap pr. 30.04.11	Budsjett pr. 30.04.11	Års- budsjett 2011	Års- prognose 2011	Avvik 2011
Sentral økonomienhet						
11000	Økonomiavdeling	4 522	5 727	16 406	15 345	- 1 061*
11001	Prosjekter/forsikring	2 276	5 351	16 062	15 953	-109*
11002	Innkjøp	1 399	1 064	2 930	2 930	
11003	Kontrollutvalget	2 640	2 169	6 500	6 500	
11004	Kirkelig fellesråd	15 456	30 912	30 912	30 912	
Kemneren						
11200	Skatt	3 469	4 088	10 265	10 865	600
11201	Bykassen	752	258	660	660	
11202	Sentralbord	889	968	2 681	2 681	
11203	Kantine	101	81	223	223	
Lønn og regnskap						
11300	Regnskap	4 269	4 101	8 311	8 311	
11310	Lønn	2 235	2 352	5 432	5 432	
SUM		38 012	57 075	100 382	99 812	-570*

*i dette ligger teknisk justering på 570.000 kr knyttet til overføring fra økonomisektoren til organisasjonssektoren (461.000 kr til kommuneadvokaten og 109.000 kr til personal). Balanse meldes totalt sett.

1.2.1 Sentral økonomienhet

Økonomiavdeling

På bakgrunn av omorganiseringen og tekniske justeringer foreslår rådmannen at 461.000 kr overføres til organisasjonssektoren, kommuneadvokaten.

Det antas at økonomiavdelingen vil gå med om lag 600.000 kr i overskudd på bakgrunn av ikke fullt ut besatte stillinger og sykefravær. Midlene foreslås brukt til inndekning av tilsvarende overforbruk på kemneren. Det kan gå mot et større overskudd, men kommer eventuelt tilbake til dette i 2. tertialrapport.

Prosjekter/forsikring

Det er i sentral økonomienhet budsjettet 109.000 kr på et likestillingsprosjekt. Midlene vedrørende dette prosjektet er utbetalt på personal og rådmannen foreslår at midlene overføres organisasjonssektoren, personal.

På ansvar 11001 er det budsjettet 14,6 mill kr knyttet til kommunens forsikringskostnader. Avvik i budsjett og regnskap pr. 30. april skyldes i hovedsak periodisering.

Kirkelig fellesråd - domkirken

Det har også i år falt ned murpuss fra domkirkens fasade vedrørende frost. Dette er en fare for mennesker som står eller passerer domkirken. Rådmannen foreslår at kostnader til fjerning av løs murpuss dekkes og at sikringstiltak settes i verk.

Som sikringstiltak foreslås det at det kjøpes inn 20-30 blomsterkasser som plasseres strategisk rundt domkirken for å holde publikum på tilstrekkelig avstand. Blomsterkassene beplantes og vedlikeholdes av parkvesenet.

Det har i tillegg oppstått ny taklekasje som bør tettes umiddelbart på grunn av sopproblemer i domkirkens loft/tak.

Rådmannen foreslår at det bevilges 335.000 kr til disse tre tiltakene, og at midler til årlig undersøkelse av fasadene i forbindelse med årlig frostsprengning vurderes inn i handlingsprogram 2012-2015.

1.2.2 Kemneren i Kristiansand og Birkenes

Kemneren melder om 600.000 kr i overforbruk i 2011. Dette skyldes i hovedsak ekstraordinær utbetaling knyttet til avslutning av personalforhold og merutgifter på porto.

Det er usikkerhet omkring portoutgifter og samsvar mellom trekk i rammeoverføringene fra staten. Rådmannen avventer situasjonen til 2. tertialrapport.

1.2.3 Lønn- og regnskap

Det forventes ingen regnskapsmessige avvik i forhold til budsjett.

1.3 Oppsummering drift pr. 1. tertial

- Sektoren melder om balanse totalt sett.
- Sektor 1s disposisjonsfond foreslås rettmessig flyttet
- 461.000 kr overføres fra sentral økonomienhet til kommuneadvokaten
- 109.000 kr overføres fra sentral økonomienhet til personal
- Rådmannen ber om rammeøkning på 335.000 kr til domkirken

2. INVESTERING

2.1 Investeringsprosjekt

Tabellen nedenfor viser en oversikt over investeringsprosjekt i sektor 1. Tallene viser budsjettbevilgning for 2011 inklusive ubrukte midler fra tidligere år, samt utbetalte beløp i 2010:

Tall i 1000 kr

Prosjektnr.	Prosjekt	Regnskap 2011	Budsjett 2011 inkl. ubr.m.fra tidligere år	Avvik
4100000	Generelt Kirkelig Fellesråd	2 513	2 513	0
4100000	Tveit kirke kalking		450	450
4100001	Utvidelse Torridal kirke	4 000	4 000	0
4100002	Utvidelse Flekkerøy kirke		10 150	10 150
4104000	Voie kirke		23 000	23 000
4100004	Nytt orgel i Domkirken inkl. forskuttering	3 000	5 400	2 400
4100003	Enøk Grim kirke		200	200
1138000	Smart Cities		-345	- 345
5830000	Bruk av fond fra 2004		100	100
Totalt		9 513	45 467	35 954

Generell tildeling Kirkelig Fellesråd

Budsjettbevilgningen er betalt ut i sin helhet.

Tveit kirke kalking

Det er i handlingsprogram 2011-2014 bevilget 450.000 kr til kalking av Tveit kirke. Disse midlene er ikke betalt ut enda.

Utvidelse Torridal kirke - endrede planer for utbygging av menighetslokaler og kontorer

Bystyret bevilget 5 mill kr til utbygging av kirkebygget i Torridal kirke. Utbyggingen var planlagt også å omfatte bygging av en større barnehage i tilknytning til kirken. Menighetsrådet i Torridal har vedtatt å skrinlegge planene for barnehagebygg i tilknytning til Torridal kirke på grunn av lokal motstand mot prosjektet. 1 mill kr ble utbetalt i 2010 og resterende 4 mill kr er utbetalt i 2011.

Utvidelse Flekkerøy Kirke

Opprinnelig prosjekt med ombygging av kirken til 12 mill kr er stanset pga at utredninger viser at bygningen er i så dårlig forfatning at den trenger omfattende rehabilitering og forsterkninger. Det er i handlingsprogram 2011-2014 vedtatt en omfattende renovering og utvidelse av Flekkerøy kirke.

Totalkostnaden beløper seg til 60 mill kr i 2010 priser. Det forutsettes at fellesrådet og menigheten deltar i finansieringen, slik at kommunens bidrag inkludert tidligere bevilgninger beløper seg til om lag 51 mill kr. Det ble vedtatt en avsetning på 8 mill kr i 2014 og rådmannen vil vurdere restfinansieringen på nytt ved rullering av handlingsprogrammet 2012-2015. Det gjenstår 10,150 mill kr fra tidligere bevilgning. Det legges opp til at fellesrådet avsetter 0,5 mill kr hvert år fra 2012, mens menigheten avsetter 0,55 mill kr årlig fra 2011 (2010-priser).

Voie kirkegård

Arbeidet med reguleringsplanen for området er vedtatt i bystyret. Detaljplanarbeidet er iverksatt våren 2010. Når kirkegården står ferdig i 2012 vil Voie kirke bli brukt til begravelsesseremonier. Det er utarbeidet byggeplaner for tekniske rom i tilknytning til begravelser (adkomst bil/blomstermottak, kjølerom, visningsrom, adkomst kirkerom).

Nytt orgel i Domkirken

Bystyret har bevilget 6,6 mill kr til nytt orgel i Domkirken i 2014. 1 mill kr av dette er i 2010. Det er samtidig bevilget 3,4 mill kr (3 mill kr i 2010 og 0,4 mill kr i 2011) i forskuttete midler til Kirkelig fellesråd vedrørende nytt orgel. Disse midlene blir tilbakebetalt i 2012, 2013 og i 2014.

Enøk tiltak i Grim kirke

Det er bevilget 200.000 kr til nytt ventilasjonsanlegg i Grim kirke i 2011 i handlingsprogram 2010-2013.

Smart Cities

Det er utbetalt midler på ansvaret i sektor 1 i 2010, budsjettbevilgningen ligger på sektor 6. Dette ordnes opp i nå – se punkt under.

Bruk av fond 2004

En gammel inntekt fra 2004 som skulle vært flyttet til bykassen. Dette er en teknisk justering som håndteres nå i 1. tertialrapport.

2.2. Teknisk flytting av investeringsprosjekt

Investeringsprosjekt knyttet til Kirkelig fellesråd bør flyttes til nytt gjeldende ansvar.

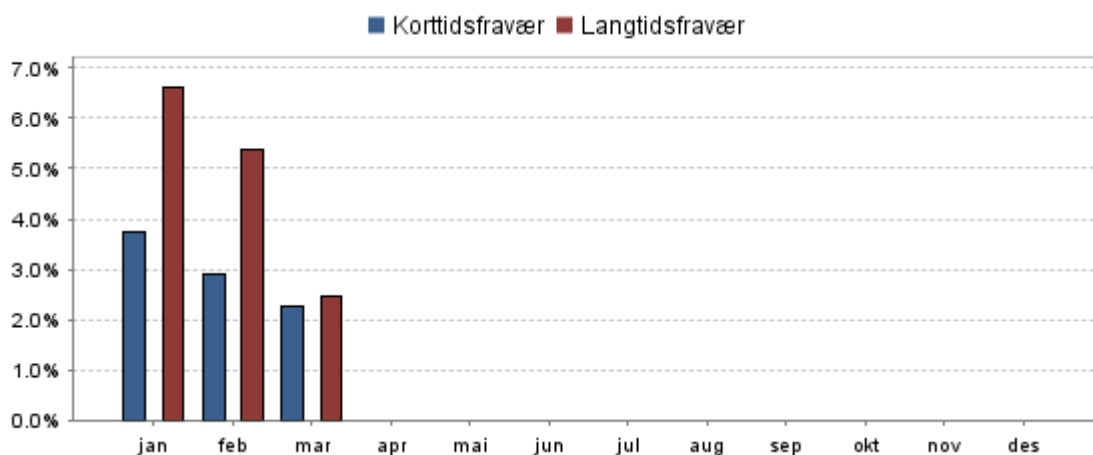
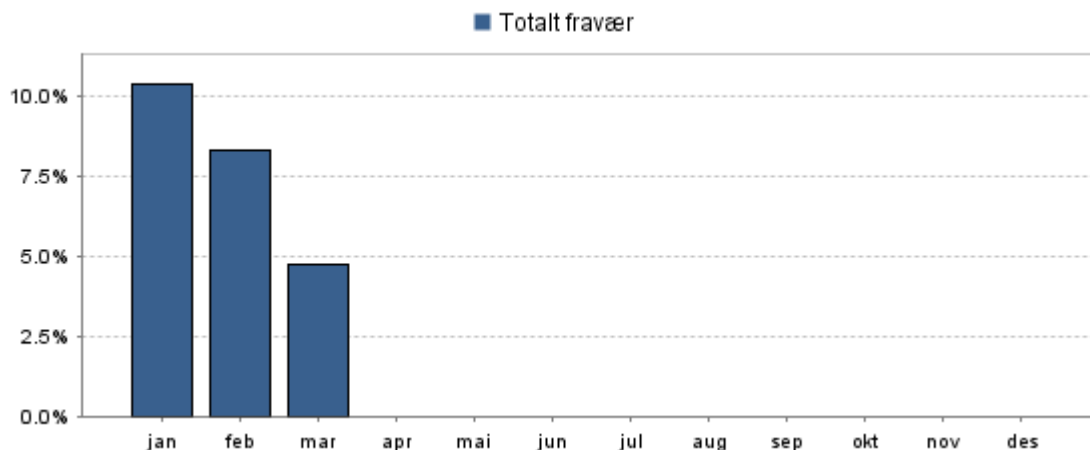
På bakgrunn av omorganiseringen foreslår rådmannen at følgende prosjekter flyttes fra gamle administrasjonssektoren til økonomisektoren:

- Prosjekt 1138000 Smart Cities (1,5 mill kr til sentral økonomienhet)
- Prosjekt 1150000 Moderniseringsprosjektet (3,39 mill kr til sentral økonomienhet)
- Prosjekt 4600025 BMS datavarehus (0,19 mill kr til sentral økonomienhet)
- Prosjekt 4600029 Takseringsmodul (0,616 mill kr til regnskap)
- Prosjekt 1150010 Tidreg web (-15.384 kr til lønn)

3. SYKEFRAVÆR

Rapportering på status i forhold til satsingsområdene i kommuneplanen og vedtatte periodemål i handlingsprogrammet blir redegjort for i 2. tertialrapport . I 1. tertialrapport rapporteres på utviklingen i sykefraværet per år. Økonomisektoren er som kjent ny og har ingen utviklingstall fra 2010 og tidligere år.

Sykefraværet er pr. mars 4,7%. Korttidsfraværet er på 2,3% og langtidsfraværet på 2,4%.



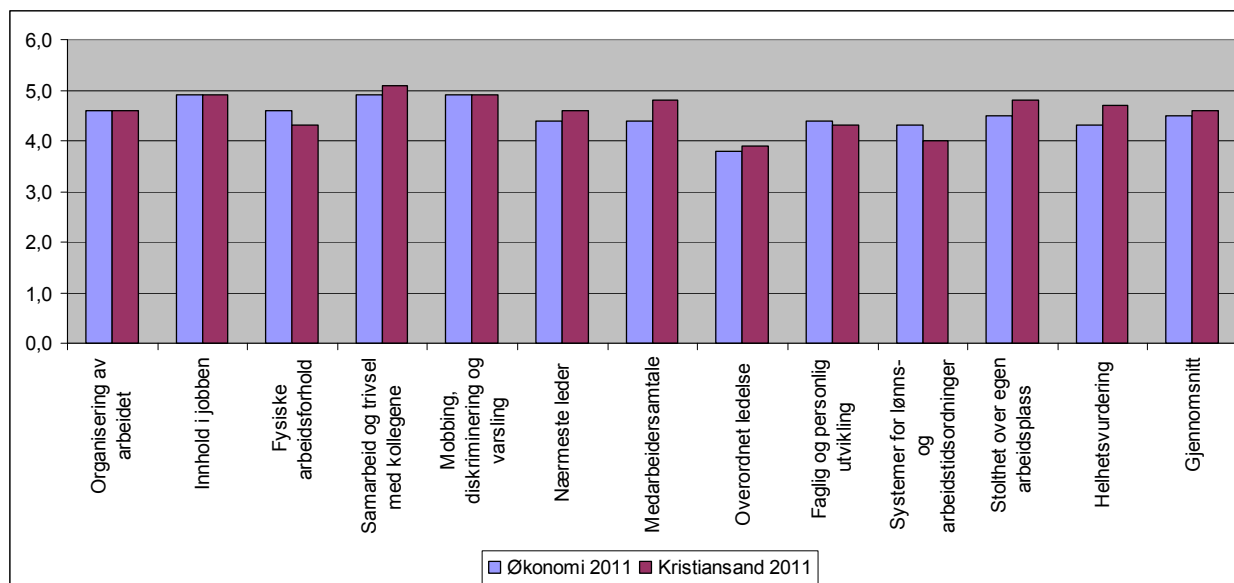
Utviklingen har vært positiv fra januar.

4. Medarbejdetilfredshetsundersøkelse (MTU) 2011

Kommunen gjennomfører annethvert år en trivselsundersøkelse blant alle ansatte. Denne ble gjennomført for første gang i 2007, 2009 og nå i februar 2011.

Gjennomsnittsscore for sektoren var 4,5 og 4,6 for kommunen. Men det er som kjent spredning i svarene og funnene på gjennomsnittstallene må analyseres nærmere. Svarprosenten var 94% opp mot 83% for kommunen totalt.

Resultatene for økonomisektoren var tilnærmet likt resultatet for snittet i kommunen:



Der økonomisektoren kom dårligst ut var om de ansatte følte at de hadde god nok tid til arbeidet og fysisk arbeidsmiljø. Økonomisektoren kom bra ut på arbeidstidsordninger, mobbing og samarbeid med kolleger.

Alle enhetene har satt i gang prosesser og laget handlingsplaner i forhold til de resultater og funn som er kommet fram i undersøkelsen.



Dato: 30.05.2011
Saksnr.: 201107145-1
Arkivkode E: 212
Saksbehandler: Arne Henrik Lukashaugen

Saksgang	Møtedato
Kommunalutvalget	07.06.2011
Formannskapet	15.06.2011
Bystyret	22.06.2011

1. tertialrapport 2011 - Investeringsdelen

Sammendrag:

Denne saken dreier seg kun om investeringsdelen da driftsdelen fremmes parallelt som egen sak. Det er lagt vekt på avvik, dvs overskridelser eller besparelser knyttet til de enkelte prosjekter. Investeringsinstruksen har bestemmelser om at avslutning av investeringsprosjekter skal forelegges bystyret. Sektorene benytter tertialrapporten til å foreta en rekke tekniske budsjettreguleringer som i liten grad omtales i saken, men kun innarbeides i forslag til budsjettreguleringer. I tråd med tidligere praksis fremmes også enkelte nye investeringsprosjekter og omdisponeringer i tertialrapporten.

Den største nye bevilgningen for 2011 isolert gjelder kjøp av biler i hovedsak til helse- og sosialsektoren der det foreslås en bevilgning på 30 mill kr i 2011.

Tilleggsbevilgningsbehovene er nærmere omtalt i saken. Det foreslås å nedjustere budsjettert salgssinntekt med 15 mill kr. Dette fører til at avsetning til kapitalfondet må reduseres tilsvarende.

Låneopptak økes samlet med 22,4 mill kr. Kapitalfondet svekkes med ca 14 mill kr, mens det benyttes 6,5 mill kr fra drift til investeringer.

Forslag til vedtak:

1. Bystyret tar 1.tertialrapport investeringsdelen til etterretning.
2. Tilleggsbevilgninger, omdisponeringer, avslutninger av prosjekter og budsjettreguleringer som er omtalt i saken vedtas.

Tor Sommerseth
rådmann

Terje Fjellvang
økonomidirektør

Trykte vedlegg: Ingen

Utrykte vedlegg:

Budsjettreguleringsskjemaer

Det henvises til 1.tertialrapport driftsdelen vedrørende sektorenes tertialrapporter

Bakgrunn for saken :

Denne saken dreier seg kun om investeringsdelen da driftsdelen fremmes parallelt som egen sak. Hovedutvalgene er pålagt tertialvis rapportering til bystyret og denne saken tar utgangspunkt i tertialrapportene fra de respektive sektorer til sine hovedvalg. Forhold som må videre til bystyret er innarbeidet i denne saken. For å begrense omfanget er det forutsatt at generell rapportering om investeringsprosjektenes fremdrift, gjøres i hovedutvalgene. Det er lagt vekt på avvik, dvs overskridelser eller besparelser knyttet til de enkelte prosjekter. I tråd med tidligere praksis fremmes også enkelte nye prosjekter og omdisponeringer i tertialrapporten.

I det etterfølgende er forslag til omdisponeringer, tilleggsbevilgninger og sluttregnskap kommentert. Avslutninger av prosjekter skjer i hovedsak i tertialrapport 2, men enkelte prosjekter er også tatt med i denne rapporten. Ubetydelige korreksjoner, samt tekniske budsjettreguleringer, er kun omtalt samlet og detaljene vil fremgå av forslag til budsjettreguleringer som følger saken som uttrykt vedlegg.

1 Organisasjon og økonomi

Teknisk flytting av investeringsprosjekt:

Investeringsprosjekt knyttet til Kirkelig fellesråd flyttes til nytt gjeldende ansvar.

På bakgrunn av omorganiseringen foreslår rådmannen at følgende prosjekter flyttes fra gamle administrasjonssektoren til økonomisektoren:

- Prosjekt 1138000 Smart Cities (1,5 mill kr til sentral økonomienhet)
- Prosjekt 1150000 Moderniseringsprosjektet (3,39 mill kr til sentral økonomienhet)
- Prosjekt 4600025 BMS datavarehus (0,19 mill kr til sentral økonomienhet)
- Prosjekt 4600029 Takseringsmodul (0,616 mill kr til regnskap)
- Prosjekt 1150010 Tidreg web (-15.384 kr til lønn)

Følgende skal avsluttes og overføres til andre sektorer (alle tall i 1000 kr):

Prosjektnr.	Prosjekt	Regnskap 2010	Budsjett 2010 inkl. ubr.m.fra tidligere år	Avvik	Kommentar
1101039	Portaler 2009-2010	2 596	2 596	0	Avsluttes
1138000	Smart Cities	0	2 000		Til økonomi
1150000	Moderniseringsprosjektet*	1 961	4 354	2 393	Til økonomi
1150001	Skanning inngående fakturaer	466	471	5	Avsluttes
1150003	Elekt.flyt av inndata til "Ansatt"	1 179	1 180	1	Avsluttes
1150005	Digitale skjemaer*	1 376	1 377	1	Kommunik.
1150009	Elektronisk billedatabase	414	414	0	Avsluttes
1150010	Tidregistrering web	86	86	0	Til økonomi
4600002	Digitalt kommunikasjonsnett	902	902	0	Avsluttes
4600012	Maskiner og utstyr	956	1 094	138	Kontorstøtte
4600013	Sikkerhetsforbedringer it	2 622	3 814	1 192	Endres
4600014	Kapasitetsforbedringer it	5 491	4 646	-845	Finan.av 13
4600016	Ny Doculive-versjon	97	3 014	2 917	Org, IT
4600025	BMS Datavarehus	1 410	1 601	191	Til økonomi
4600026	IP Telefoni	665	665	0	Avsluttes
4600029	Takseringsmodul	85	700	615	Til økonomi
4600031	Samord. av it-systemer KnS	437	189	-248	Org, IT
4600032	Forprosjekt virtuelt rådhus	105	350	245	Org, kom.

4600034	Elektroniske fakturaer	108	120	12	Avsluttes
4600036	Kompetansekartlegging	630	850	220	Org. person.
4600037	Visma Enterprise	1 274	1 295	20	Avsluttes
4600038	ACOS Sosialdata	941	941	0	Avsluttes
4600039	Kristiansandsportalen	37	37	0	Org. kom.
4600041	E-dialog	280	280	0	Avsluttes
4600042	Oppgradering Microsoft	2 504	2 125	-379	Fin. av 13 og avsluttes
9001199	Erstatningsansvar Torvbygget	0	300	300	Org.admbygg
9002000	Ombygging torvområdet	2 886	3 390	504	Org. kontors.
Totalt		29 508	38 791	9 283	

*det ført om lag 400.000 kr i driften som må korrigeres over til investering på disse to prosjektene.

Overforbruk på prosjekt 4600014 og 4600042 finansieres over prosjekt 4600013. Prosjekt 4600013 endres til "IT-kapasitet og sikkerhet". Budsjettmidlene på prosjekt 46000014 overføres til prosjekt 4600013 og avsluttes.

Besparelser på avsluttede prosjekter tilføres kapitalfondet.

Oppgradering av officepakken - IT

Kommunen går inn på en ny avtaleform med Microsoft som innebærer at kommunen kan oppgradere til nyere versjoner av MS Office uten at det hver gang utløses kjøp av lisenser. Dagens avtale med Microsoft har gjort at kommunen har hengt etter i forhold til versjoner. Med den nye avtalen vil kommunen få del i ny funksjonalitet og mulighet til en effektiv utnyttelse av teknologien.

Endringen finansieres ved bruk av prosjektmidler fra Samordning IT (Knutepunkt Sørlandet), IT-tjenestens disp. fond 2,8 mill, og ordinære driftsmidler i IT-tjenesten.

2 Oppvekstsektoren

Prosjekt 9090040 Justvik skole, rehabilitering

Det foreslås å utsette rehabiliteringen av Justvik skole som var forutsatt gjennomført i 2012 innenfor en ramme på 15,27 mill kr. I forbindelse med oppstart av prosjektet i januar 2011 er det foretatt en ny teknisk vurdering av rehabiliteringsbehovet. Gjennomgangen viser at det opprinnelige prosjektet, som baserte seg på PTL-rapporten fra 2007, ikke vil være lønnsomt å gjennomføre. En slik begrenset rehabilitering vil føre til at det om relativt kort tid må gjennomføres en mer omfattende rehabilitering. LCC-analysen (årskostnadsanalysen) som er gjennomført viser at det i et 30 års perspektiv vil være vesentlig mer lønnsomt å gjennomføre en total rehabilitering fremfor løsningen som ligger i vedtatt handlingsprogram. Det foreslås i denne omgang ikke budsjettendringer i 2011.

Forskuttering av spillemiddelprosjekter:

Prosjekt 4710040 Fagerholt skole, hoppbakke i plast

Totalkostnad for prosjektet er anslått til kr. 330.000,- inkludert spillemidler med kr 165.000. Resten finansieres ved egne midler, kommunalt tilskudd samt dugnad og rabatter.

Det forskuddteres spillemidler på prosjekt 4710040 med kr 165.000. Beløpet dekkes ved

bruk av kapitalfondet.

Prosjekt 4710038 Dvergsnes skole, flerbruksanlegg for grunnleggende bevegelse del 2

Totalkostnad for prosjektet er anslått til kr. 380.000,- inkludert spillemidler med kr 190.000. Resten finansieres ved egne midler, kommunalt tilskudd samt dugnad og rabatter.

Det forskuddteres spillemidler på prosjekt 4710038 med kr 190.000. Beløpet dekkes ved bruk av kapitalfondet.

3 Helse og sosialsektoren

Følgende investeringsprosjekt avsluttes:

Prosjekt 4300051 Bil til eldretjenesten – Innkjøp av bil

Bevilgning ble foreslått 2. tertial 2010 i helse- og sosialstyret. Saken skulle også vært tatt med i bystyrebehandlingen pga størrelsen på beløpet. Budsjettendringer innarbeides i forbindelse med foreliggende tertialrapport. Beløpet på 760 000 kr finansieres med midler fra enhetens disposisjonsfond.

Prosjekt 9998000 Institusjoner sektor3-ekstraord

Midler benyttes til ekstraordinære/akutte tiltak i sektoren. Investeringsrammen er økt med 2 mill kr i 2011, hvorav 1,8 mill kr tas i bruk til ulike prosjekter i løpet av året. Prioriteringen av disse midlene er vist nedenfor:

Bil til hjelpemiddelsentralen	375 000
Oppussing Vågsbygdtnet	120 000
Strømme senter, ombygging	510 000
Stener Heyerdahl, oppussing	200 000
Kongsgård oms. tjeneste oppussing	150 000
Valhalla, diverse tilpasninger knyttet til etablering av kortidssykehjem	300 000

4 Kultursektoren

Prosjekt 4482304 – Hånnibanen nytt kunstgress

Saken ble opprinnelig fremmet i 1.tertialrapport for kulturstyret i 2010 og i bystyret med følgende tekst:

Gjenbruk av kunstgress fra Sørlandshallen.

Det foreslås å bevilge brutto 950 000 kr til Hånnibanen hvor man vil benytte utskiftet kunstgress fra Sørlandshallen til ny kunstgressbane på Hånes. Det vil imidlertid kun kreve en kommunal finansiering på 340 000 kr. Dette vil kunne dekkes av besparelser i forbindelse med regnskapsavslutning av 7 idrettsprosjekter i 1. tertialrapport 2010 – henv. til neste sak – og bruk av midler fra rehabilitering av idrettsanlegg. Skolesektoren kan også bidra med 40.000 kr i denne forbindelse.

Det viser seg at tallene man opererte med ikke tok høyde for blant annet spillemidler på kr 600 000 og verdien av kunstgresset slik at reelt bruttobudsjett for prosjektet dermed er 1,8 mill kr og består av følgende poster:

• Verdi av kunstgresset	kr 600 000
• Tilskudd fra Hånes IL	kr 260 000
• Tilskudd fra oppvekstsektoren (skole)	kr 40 000
• Fra idrettsetatens rehabiliteringsmidler	kr 167 000
• Overskudd fra tidligere prosjekter (1.tertial 2010)	kr 133 000
• Forventete spillemidler (1/3)	kr 600 000
Totalt	kr 1 800 000

Rådmannen foreslår at budsjettendringer foretas i samsvar med ovennevnte oppsett.

Prosjekt 4420104 – Kjøp av bil biblioteket

Biblioteket skal i løpet av 2011 gå til anskaffelse av bil som vil bli brukt til oppsøkende tjenester. Det er derfor behov for å gjøre en budsjettoverføring fra drifts- til investeringsregnskapet ved bruk av disposisjonsfond. Budsjett for bilkjøpet er kr 250 000.

Avslutning av prosjekter.

Prosjekter som foreslås regnskapsmessig avsluttet – bruttokostnad per 30.04.2011

Tall i 1 000 kr

		Akkumulert regnskap	Prosjekt-ramme	Avvik
Prosjektnr:	Kulturdirektørens stab:			
4400011	Musikkbinger - kjøp	1 247	1 196	(51)
	Fritidsetaten Vest:	0	0	0
	Vågsbygd kultursenter -			
4400009	inventar/innredning fritidsetaten vest	426	420	(6)
4450003	Ny bil - fritidsetaten vest	231	270	39
	Idrettsetaten:	0	0	0
4481004	Prosjektering Iddaområdet	100	300	200
4483002	Prestheiabanen - garderobe	0	3 530	(3 530)
4485008	Vardåsbanen - utstyr	300	0	(300)
9599000	Svømmehallen - Elvegt.1	741	1 010	270
Totalt		3 045	6 726	(3 379)

Prosjekt 4400011 – Kjøp av musikkbinger

Prosjektet er nå ferdigstilt og klar til avslutning. Prosjektregnskapet viser et lite overforbruk på kr 51 000 som dekkes ved økt statstilskudd på kr 33 000 og bruk av stabens tidligere opparbeidede overskudd (disposisjonsfond) med kr 19 000.

Prosjekt 4400009 – Vågsbygd kultursenter, inventar/innredning Fritidsetaten vest

Siste del av innredning og kjøp av inventar til bydelskontoret som ble tatt i bruk sent på høsten 2009 er nå kommet på plass og prosjektet er klar til å avsluttes. Merforbruket på kr 6 000 dekkes ved overføring fra fritidstjenestens ordinære driftsbudsjett inneværende år.

Prosjekt 4450003 – Ny bil Fritidsetaten vest

Fritidsetaten vest har i løpet av 2010 gått til anskaffelse av ny bil finansiert gjennom "gamle" fritidsetatens overførte driftsoverskudd fra 2009 (disposisjonsfond). Besparelse på prosjektet er kr 39.000, noe som innbærer at bruk av stabens disposisjonsfond reduseres tilsvarende.

Prosjekt 4481004 – Prosjektering Iddaområdet

Det gjenstår kr 200 000 av bevilgningen på dette prosjektet. Prosjektet kan avsluttes og budsjettert låneopptak reduseres tilsvarende.

Prosjekt 4483002 – Prestheiabanen, garderobe

Det ble likevel ikke noen kommunal finansiering (investering) av dette anlegget hvor man heller ble enige om at idrettsklubben skulle stå for utbyggingen og så skulle kommunen

istedenfor yte årlige driftstilskudd til dette for å kompensere for bortfall av kommunal investering. Investeringsbudsjett må derfor nedjusteres med netto restbevilgning på kr 50.000 medregnet en tidligere korreksjon på 3,48 mill kr feilført på Kristiansand Eiendom. Låneopptak reduseres tilsvarende og prosjektet avsluttes. Budsjetterte spillemidler og avsetning til kapitalfond nullstilles også.

Prosjekt 4485008 – Vardåsbanen utstyr

Utstyrskjøpet til Vardåsbanen er nå ferdigstilt med en sluttkostnad på kr 300 000 og dekkes gjennom idrettsetatens rehabiliteringskonto (prosjekt 4485000) og kan dermed avsluttes. Prosjekt 4485000 reduseres derfor tilsvarende.

Prosjekt 9599000 – Svømmehallen, Elvegt.1

Midlene på dette prosjektet har vært brukt i den gamle svømmehallen dersom ufortutsette ting skulle oppstå, for å unngå driftsstans. Prosjektet er klar til å avsluttes og har en gjenstående saldo på kr 270 000 på kulturområdet. I tillegg kommer bevilgning ført under Kristiansand eiendom med kr 625.000. Låneopptak reduseres med samlet kr 895.000.

5 Teknisk sektor inkl. Kristiansand Eiendom

5.1 Teknisk sektor

Prosjekt 5380001 Felles bil- og maskinpark

KIV og Parkeringsselskapet har i felleskap behov for en ny kombinert vaske og feiemaskin. Maskinen er betydelig bedre mht støv og partikler som er nødvendig for renhold av parkeringshus, og som KIV ser betydelige fordeler med å benytte i Kvadraturen og i Markens spesielt. En reduserer behovet for innleie av spyle/vasketjenester, men spesielt reduseres støvmengde betydelig i daglig drift. Partene er enige om å dele på investeringskostnaden og det vil jobbes videre med en avtale for eierskap, driftskostnader og bemanning (fortrinnsvis fra KIV). På KIVs utstyrsbudsjett for 2011 gjenstår i overkant av 2 mill kr, som er tiltenkt utstyrsstilpasning for nye aktører på brøytetjenester fra høsten 2011. Dette skal ut på anbud i disse dager, og hvor mange nye aktører en får avgjør om det er midler igjen ved årskiftet. Det foreslås derfor at det kan merforbrukes inntil kr 600.000 på KIVs utstyrbudsjett i 2011 og at dette dekkes inn ved tilsvarende redusert ramme til utstyrskjøp for 2012. Driftskostnader dekkes innenfor dagens driftsbudsjett.

Rådmannen forslår at ingeniørvesenet tilleggsbevilges kr 0,6 mill kr til bil- og maskinbudsjett inneværende år mot at rammen reduseres tilsvarende i 2012. Beløpet dekkes ved låneopptak.

Emisjon av aksjekapital i Innoventus AS (Sørlandets kunnskapspark)

Det er forslag om utvidelse av aksjekapital i selskapet. Dersom Kristiansand kommune går inn i samsvar med eksisterende eierforhold er beløpet kr 214.200.

Rådmannen forslår at Kristiansand kommune gjør som de andre offentlige eierne i selskapet og at beløpet eventuelt dekkes innenfor driftsbudsjett/disposisjonsfond hos by- og samfunnsenheten. Beløpet overføres til kommunens kapitalregnskap.

Prosjekt 5935623 Sonestasjon Parkvesenet

Parkvesenets sonestasjon på Tangen er revet og sone sentrum er flyttet midlertidig til møteplassen på Oddernes kirkegård. Dette er for å ivareta HMS inntil en mer permanent løsning er på plass. Enheten ønsker å samlokalisere sone sentrum med gartneriet i Eivind Jarlsgate 6a.

I den forbindelse så trenger vi en bevilgning til etablering og innkjøp av brakker, utstyr, oppgradering av lager, grunnarbeider og diverse håndverker tjenester. Prosjektet har en ramme på 2,25 mill kr inklusiv mva.

Dette medfører at prosjekt 9979010 sonestasjon Ægirsvei (Kristiansand eiendom) skyves ut av perioden og er ikke aktuell før tidligst 2015.

Rådmannen forslår at det bevilges 2,25 mill kr inkl mva til etablering av sonestasjon for parkvesenet på gartneriet i Eivind Jarlsgate. Beløpet dekkes ved låneopptak.

5.2 Kristiansand eiendom

Anskaffelse av båt til vedlikehold og tilsynsoppgaver - småbåthavnområdet

Småbåthavnene har behov for en mindre båt til ettersyn og vedlikehold av småbåthavnen. Kjøpet finansieres med reduksjon av driftsramme.

Prosjektet tilføres kr 186.290 til anskaffelse av båt ved overføring fra driften.

Prosjekt 5200012 Forurensing Bredalsholmen-land

Etter gjennomføring av tiltak i henhold til godkjent tiltaksplan for fjerning av masser m.v. på Bredalsholmen, ga Fylkesmannen pålegg om ytterligere tiltak. Bakgrunnen var at et forurenset område ikke var fanget opp ved første registrering.

Det er nå avklart at massene kan deponeres på Avfall Sørs deponi i Holskogen, noe som gir betydelige besparelser fremfor deponering på Støleheia.

Oppdatert kalkyle viser at det er behov for å styrke budsjettet med kr 160.000.

Fylkesmannen har satt frist til 1. juni 2011 for gjennomføring av resttiltakene og levering av sluttrapport. Vi vil imidlertid søke Fylkesmannen om utsettelse, slik at tiltakene kan utsettes til etter behandling av 1. tertial.

Det foreslås å øke prosjektets ramme med 0,16 mill kr. Beløpet foreslås dekket ved låneopptak.

Tilleggskommentar:

Fylkesmannen har også varslet pålegg om at Kristiansand kommune må utbedre bl.a. dokkanlegget på Bredalsholmen for å begrense avrenning av forurenset vann til sjø. Det er uvisst hvilke kostnader dette vil innebære, men ut fra rapportene ser det ut til å kunne bli ganske omfattende. Kristiansand Eiendom mener at dette ansvaret ligger hos veteranskipsverftet. Eier av stiftelsen vil ta initiativ overfor Fylkesmannen for å få en nærmere avklaring av omfang og oppfølging av et mulig pålegg. Eventuelle kostnader for kommunen vil en måtte komme tilbake til.

Prosjekt 9244010 Roligheden gård

Prosjektet inneholder barnehage og bydelssal/gymsal og skal stå ferdig i slutten av mars 2012.

Vi har nå fått kartlagt mesteparten av usikkerheten knyttet til grunnforhold. Dette sett i sammenheng med lavere kontraktssum enn forutsatt, gjør at vi foreslår å redusere prosjektkostnaden med 3 mill kr. Låneopptak foreslås redusert tilsvarende.

Prosjekt 9255020 Torkelsmyra skole, avsetning paviljong

I handlingsprogrammet for 2011-14 ligger dette prosjektet fortsatt inne med en bevilgning på 17,796 mill kr i 2011 og 15,48 mill kr i 2012. Prosjektet med ny paviljong er stoppet, jfr

behandling av skolestrukturplanen og handlingsprogram 2011-14. Det vil bli vurdert å igangsette en reguleringsprosess i 2011 for å forberede for en eventuell framtidig utvidelse av skolen. Dette vil bli tatt opp i neste rullering av handlingsprogrammet.

Bevilgningen i 2011 foreslås nedjustert med 17,296 mill kroner, slik at det beholdes 0,5 mill kroner til planleggingsmidler i 2011. Låneopptak foreslås redusert tilsvarende. Det avklares i HP 2012-15 om beløpet skal overføres til 2012.

Prosjekt 9001060 Rådhuskvartalet

Forprosjektet ble behandlet i bystyret 23.mars d.å. , som godkjenner at prosjektrammen økes med 23 mill kr for å dekke energiløsning, datarom og telefonsentral. Ny prosjektramme blir 485 mill kr. I gjeldende ramme for prosjektet i HP 2011-14 er det forutsatt lånefinansiering. Merkostnaden, 23 mill kr., behandles gjennom den årlige behandlingen av handlingsprogrammet (HP 2012-15). Finansiering av endret periodisering av prosjektet i 2011, 8,62 mill kr., tas opp i forbindelse med 1.tertialrapport.

Det foreslås at eksisterende bevilgning på 39,38 mill kr i 2011 økes med 8,62 mill kr. Beløpet foreslås dekket ved låneopptak.

Prosjekt 9980020 Curlinghall IDDA

I forbindelse med finansieringen av prosjektet, ble det budsjettert med Cultiva-midler på 4 mill kroner. Etter at stiftelsen ble omstrukturert, er det nå "Stiftelsen for Store Kulturanlegg i Kristiansand" som har bevilget midler til prosjektet.

I styremøte 12.april d.å. ble det besluttet å bevilge et tilskudd på 4,6 mill kroner hvorav 4 mill kroner er ment å dekke andel av byggekostnadene for Curlinghallen, mens 0,6 mill kroner er tiltenkt å dekke direkte curlingrelatert utstyr som steiner, koster, sko, ispreparingsmaskin etc. Prosjektet har tidligere fått redusert inventar- og utstyrskontoen fra 6 til 5 mill kroner, og rådmannen vil derfor foreslå at inventartilskuddet fra stiftelsen tilføres prosjekt curlinghall IDDA og prosjektkostnaden økes tilsvarende.

Prosjektrammen foreslås økt med 0,6 mill kr. Beløpet dekkes av tilskudd.

Prosjekt 7000005 Salg av festetomter

Det har vært noe bevegelse i salget av rest festetomter og det er grunnlag for å øke den budsjetterte salgsinntekten. Budsjettert salgsinntekt foreslås økt med 1,0 mill kr. Beløpet avsettes til kapitalfondet.

Prosjekt 5200031 Odderøya 13, Vestre Lasarett – innvendig ombygging

Det ble i 1. tertial 2010 bevilget 3,0 mill kr. til ombygging av Vestre Lasarett for å legge til rette for en langtidskontrakt med Forsvaret. Leieforholdet er ikke lenger aktuelt og bevilgningen bør tilbakeføres.

Det foreslås at avsetningen til prosjektet nedjusteres med 3,0 mill kr. Låneopptak foreslås redusert tilsvarende.

Prosjekt - reguleringsplan på Roligheden m.m

Kristiansand Eiendom er ansvarlig for å leie ut campingplassen på Roligheden.

Ekspedisjonsbygget er i særlig dårlig forfatning og KE ser det som nødvendig å oppgradere / bygge nytt ekspedisjonsbygg. Kostnadene ved dette skulle dekkes inn gjennom økt leieinntekt fra driver av campingplassen. Før nytt ekspedisjonsbygg kan planlegges, kreves det en ny reguleringsplan for området. Viser forøvrig til Byutviklingsstyret vedtak den 30/9-10 i sak 252/10;

1. Byutviklingsstyret anbefaler fortsatt drift av campingplassen på Roligheden på de betingelser som er gitt i saksutredningen.

2. Byutviklingsstyret anbefaler at Roligheden, Fantholmen og Kuholmsbukta tas opp til ny regulering for å eventuelt finne plass til vandrehjem, bobilparkering og camping i tillegg til å sikre de allmenne friluftsinnteressene.

Estimert reguleringskostnad 0,5 mill kr. foreslås tilført prosjektet. Beløpet foreslås dekket ved låneopptak.

Prosjekt ny brygge til villaen på Dvergsøya

Kristiansand kommune v/Kristiansand Eiendom inngikk 1/5-10 leieavtale med Det Kongelige Slott for villaen på Dvergsøya.

Etter at leieobjektet ble tatt i bruk, ble det klart for både leietager og utleier at det er problematisk med den store avstanden mellom leieobjektet og de disponible båtplassene som ligger på den andre siden av øya av både privatmessige grunner og med hensyn til sikkerheten. Adkomsten til sjø er også problematisk i området ved leieobjektet i forbindelse bading og vannaktiviteter. Politieskorten har underskrevet behovet for å ha en mulighet for bryggeanløp nærmere leieobjektet enn det de har i dag for å kunne ivareta sikkerheten på en god nok måte

Prosjektet foreslås tilført midler til ny brygge til villaen på Dvergsøya tilsvarende 0,1 mill kr. Beløpet foreslås dekket ved låneopptak.

Prosjekt oppgradering av Frikstad kommunelokale

Utvendig oppgradering av bygget etter at dette er overtatt gjennom egen leieavtale med Randesund Kommunelokales foreninger/lag. Oppgraderingskostnaden er lagt inn som en forutsetning for oppfyllelse av leieavtalen fra kommunens side. Kommunalutvalget er orientert om saken, og om at KE må få dekket oppgraderingskostnaden gjennom tilleggsbevilgning i 1. tertial 2011. Oppgraderings kostnad er estimert til 0,5 mill kr.

Prosjektet foreslås tilført midler med 0,5 mill kr. Beløpet foreslås dekket ved låneopptak.

Prosjekt 9604010 oppgradering av Kristiansand brannstasjon

Kristiansand brannstasjon har behov for akutt oppgradering knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Det er avtalt en forskuttering fra Kristiansand kommune. KBR vil nedbetale beløpet med like avdrag over de to påfølgende år (2012 og 2013). Påløpte rentekostnader / omkostninger kommer til fratrekk på KBR sin disponible ramme til nevnte utbedring.

Prosjektet foreslås tilført midler med 2,150 mill kr. Beløpet dekkes midlertidig av kapitalfondet.

Prosjekt kjøp av utstyr

Kristiansand Eiendom avd. Byggservice har behov for nytt utstyr i forbindelse med sin drift. Utstyret gjelder kjøp av traktor og lift. Investeringen finansieres ved reduksjon av avdelingens driftsramme.

Prosjektet foreslås tilført 0,75 mill kr. Beløpet foreslås dekket ved overføring fra drift.

Prosjekt 7000000 (strategisk eiendomskjøp) Fjellanlegg Hamreheia – Eivind Jarls gate 28 - kjøp

Fjellanlegget i Eivind Jarls gate er tidligere brukt som tilfluktsrom og lager for Sivilforsvaret. Eiendommen eies av Staten med 2/3 og av Kristiansand kommune med 1/3. Staten har avvirket sin virksomhet på stedet og deres andel av eiendommen er lagt inn i avhendings-

prosjektet til Skifte Eiendom. Skifte har gitt Kristiansand kommune tilbud om å kjøpe ut statens andel.

Etter at sivilforsvaret flyttet ut har Kristiansand Eiendom lagret mye gjenbruksmateriell i Hamreheia. Anlegget blir også benyttet av Byggservice til reparasjonsarbeid og lignende som må utføres innendørs. Byggservice serviceteam har maskiner stående her for bruk i deres virksomhet. Utstyr fra småbåthavnene blir tatt inn her for reparasjon, spesielt på vinterstid. KE har investert i fjellhallen, bl.a. i ventilasjonsanlegg, for å tilrettelegge for denne bruken. Hamreheia inngår med andre ord i dag som en viktig del av Byggservice' virksomhet, og det vil være vanskelig å finne tilsvarende lokaler innenfor kommunens eiendomsmasse dersom anlegget skulle fraflyttes. KE vil derfor anbefale at kommunen erverver den statlige delen av eierskapet. Dette også fordi kjøpet på lang sikt kan være strategisk gunstig for kommunen.

Verdien av Statens andel er taksert til kr 2.404.000. I tillegg kommer gebyrer og avgifter med kr 64.000.

Kristiansand Eiendom har tilgjengelig 1,0 mill kr. på konto for strategisk kjøp. Behovet for tilleggsbevilgning er 1,47 mill kr. Beløpet foreslås dekket ved låneopptak.

Prosjekt 7000000 – salg av eiendom

Det er budsjettert inn salgsinntekter knyttet til salg av grunn, Hamresanden – gnr. 98 bnr. 293, inneværende år med 15,0 mill kr.

Kjøper har vært uenig i takstgrunnlaget. For å komme i mål med forhandlingene har KE tilbudt betalingsutsettelse til 2012. Bakgrunnen er at utbygger har problemer med å finansiere kjøpet før første byggetrinn står ferdig. Til gjengjeld stiller utbygger bankgaranti for innbetaling av kjøpesummen, som er avtalt til 14,5 mill. kroner.

Inntektsrammen til prosjekt 7000000 – salg av eiendom foreslås redusert med 15,0 mill kr. Budsjettert avsetning til kapitalfondet reduseres tilsvarende.

Prosjekt Sjølystveien – rekkefølgekrav til Kilden – omregulering

Kilden IKS har et rekkefølgekrav om at et tilliggende friområde skal opparbeides før det gis brukstillatelse til bruk av Kilden. Sjølystveien eiendom AS fester arealet av Kristiansand Havn. På arealet har Sjølystveien eiendom AS etablert flere parkeringsplasser. Disse plassene må erverves dersom arealet skal opparbeides som friområde i henhold til gjeldende plan.

Saken er forelagt kommunalutvalget som orienteringssak. Kommunalutvalgets holdning er at området bør omreguleres slik at antall parkeringsplasser som må erverves reduseres mest mulig. Det forutsettes at kommunen bidrar til dette.

Teknisk direktør har tillagt reguleringsoppgaven til KE. Kostnaden for arbeidet anslås til 200 – 250 tusen kroner. Kilden tilbyr å dekke 50% av kostnaden.

Det foreslås bevilget kr 0,125 mill kr. til formålet. Beløpet foreslås dekket ved låneopptak.

Prosjekt 5200028 forurensset jord

Prosjektet innebærer fjerning av forurensede masser fra barnehager.

Det er bevilget midler fra Klima og Forurensingstilsynet for å ferdigstille prosjektet. Det anbefales å øke prosjektrammen med kr 517.880 finansiert med økt tilskudd.

Prosjekt 9953001 Brannsikring kommunale bygg – teknisk justering

Det foreligger en bevilgning til brannsikring av kommunale bygg. Noe av denne bevilgning skulle vært tilført et brannsikringsprosjekt på Samsen. For å rette opp i dette foreslås det en flytting av budsjettmidler fra prosjekt 9953001 til prosjekt 9440010 (brannsikring Samsen).

Prosjekt 9440010 foreslås tilført kr 195.191 fra prosjekt 9953001.

Prosjekt 9978201 Gjestehavna – utvidelse

Reguleringsarbeidet pågår i tråd med plan og utredningsprogram. Utleggelse på høring er nært forestående. Med tanke på senere utvikling av gjestehavna er det viktig å få dette plangrunnlaget på plass. Kostnadene ved planarbeidet vil imidlertid bli høyere enn kalkulert. Dette skyldes bl.a. endringer i plan- og bygningsloven pr. 01.07.2010. Disse medførte en mer omfattende og krevende planprosess. I tillegg kommer økte behandlingsgebyr ved plan- og bygningsetaten. Det må også tas høyde for mulige tilleggsutredninger som følge av høringsrunden.

Det foreslås å styrke budsjettet med 0,5 mill kr. Beløpet foreslås dekket ved låneopptak.

Småbåthavner – teknisk justering

Det er tidligere budsjettet brukt mer av driftsreguleringsfondet til småbåthavnene enn det som står igjen på det aktuelle fondet. Det legges opp til at det ryddes opp i dette forholdet. Fondet benyttes til investeringer slik at det gjenstår ca 0,5 mill kr som en buffer til å saldere årlig drift i forbindelse med årsoppgjørene. Forslaget innebærer at det av dette disposisjonsfondet benyttes 5,356 mill kr til investeringer, noe som er 3,955 mill kr lavere enn budsjettet. Videre har vi behov for å overføre til småbåthavnenes kapitalfond 0,850 mill kr for å dekke forventet underskudd fra investeringsprosjekter som avsluttes i denne tertialrapporten.

Samlet beløp som foreslås finansiert på annen måte blir dermed 4,805 mill kr. Det er et forventet overskudd på mudringsprosjektet (ikke budsjettet inntekt på 3,0 mill kr). Dette overskuddet budsjettreguleres vekk fra prosjektet og brukes til å dekke forpliktet finansiering fra reguleringsfondet.

Resterende beløp 1,805 mill kr dekkes ved økt låneopptak.

Ytterligere følgende prosjekter foreslås redusert i 2011:

Prosj.nr	Prosjektnavn	Overføres til 2012
5200032	Energiprogram – fase 2	3 mill kroner
5200034	Energiprogram – videreføring av fase 1	2 mill kroner

9 Skatt, rammetilskudd og finans

Egenkapitalinnskudd KKP

Kristiansand Bompengeselskap er pr.31.12.2010 registrert til å ha et innskuddsbevis (innskutt kjernekapital) i pensjonskassen med kr.1.303.573. En eventuell tilbakebetaling av dette kapitalinnskuddet er lite ønskelig fra pensjonskassens side, og må i tilfelle uansett godkjennes ved at det sendes særskilt søknad om slikt til Finanstilsynet. Rådmannen anbefaler derfor at kommunen kjøper det aktuelle innskuddsbeviset fra Kristiansand Bompengeselskap A/S og at årets planlagte innbetaling til KKP reduseres tilsvarende.

Konsekvensen for pensjonskassen vil være at ny innbetalt kjernekapital kun blir på 8,7 mill. kr. Styret i KKP har i møte 10.05.2011 gitt sin tilslutning til den skisserte løsningen.

Avdrag på utlån

I forbindelse med etableringen av KBR, ble det avtalt at utstyr og biler som selskapet overtok fra kommunen skulle nedbetales over et visst antall år. Ved en feil er det blitt budsjettet i driften med et noe for høyt avdragbeløp. Korrekt beløp som skal føres i investeringsregnskapet er kr 816.371 i 2011. Det foreslås budsjettjustering med kr 816.000. Beløpet avsettes til kapitalfondet.

Kapitalnedsettelse Avfall Sør Næring AS

Årsregnskapet for 2010 skal behandles på styremøte 27.05.2011. Det er styret som foreslår utbytte til generalforsamlingen. Daglig leder i Avfall Sør Næring AS sier i e-post 12.05 at administrasjonen vil fremme forslag til styret om et utbytte på 6 mill kr for 2010. Kristiansand kommunes andel er 73,3 %.

Det er budsjettet med utbytte i driften på 3,665 mill kr ut fra et utbytte på 5 mill kr. Samlet overføring til Kristiansand ventes å bli ca 4,4 mill kr, hvorav bare 1,47 mill kr vil bli ført i driften. Resterende beløp 2,93 mill kr vil komme som følge av kapitalnedsettelse og forutsettes å høre til i investeringsregnskapet. Beløpet foreslås avsatt til kapitalfondet. Fordelingen på drift og investering kan bli justert, slik at rådmannen vil vurdere å foreslå justering også i 2. tertialrapport.

Kapitalnedsettelse Agder Energi

Det er budsjettet med utbytte i driften på 42,273 mill kr og et utbytte i investeringsbudsjettet på 5,3 mill kr. Utbyttet på 5,3 mill kr som er budsjettet i investeringsbudsjettet vurderes nå til å tilhøre driften og beløpet kan deretter overføres til investeringsbudsjettet. Samlet utbytte er kr 19.000 lavere enn opprinnelig budsjettet, noe som svekker avsetningen til kapitalfondet tilsvarende.

Utlån til Vågsbygd Samfunnshus/Vågsbygd kultursenter

Rådmannen skrev i 1. tertialrapport investeringer i 2010 følgende:

"Bystyret har i sak 119/05 gitt rådmannen fullmakt til å gi Vågsbygd Samfunnshus BA lån på inntil 50 mill kr. Det er inngått låneavtale, men beløpet er ennå ikke utbetalt. Da kommunen selv har behov for midlene, anbefaler rådmannen primært at samlet lånebehov dekkes ved banklån, evt med kommunal garanti. Rådmannen kommer tilbake til forholdet i egen sak."

Styret har besluttet å benytte seg eksisterende lånetilsagn supplert med tilleggslån der det vil bli søkt om kommunal garanti. En slik garanti vil bli behandlet som egen sak i bystyret.

Kjøp av transportmidler

Det skal bli vurdert om kjøp av transportmidler, i hovedsak til helse- og sosialsektoren, vil være mer gunstig økonomisk enn dagens leasingordning. Det legges opp til å anskaffe biler i 2011 til en samlet kostnad på inntil 30 mill kr. Beløpet dekkes ved låneopptak. Hvis

vurderingen likevel skulle medføre at dagens leasingordning heller bør videreføres, vil rådmannen foreslå at bevilgningen reverseres i forbindelse med 2. tertialrapport.

Låneopptak

I den grad det tidligere i saken ikke er kommentert annen finansiering av de enkelte prosjekter, vil samlet økt finansieringsbehov måtte dekkes ved låneopptak.

Nye lån i 2011 nedbetales over 30 år, dvs noe raskere enn maksimal nedbetalingstid som er om lag 34 i år i inneværende år. Rådmannen er i finansreglementet delegert fullmakt til å godkjenne rentebetingelsene og undertegne lånedokumentene.



Dato: 26.05.2011
Saksnr.: 201105486-1
Arkivkode E: 212
Saksbehandler: Arne Henrik Lukashaugen, Randi Bentsen og Terje Fjellvang

Saksgang

Kommunalutvalget
Formannskapet
Bystyret

Møtedato

07.06.2011
15.06.2011
22.06.2011

1. tertialrapport 2011 Driftsdelen

Sammendrag:

I 1. tertialrapport foretas en gjennomgang av hele budsjettet. Tertialrapporten er delt i to, en investeringsdel og en driftsdelt. Sektorvise rapporter etter årets 4 første måneder samt utenomsektorielle forhold, danner grunnlaget for den samlede vurderingen.

Fraværsmeldinger og resultatene for medarbeiderundersøkelsen fremgår også i denne saken. Tertialrapporten er en rapport til bystyret som skal vise i hvilken grad budsjettvedtaket realiseres. Endret aktivitetsnivå skal først og fremst vurderes i handlingsprogram-sammenheng da det langsiktige beslutningsgrunnlaget er langt bedre.

Revidert nasjonalbudsjett 2011 innebærer isolert sett en nedgang i de frie inntekter til Kristiansand kommune på om lag 10 mill kr. Bedre skatteinngang enn landssnittet på slutten av fjoråret og god inngang hittil i år gir imidlertid grunnlag for å øke inntektsanslaget tilsvarende merutgiftene pga lønnsoppgjøret.

I tillegg gis det i kommuneproposisjonen for 2012 signaler om høyere vekst i frie inntekter enn lagt til grunn i vedtatt handlingsprogram (om lag 15 mill kr høyere).

Rådmannen foreslår i denne saken enkelte rammeendringer. De er hovedsakelig knyttet opp mot oppfølging av politiske vedtak, endrede rammebetingelser og i liten grad knyttet opp mot ny aktivitet. De største postene er knyttet til tilskudd overskridelse for vintervedlikeholdet på 10 mill kr og økt tilskudd til private barnehager (7,5 mill kr i rammeøkning – resten finansiert innenfor sektoren).

Økonomi, kultur og Kristiansand Eiendom melder om at virksomheten holdes innenfor budsjettet forutsatt tilførsel av budsjettmidler som lagt til grunn i saken og bruk av disposisjonsfond.

For Kristiansand Eiendom skyldes dette at vedlikeholdsmidler avsettes til neste år i henhold til ny vedlikeholdsstrategi. Drifts- og serviceavdelingen har imidlertid store utfordringer med driften og setter i gang omfattende tiltak.

Helse- og sosialsektoren melder om et prognostisert underskudd på 13,4 mill kr. Det gjelder i hovedsak overskridelser for omsorgstjenestene. Basert på denne prognosen forventes det at sektoren ved årets slutt vil ha et negativt disposisjonsfond på om lag 39 mill kr.

Teknisk sektor melder om et forventet underskudd på om lag 0,8 mill kr knyttet til næringsavfall. Oppvekst melder om et samlet forventet underskudd på omlag 4,4 mill kr fordelt på skole (2 mill kr) og barnehage (2,3 mill kr).

Organisasjon melder om forventet underskudd på 3,2 mill kr. Det er settes i verk tiltak for å redusere overskridelsen.

Endringene i rådmannens forslag til tertialrapport innebærer at det må brukes om lag 14,5 mill kr fra det sentrale disposisjonsfondet.

Foreløpige anslag for netto driftsresultat er på mellom 10 mill kr og 25 mill kr. Det er knyttet usikkerhet til prognosene fra sektorene, og det settes i verk tiltak for å sikre budsjettbalanse.

Det er vanskelig å gi en god prognose for hele bykassen. Resultatet er avhengig av hvor mye sektorene må bruke av sektorfondene, samt utviklingen innen netto finans, pensjonsutgifter og utviklingen innen skatteinntekten.

	Budsjett 2011	Prognose 2011
Korrigert netto driftsresultat	13,8	-16,3
Avsetning til energiverksfondet	-13,4	-13,4
Overføring til investering	0,0	-6,0
Bruk/avsetning til disposisjonsfond	-0,4	35,7

Korrigert for bruk/avsetning bundne fond samt bundet overføring av investeringsmoms fra drift til investering

For å finansiere prisjustering av Energiverksfondet og overføring til investeringsprosjekter må det brukes 36,1 mill kr av det sentrale disposisjonsfondet. I tillegg anbefales det at det overføres 9 mill kr til sektorfondene som kompensasjon for forhold i 2010.

Samlet sett tappes det sentrale disposisjonsfondet med 14,5 mill kr og vil være på om lag 44 mill kr etter 1. tertialrapport 2011.

Totalt sett så vil det imidlertid være nødvendig å iverksette betydelige budsjettkutt som vil ramme tjenestetilbudet. Rådmannen vil således advare mot at det i den politiske behandlingen legges opp til ytterligere kostnadskrevende tiltak.

Forslag til vedtak:

1. Bystyret tar 1. tertialrapport 2011, driftsdelen, til orientering.
2. Budsjettreguleringer som er omtalt i saken vedtas.

Tor Sommerseth
Rådmann

Terje Fjellvang
Økonomidirektør

Trykte vedlegg:

- Protokoll fra oppvekststyrets behandling av 1. tertialrapport 2011 for oppvekstsektoren
- Protokoll fra helse- og sosialstyrets behandling av 1. tertialrapport 2011 for helse- og sosialsektoren
- Protokoll fra kulturstyrets behandling av 1. tertialrapport 2011 for kultursektoren
- Protokoll fra byutviklingsstyrets behandling av 1. tertialrapport 2011 for teknisk sektor
- Protokoll fra kommunalutvalgets behandling av 1. tertialrapport 2011 for Økonomisektoren, organisasjonssektoren og for Kristiansand Eiendom
- Rapport vedr. netto finans.

Utrykte vedlegg:

- Budsjettreguleringsskjemaer
- Sektorenes tertialrapporter

Bakgrunn for saken :

1. Innledning

I 1. tertialrapport foretas det en gjennomgang av hele budsjettet. Regnskapsrapporter for den enkelte sektor, utenomsektorielle forhold som skatt, rammetilskudd og netto renter/avdrag vurderes. Rapporten er delt inn i to saker; en investeringsdel og en driftsdel.

Intensjonen med rapporten er først og fremst å gi en avviksanalyse for budsjettsituasjonen etter årets fire første måneder. Etter rådmannens mening bør det ikke foretas for store endringer i løpet av et budsjettår. Nye tiltak og omprioriteringer hører hjemme ved behandling av handlingsprogrammet når en bedre kan se konsekvensene av tiltakene i et langsiktig perspektiv.

2. Økonomiske rammebetingelser – revidert nasjonalbudsjett 2011, kommuneproposisjonen 2012, vedtatt handlingsprogram 2011-2012

2.1 Revidert nasjonalbudsjett 2011

Skatteanslaget er justert opp med 1,3 milliarder kr, men dekker ikke merutgiftene ved lønnsoppgjøret på om lag 2 milliarder kr.

For Kristiansand kommune betyr dette samlet sett om lag 10 mill kr mindre realvekst i frie inntekter. Skatteveksten var imidlertid på slutten av 2010 meget god. Denne utviklingen har fortsatt i 2011 og rådmannen vil anbefale at frie inntekter (skatt og rammetilskudd) oppjusteres tilsvarende merutgiftene på lønn.

2.2 Kommuneproposisjonen 2012

Regjeringen legger opp til en økning i kommunesektorens inntekter på mellom 5 og 6 milliarder kroner i 2012 sammenlignet med statsbudsjettet 2011. For de frie inntekter legges det opp til en realvekst på 3,75-4,25 milliarder kroner. Økte demografikostnader er beregnet til 2,5 mrd. kr, der frie inntekter antas å måtte finansiere ca. 2,1 (øremerkede tilskudd og gebyrer er forutsatt å finansiere 0,4). Av de frie inntektene er det forutsatt at økt dagtilbud til demente skal dekkes. I tillegg må veksten i frie inntekter dekke forventede økte pensjonskostnader og økte renteutgifter.

Rundt 5 mrd. til kommunene for å ivareta samhandlingsreformen, der anslaget for Kristiansand er om lag 77 mill kr. Særskilt kompensasjon for urimeligheter finansieres innenfor veksten i frie inntekter.

I vedtatt handlingsprogram er det forutsatt en vekst på i overkant av 1% årlig mot 1,5% i kommuneproposisjonen dvs om lag 15 mill kr mer enn lagt til grunn i vedtatt handlingsprogram. Det er imidlertid et usikkerhetsmoment knyttet til hvor store bindinger staten gir i forhold til veksten i frie inntekter.

Det er ingen endringer i kommuneproposisjonen vedrørende tilbakeføring av storbytillegg til de fire største byene i Norge (Oslo, Bergen, Trondheim og Stavanger) fra 2011. Dette betyr at Kristiansand fortsatt står utenfor denne ordningen som i 2011 hadde gitt oss 26 mill kr økte frie inntekter (316 kr pr innbygger).

2.3 Vedtatt handlingsprogram 2011-2014 og reserver pr. 31.12.10

I vedtatt handlingsprogram 2011-2014 er det følgende korrigert netto driftsresultat:

i mill kr	2011	2012	2013	2014	Sum
Korrigert netto driftsresultat*	13,8	37,6	11,5	-15,5	47,3
Avsetning til energiverksfondet (prisjustering)	-13,4	-13,4	-13,4	-13,4	-53,6
Bruk/avsetning disposisjonsfond	-0,4	-24,2	1,9	28,9	6,3

*Korrigert for bruk/avsetning bundne fond samt bundet overføring av investeringsmoms fra drift til investering

Vedtatt handlingsprogram er et meget stramt opplegg. Flere av tjenestene slet med å holde aktiviteten innenfor budsjetttrammene i fjor. Økt press på spesielt omsorgstjenesten og barnehagetjenesten som følge av endret demografi, kompenseres ikke fullt ut i perioden. Presset på tjenesten vil dermed øke. Det er en stor utfordring å få realisert foreslåtte innsparinger.

Rådmannens ledergruppe vurderer om det må fremmes ytterligere innsparingstiltak fom 2013 slik som antydnet i vedtatt handlingsprogram 2011-2014.

Bystyret har i kommuneplanen vedtatt en målsetting om et netto driftsresultat på 2% av driftsinntektene dvs om lag 100 mill kr i året.

Regnskapet for 2010 viser et positivt korrigert netto driftsresultat (korrigert for bundne fond) på 39,7 mill kr som i hovedsak skyldes langt bedre skatteinntekter enn forutsatt:

- økning av frie inntekter – spesielt på slutten av året (i positiv retning)
- reduserte netto finanskostnader (i positiv retning)
- streiken (i positiv retning)
- overskridelser på sektorene (24 mill kr i negativ retning)

Det er ved utgangen av 2010 44,3 mill kr på det sentrale disposisjonsfondet (justert for negative sektorfond). Det er i tillegg 86,1 mill kr på fond for amortisering av premieavvik.

2.5 Sammenligninger med andre kommuner (ASSS-prosjektet)

I årsrapporten er det foretatt sammenligninger med andre kommuner vedr. overordnede nøkkeltall for økonomien i kommunene. Konklusjonen er at Kristiansand kommune har lavere frie inntekter enn gjennomsnittet av de øvrige kommunene, men likevel høyere netto driftsutgifter per innbygger. I tillegg har Kristiansand hatt et høyere investeringsnivå som dermed gir en større avdragbelastning. Dette innebærer samlet sett at kommunens økonomiske handlefrihet er vesentlig svakere enn sammenlignbare kommuner.

3. Utenomsektorielle og tverrsektorielle forhold – sektor 9

3.1. Skatt, eiendomsskatt og rammetilskudd

Skatteinntangen må ses i sammenheng med inntektsutjevningen i rammeoverføringene. Skatteinntangen for Kristiansand kommune viser ved utgangen av april en betydelig merinntekt i forhold til opprinnelig periodisert budsjett. I og med at denne periodiseringen bygger på fjorårets skatteinntang, gir denne metoden i år et for unøyaktig bilde av situasjonen. Grunnen til dette er at skatteandelen av frie inntekter er betydelig redusert på skatt som gjelder 2011, dvs for innbetalingene som kommer fra mars og utover i året. Det er

derfor svært vanskelig å periodisere budsjettet på en god måte nå i 2011. Utviklingen de senere årene har vist store svingninger i fordelingen av skatt på første og andre halvår. Pr april er skatteveksten for landet på 0,2 %, mens Kristiansand kommune har en økning på 2,2 %. Skatteveksten har pr april dermed vært ca 2,0 %-poeng over landsgjennomsnittet.

Skatteanslaget og rammetilskuddet foreslås justert noe mer enn beregninger utført av KS skulle tilsi. Lønnstilleggene i både privat og offentlig sektor har blitt høyere enn forutsatt. Dette bør bety økte skatteinntekter også for Kristiansand kommune. Utviklingen hittil i år tilsier derfor at Kristiansand kommune antas å få noe lavere reduksjon i skatteinntekten enn landet forøvrig. I revidert nasjonalbudsjett legger Regjeringen til grunn at skatteinntektene skal reduseres med 5,4 % i 2011. Dette er 0,8 % lavere reduksjon enn anslått i statsbudsjettet. Rådmannen foreslår samlet å øke skatteanslaget med 62,8 mill kr. Prognosene våre er svært usikre fordi inntektsutjevningen er avhengig av skatteveksten på landsbasis.

Rammetilskuddet foreslås redusert med 30,9 mill kr. Til fradrag i reduksjonen kommer at kommunen er tildelt kr 200.000 i prosjektskjønn. Beløpet skal dekke andel av et prosjekt på lønnsavdelingen. Videre har kommunen fått overført prosjektskjønn med 1,75 mill kr som skal videreformidles til Knutepunkt Sørlandet. Samlet reduksjon i rammeoverføringene blir dermed 28,95 mill kr. Samlet styrking av budsjettet blir da 31,9 mill kr fra skatt og rammetilskudd.

Når det gjelder eiendomsskatten er arbeidet med klagebehandlingen etter omtakseringen nettopp startet opp. Det er derfor foreløpig ikke grunnlag for å foreslå endringer i budsjettet.

3.2 Netto Finans

Her tas inn en kort omtale av finansområdet og finansforvaltningen. Mer utfyllende informasjon gis i eget trykt vedlegg til saken.

Renter, avdrag og gjeld

Totalt utbytte fra Agder Energi til utdeling er opprettholdt med 900 mill kr. Vår andel blir 47,554 mill kr etter fradrag for eierutlegg. Beløpet som gjelder nedsettelse av egenkapitalen skal sannsynligvis likevel føres som en inntekt i driftsregnskapet. Det vil bli merinntekt i driften på 5,281 mill kr som foreslås overført til investeringsregnskapet for å sikre at finansieringen av investeringer i hovedsak opprettholdes. Jf også kommentarer i 1. tertialrapport investeringsdelen.

Utbytte fra Agder Bomdrift blir utbetalt i 2011 for 2009 med kr 500.000 og for 2010 med 3,0 mill kr. Det er opprinnelig budsjettert utbytte med kr 500.000 i 2011.

Utbytte fra Avfall Sør Næring AS for 2010 antas å bli utbetalt med ca 4,4 mill kr. Det er opprinnelig budsjettert utbytte med kr 3.665.000 i driften. Hoveddelen av budsjettert utbytte erstattes også her ved bruk av egenkapital. Utbyttet blir derfor 2,2 mill kr lavere enn budsjettert i driften. Jf også kommentarer i 1. tertialrapport investeringer.

Utbytte fra Kristiansand Kino Holding AS for 2010 utgjør 0,5 mill kr.

Utbytte fra Sørlandshallen Eiendom AS er utbetalt i 2011 for 2009 med 1,0 mill kr. I tillegg kommer utbytte for 2010 med 0,5 mill kr. Det er ikke budsjettert utbytte i opprinnelig budsjett.

Utbytte fra KNAS for 2010 ventes å bli 10 mill kr. Beløpet forutsettes benyttet til styrking av vintervedlikeholdet på kommunale veier jf overskridelsene på teknisk sektor

Bykassens lånegjeld utgjør 5.583 mill kr pr 30.04.2011. Dette er en økning på 323 mill kr i forhold til 31.12.2010. Nye låneopptak er gjennomført med 350 mill kr hittil i år. I tillegg kommer refinansiering av forfalt sertifikatlån. Gjennomsnittlig rentesats for gjeldsporteføljen

sett under ett er ca 3,6 % ved utgangen av første tertial. Rentenivået har hittil i år vært noe lavere enn budsjettert. Renteutgifter foreslås derfor nedjustert med 15 mill kr.

Energiverksfondet – langsiktig forvaltning

Totalporteføljen har i årets fire første måneder gitt en avkastning på 0,4 %. I kroner utgjør avkastningen 2,5 mill. Markedsverdien av totalporteføljen ved starten av året var 652,3 mill kr. Ved utgangen av første tertial er den på 656,3 mill kr, hvilket innebærer en økning på 4 mill kr. Det ble i perioden netto tilført 1,4 mill kr til bykassen. Renter Norge anlegg er den aktivaklassen som bidrar mest positivt til avkastningen med 2,3 mill kr, etterfulgt av Renter Norge omløp (obligasjoner) 1,9 mill kr. Siden oppstart av porteføljeforvaltningen 31.10.03 viser totalporteføljen en årlig avkastning på 4,0 %.

Budsjettert avkastning er i år 35,8 mill kr. I 2. og 3. tertial må vi oppnå en avkastning på 33,3 mill kr for å nå budsjettet. Til sammenligning oppnådde vi en avkastning på 26 mill kr i 2 og 3. tertial i 2010 og 22 mill kr i tilsvarende periode i 2009. Det er svært tvilsomt om det er mulig å oppnå et like godt resultat i år, men det kan heller ikke utelukkes. På bakgrunn av dette foreslår rådmannen å nedjustere avkastningen fra energiverksfondet med 10 mill kr.

3.3 Andre forhold i sektor 9

Pensjonsutgifter

Prognosene for årets premieavvik er foreløpig usikre. Når det gjelder KLP forventes at beregnet arbeidsgivers andel på 15 % vil medføre en overdekning på 3,4 mill kr i forhold til reell premieinnbetaling. Premieavviket knyttet til KLP ventes imidlertid å bli redusert med ca 2,22 mill kr inkl arbeidsgiveravgift.

Når det gjelder KKP, ventes økning i premie pga årets lønnsoppgjør å kunne dekkes av premiefondet i pensjonskassen. Det er foreløpig usikkerhet når det gjelder premieavviket.

Samlet viser derfor pensjonspremie og premieavvik en svekkelse av resultatet på 2,22 mill kr. Rådmannen vil om nødvendig fremme forslag om ytterligere budsjettendringer i 2. tertialrapport.

Integreringstilskudd

Prognosene for integreringstilskuddet innebærer at budsjettert beløp må reduseres med 2,801 mill kr. 80 % av beløpet dvs 2,241 skal i tråd med tidligere praksis, dekkes ved reduksjon av sosialtjenestens budsjett jf kommentarer under helse og sosialsektoren.

Tilskudd til renter og avdrag

Tilskuddsordningene knyttet til skolebygg, Reform 97 og ordningen med tilskudd til kirker, omsorgsboliger og sykehjem er samlet budsjettert med 27,8 mill kr. Det foreslås ikke korreksjon i 1. tertialrapport, da Husbankens gjennomsnittlige flytende rentesats frem til august ligger svært nær det budsjetterte 2,78 % på årsbasis.

Momskompensasjonsordningen

Kompensasjon fra driften ligger foreløpig reelt noe høyere enn fjorårets nivå. Kompensasjon fra investeringer ligger foreløpig noe lavere enn budsjettet. Korreksjonene i 1. tertialrapport investeringer er totalt sett ikke så betydelig at rådmannen foreslår endring av momskompensasjonen nå.

Avdrag fra KBR

Det er opprinnelig budsjettert en inntekt i driften på kr 966.000. Inntekten gjelder avdrag på overtatt utstyr i forbindelse med etableringen av selskapet. Da denne type inntekt skal føres i investeringsregnskapet, fjernes dette budsjettposten i driften. Korrekt inntekt i 2011 er kr 816.000 som tas inn i 1. tertialrapport investeringer.

Kompensasjon for lønn- og prisvekst

Statsbudsjettet for 2011 la til grunn en deflator med 2,8% med fordeling 3,25% lønn og 2% varer og tjenester. I revidert nasjonalbudsjett er deflatoren økt til 3,4 med fordeling 4,25% lønn og 2% varer og tjenester.

Sektorenes budsjetter blir i utgangspunktet justert med 2,5% I Kristiansand kommune blir sektorene fullt ut lønnskompensert, slik at budsjettene blir korrigert etter reell lønnsvekst. I 2011 viser KS sine beregninger en lønnsøkning på 4,26%, noe som betyr en merutgift for kommunen på 28,6 mill kr utover 18 mill kr som allerede er avsatt. Rådmannen anbefaler at sektorene kompenseres tilsvarende.

Innsparing sentralt fakturamottak

Rådmannen har i vedtatt budsjett lagt til grunn en innsparing på 470.000 kr knyttet til innføring av sentralt fakturamottak. Første gjennomgang viser at rådmannen kan trekke inn 94.000 kr fra dokumentsenderet. Rådmannen kommer tilbake til 2. tertialrapport vedrørende resterende beløp.

Prosjekt skanning av byggesaksarkivet

Produksjon forløper ihht plan med forventet ferdigstillelse inneværende år. Utgangspunktet har vært at de digitale dataene skal være tilgjengelig og lesbare i en ny versjon av saks-arkivsystemet (Public 360). Denne oppgraderingen er utsatt og bruken av dataene skjer i dag via leverandørens datasystem (WebLager). Det må påregnes at det må gjøres avtale om midlertidig bruk av dette systemet inntil nytt eller oppgradert sak-/arkivsystem foreligger. Kostnadsutviklingen i prosjektet viser et underforbruk mot bevilget beløp i størrelsesorden kr 2,7 mill.

Prosjekt omtaksering av eiendomsskatt

Selve omtakseringsprosjektet løper ihht tidsplan med ferdigstillelse av klagebehandling i løpet av høsten. Det må imidlertid påregnes at det tar noe tid å implementere nytt skattegrunnlag i den løpende driften, herunder justere eventuelle ikke-tilsiktete effekter av endret praksis. Målsetningen er videre at en oppgradert matrikkel sammen med eget fagsystem for eiendomsskatt, skal effektivisere og kvalitetssikre den løpende behandlingen av eiendomsskattesaker.

Kostnadsutviklingen i prosjektet ligger an til et merforbruk i størrelsesorden kr 2,7 mill. Ca. 2/3 av merkostnaden kan tilskrives utvidet offentlig ettersyn (1+2 uker) og kjøp av nytt fagsystem for eiendomsskatt. Øvrig merkostnader knytter seg til økte administrasjonskostnader, først og fremst gjelder dette overtid, leie/kjøp av skråfotos og godtgjørelse ifm nemndsmøter.

Merforbruket på prosjekt eiendomsskatt ses opp imot mindreforbruk på skanning av byggesaksarkivet.

Sentrale disposisjonsfond

Til å saldere netto endringer i samlet tertialrapport (se omtale under kap 4. sektorrapportene) må det brukes om lag 14,5 mill kr av sentralt disposisjonsfond. Det gjenstår da om lag 44,5 mill kr av det sentrale disposisjonsfondet (i tillegg kommer 40,6 mill kr som sektorene skylder):

Tekst	I 1000 kr
Pr. 31.12.2010	44 345
Overskudd regnskap	7 440
Ekstraordinære frie inntekter til dekning av HS negative fond*	16 025
Kultur, Sørlandshallen	-892
Teknisk årsresultat 2010, vintervedlikehold	-6 000

Teknisk årsresultat 2010, plan- og bygg	-2 500
Organisasjon, årsresultat 2010 hovedtillitsvalgte	-400
Overføring til bykassen fra sektor 1 i 1. tertialrapport	1 000
Bruk 1. tertialrapport 2011	-14 527
Rest sentralt disposisjonsfond	44 491

*dvs tilbakebetaling inn på sentralt disposisjonsfond

4. Sektorrapportene

Sektor 1 – Økonomi

Driftsbudsjettet for ordinær drift i sektoren forventes å gå i balanse under forutsetning av tilførsel av midler som nevnt i saken.

Kirkelig fellesråd - domkirken

Det har også i år falt ned murpuss fra domkirkens fasade vedrørende frost. Dette er en fare for mennesker som står eller passerer domkirken. Rådmannen foreslår at kostnader til fjerning av løs murpuss dekkes og at sikringstiltak settes i verk.

Som sikringstiltak foreslås det at det kjøpes inn 20-30 blomsterkasser som plasseres strategisk rundt domkirken for å holde publikum på tilstrekkelig avstand. Blomsterkassene beplantes og vedlikeholdes av parkvesenet.

Det har i tillegg oppstått ny taklekasje som bør tettes umiddelbart på grunn av sopproblemer i domkirkens loft/tak.

Rådmannen foreslår at det bevilges 335.000 kr til disse tre tiltakene, og at midler til årlig undersøkelse av fasadene i forbindelse med årlig frostsprengning vurderes inn i handlingsprogram 2012-2015.

Likestillingsprosjekt

Rådmannen anbefaler at midler knyttet til likestillingsprosjekt overføres fra økonomisektoren til organisasjonssektoren, personal der utbetaling til prosjektet er foretatt.

Kommuneadvokaten

På bakgrunn av omorganiseringen og tekniske justeringer foreslår rådmannen at 461.000 kr overføres til organisasjonssektoren, kommuneadvokaten.

Rammeoverføring lønn

Kommunen er tildelt 200.000 kr i prosjektskjønn til prosjekt i lønnsavdelingen og rådmannen anbefaler at midlene overføres til økonomisektoren lønningsavdelingen.

Rådmannen foreslår følgende rammeendring for økonomi:

Tiltak	I 1000 kr
Domkirken, fasade	335
Overføring til organisasjon, likestillingsprosjekt	-109
Overføring til organisasjon, kommuneadvokaten	-461
Lønnsprosjekt ref økt rammeoverføring	200
Sum sektor 1:	-35

Sektorens disposisjonsfond – prognose 31.12.2011

Gamle sektor 1s fond var pr. 1.01.2011 på 8,7 mill kr. På bakgrunn av omorganiseringen foretatt i 2010 foreslås følgende fordeling:

Disposisjonsfond til rettmessig fordeling	Beløp
Til teknisk sektor, by- og samfunnsenheten	1 687 881
Til organisasjonssektoren	4 039 211
Til økonomisektoren	2 042 408
Tilbakelevering ubrukte midler bykassen	1 000 000
Disposisjonsfond pr. 1. tertial 2011 fordelt	8 769 500

Rådmannen foreslår tilbakelevering av 1 mill kr til bykassen. Dette er i hovedsak ubrukte midler fra kommunalutvalget og formannskapetets tilleggsbevilgningskonto og gamle næringsprosjekter som ikke kommer til utbetaling.

Disposisjonsfond tilhørende enheter som er overført fra gamle administrasjonssektoren til økonomisektoren bør også overføres fra sektor 6 til sektor 1. Dette gjelder lønn- og regnskap, kemner og innkjøp og tilsvarer totalt negativt 127.417 kr.

Dette betyr at økonomisektorens reelle disposisjonsfond etter omfordeling er på 1.914.991 kr (2.042.408 – 127.417 kr). Fondet er i hovedsak knyttet til årsuavhengige prosjekter og det er ikke tiltenkt bruk av dette i 2011. Prognosen for 2011 blir derfor på 1,9 mill kr.

Sektor 2 og 7 - Oppvekst

Samlet sett har sektoren en merutgift i forhold til vedtatt handlingsprogram på 15 mill kr. Rådmannen foreslår å kompensere sektoren med 10,8 mill kr.

Ut over dette viser sektorens samlede prognose per 1. tertial 2011 et forventet merforbruk på om lag 4,4 mill kr på inneværende års budsjett. Fordelt på barnehage og skole viser prognosene henholdsvis -2,4 mill kr og -2,0 mill kr.

Status vedrørende vedtatt innsparingskrav på oppvekst, barnehage

Oppvekst barnehage har et negativt disposisjonsfond på 11,8 mill kr og det er i handlingsprogram 2011-2014 vedtatt nedbetalingsplan med 2,8 mill kr i 2011 og 3 mill kr i 2012,13 og 14). Andre skisserte innsparingsvedtak gjelder tiltak for å holde tildelt budsjetttramme.

Status pr. 1. tertial er at oppvekst mest sannsynlig kan dekke inn 1,4 mill kr av de 2,8 mill kr, men det er usikkerhet knyttet til følgende

- det påregnes at enkelte etterbetalinger på øremerkede statstilskudd fra 2010 kan få en positiv effekt i 2011.
- litt lavere inntekt fra refusjoner for barn fra andre kommuner er budsjettert. Refusjonsgrunnlaget pr april kan bety noe høyere inntekter enn forutsatt.
- avsetning til lavere pensjonsutgift som belastes oppvekst-barnehage i 2011-regnskapet kan bli noe lavere enn budsjettert.
- høyere meropptak 1. tertial og tilhørende merfinansiering til kommunale barnehager vil sannsynligvis medføre høyere utgifter enn budsjettert på årsbasis.

Pr 1. tertial er det normalt knyttet stor usikkerhet med hensyn til prognosen. Det forventes blant annet besparelser på administrasjon ut over vedtatte innsparingskrav som det ennå

ikke er full oversikt over. Oppvekstdirektøren finner det derfor ikke nødvendig å foreslå tiltak ut over det som er beskrevet i tertialrapporten.

Økt tilskudd til private barnehager

Formannskapet vedtok å øke tilskuddet til private barnehager med 15 mill kr. Av dette beløpet anbefaler rådmannen å kompensere sektoren med 7,5 mill kr. 5,1 mill kr kan dekkes innenfor rammen avsatt til private barnehager mens 2,4 mill kr må håndteres innenfor sektoren ved andre innsparingstiltak.

Midlertidig løsning for Øvre Slettheia barnehage

Valg av midlertidig løsning ved bygging av ny barnehage på Øvre Slettheia ble vedtatt med 3,025 mill kr i bystyret 23.03.2011. Dette ble nødvendig å avklare av tidsmessige hensyn til prosjektets fremdrift. Det foreslås at 2,5 mill kr dekkes fra bykassen, mens resterende 0,525 mill kr dekkes av Øvre Slettheia barnehages disposisjonsfond på 1,4 mill kr.

Fondet er bygget opp som følge av god barnehagedrift, samt at flere vedlikeholdstiltak de siste årene er utsatt og unngått på grunn av vedtak om nybygg.

Tilbud til enslige mindreårige flyktninger

Rådmannen anbefaler at det legges inn 0,8 mill kr til å dekke merkostnadene i forbindelse med mottak av enslige mindreårige.

"Sandefjorddommen"

Det er falt dom i arbeidsretten som innebærer at for arbeidstakere som har flere deltidsstillinger hos en kommune, skal samlet ukentlig arbeidstid vurderes under ett (Sandefjorddommen). Dette betyr en merutgift for Kristiansand kommune på 961.000 kr i helse- og sosialsektoren og 926.000 kr for oppvekst. Rådmannen anbefaler at sektorene kompenseres dette.

Rådmannen foreslår følgende rammeendring for oppvekst, barnehage:

Tiltak	I 1000 kr
Økt tilskudd private barnehager	7 500
Midlertidig løsning for Øvre Slettheia barnehage	2 500
Tilskudd til enslige mindreårige flyktninger	800
"Sandefjorddommen"	926
Sum sektor 2:	11 726

Sektorens disposisjonsfond – prognose pr. 31.12.2011

Oppvekst hadde samlet sett et negativt disposisjonsfond per 31.12.10 på 17,5 mill kr. Med et forventet negativt resultat på 4,4 mill kr vil det øke til 21,9 mill kr.

Sektor 3 - Helse- og sosial

Hovedutfordringen for sektoren er som tidligere år aktivitetsavvik innenfor hjemmetjenestene. Tjenestenivået knyttet til både hjemmesykepleie, brukerstyrt personlig assistent, psykiatri samt støttekontakttjenesten er for høyt i forhold til vedtatt budsjett. Transport og innbytteutgifter for leasingbilene bidrar også til overbruket. Samlet sett forventes det et avvik på -13 mill kroner knyttet til omsorgstjenestene.

Barneverntjenesten opplever fortsatt en betydelig aktivitetsvekst i form av meldinger, undersøkelser og tiltak. Volumutviklingen de neste månedene er svært avgjørende for årsresultatet i tjenesten. Foreløpig meldes det balanse for denne tjenesten ved årets slutt.

Innenfor sosialtjenestene forventes det balanse. Det er utfordringer knyttet til etableringen av NAV og innsparingskravene i tjenesten. Eventuelle forsinkelser i effektivering av innsparinger må en komme tilbake til ved 2. tertialrapportering.

Etter tiltak og kompensasjoner forventes det balanse for helsetjenestene.

Sektoren har merutgifter til strøm, husleie og andre byggutgifter i forhold til budsjett. Prognostisert avvik knyttet til dette ved årets slutt er -2,5 mill kroner.

Helse- og sosialdirektøren foreslår følgende konkrete effektiviseringstiltak for å begrense budsjettavviket i 2011:

- a) Det vurderes å legge ned omsorgsboligene i Gimleveien. Ved gjenåpningen av omsorgsboligene ved Grimtunet ble det lagt inn en netto økning i omsorgsboliger på 24 plasser. En nedleggelse av omsorgsboligene i Gimleveien nå i forbindelse med åpningen av omsorgsboligene ved Grimtunet vurderes som faglig forsvarlig. Samtidig bør det vurderes om noen av serviceleilighetene ved Strømmetunet - hvor det i dag er 6 omsorgsboliger - bør omgjøres til omsorgsbolig.
- b) Det legges opp til å flytte helsestasjonen på Flekkerøya til Vågsbygd samfunnshus der den øvrige helsestasjonstjenesten i Vågsbygd er lokalisert.
- c) Avvikling av Klient- og barnevernsutvalget. Dette er en konsekvens av sak om politisk organisering vedtatt i bystyret 11.05.2011
- d) Administrativ stilling i helse- og sosialdirektørens stab holdes vakant ut 2011.
- e) Enhetene iverksetter en rekke driftsmessige tiltak for å redusere kostnadsnivået. Dette innebærer i hovedsak reduksjon i vikarbruk og ekstrainnleie, mer effektive turnuser og vurderinger av grunnbemanning generelt.

Forventet effekt av effektiviseringstiltak i 2011 er fremstilt i tabellen nedenfor:

Effekt 2011	Effektiviseringstiltak med effekt i 2011
1 000 000	Avvikle Gimle omsorgsbolig
200 000	Flytte helsestasjonen på Flekkerøya til Vågsbygd samf.hus
800 000	Vakant adm.stilling i helse- og sosialdirektørens stab
100 000	Avvikling av Klient- og barnevernsutvalget
2 100 000	SUM

I tillegg kommer effekten av driftstilpasningene beskrevet i punkt e. Disse tiltakene er allerede innarbeidet i de prognostiserte effektivitetsavvikene beskrevet i saken.

Sektorens årsresultat anslås til -13,4 mill kroner etter tiltak.

Lavere integreringstilskudd

Mindreinntekten knyttet til integreringstilskudd trekkes av rammen til helse- og sosial pga lavere sosialhjelpsutgifter. Dette ugjør 2,241 mill kr (80%).

Styrking av FOU-arbeidet

I forbindelse med Universitetsmeldingen og en generell styrking av FOU arbeider i kommunen foreslås det at sektoren tilføres en halv stilling (dvs 476.000 kr).

"Sandeforddommen"

Viser til punktet under oppvekst. Rådmannen anbefaler at sektoren kompenseres med 961.000 kr.

Rådmannen foreslår følgende rammeendring for helse og sosial:

Tiltak	I 1000 kr
Lavere integreringstilskudd	-2 241
Styrking av FOU arbeidet	476
"Sandefjorddommen"	961
Sum – sektor 3	-804

Sektorens disposisjonsfond – prognose pr. 31.12.2011

Saldo på disposisjonsfond ved inngangen av året 2011 var på 34,5 mill kr. Etter årsavslutning er deler av de positive fond benyttet for å saldere negative fond. Dette beløper seg til 9,75 mill kr. I tillegg er enkelte positive fond benyttet i 2011. Dette utgjør 6,85 mill kr.

Kommunen ble i 2010 tilført friske midler fra staten – den såkalte eldremilliarden – som rådmannen vil foreslå benyttes til saldering av negative fond i helse- og sosialsektoren. Dette utgjør 16 mill kr. Med forventet budsjettoverskridelse på 13,4 mill kr ved årets slutt, blir prognostisert saldo på disposisjonsfond ved året slutt -38,9 mill kr.

Sektor 4 – Kultur

Driftsbudsjettet forventes å gå i balanse under forutsetning av at sektoren tilføres midler som nevnt i saken.

Flytting av budsjettmidler Barn- og unges representant

På bakgrunn av omorganiseringen er det mest hensiktsmessig at barn- og unges representant budsjettmessig plasseres i kultursektoren. Rådmannen anbefaler derfor at årsbudsjett på 522 000 kr flyttes fra organisasjonssektoren til kultursektoren. Regnskapet må også korrigeres til rett sektor. Endringen innarbeides og videreføres i HP 2012-2015.

Kristiansand kanonmuseum

Bystyret bevilget i møte 23.3.2011 (bystyresak 30/11) en økning i kanonmuseets årlige tilskudd på 400 000 kr til totalt 610 000 kr årlig. Dette nivået er ment å videreføres i handlingsprogrammet for 2012-2015. Rådmannen anbefaler tilsvarende rammeutvidelse av sektorens budsjett.

Sandripheia

Formannskapet vedtok i møte 27.4.2011 (formannskapssak 41/11) å bevilge kr 466 000 som ett engangstilskudd til fullførelse av 2.byggetrinn i Sandripheia fritidspark. Rådmannen anbefaler tilsvarende rammeutvidelse.

Utlån av Arne N. Vigelands samlinger til Lindesnes kommune

I sak om omplassering av denne kunstsamlingen fattet kulturstyret følgende enstemmige vedtak i sak 23/08:

1. Kulturstyret ønsker at det arbeides videre med planene om å tilby Lindesnes kommune å overta forvaltningen av Arne N. Vigelands kunstsamling, primært som en utlånsordning.

Kulturdirektøren er nå i slutfasen av forhandlingene om en utlånsavtale med Lindesnes kommune. En slik avtale vil imøtekomme Vigeland-familiens krav om at Kristiansand må innfri forpliktelsene knyttet til den testamentariske gaven som kommunen mottok fra

kunstneren på 1970-tallet. En forutsetning vil imidlertid være at Kristiansand yter et tilskudd på kr 300 000 til oppussing av et utstillings-/lagerlokale på Vigeland i Lindesnes kommune.

Engangstilskuddet vil gi gratis husleie for samlingen i 10 år, deretter skal Kristiansand kommune betale en årlig husleie på kr 30 000 (2011-kroner). Rådmannen anbefaler at kostnaden på kr 300 000 i 2011 finansieres gjennom en forskuttering av budsjettmidler slik at Kultursektorens budsjetttramme økes med 300.000 kr i 2011 og reduseres med kr 100 000 for årene 2012, 2013 og 2014.

Kommunal overtakelse av Tømmerstø grendehus

I rådmannens forslag til Handlingsprogram 2011-2014 ble denne saken omtalt utenfor budsjettrammen. Fra politisk hold er det ytret ønske om at spørsmålet vurderes på nytt i forbindelse med behandlingen av tertialrapporten.

Tømmerstø grendehus eies av Kristiansand kommune, men drives av et andelslag. Andelslaget består av frivillige lag og organisasjoner i lokalområdet, og en stor del av driften er basert på dugnadsarbeid. Kristiansand kommune bidrar med et årlig tilskudd til driften. De frivillige kreftene har nå gitt uttrykk for at det er ønskelig at kommunen overtar driftsansvaret for huset. En kommunal overtakelse av Tømmerstø grendehus vil medføre økte kostnader i forhold til renhold, vaktmestertjeneste og administrasjon/utleie på totalt 200 000 kr per år. En eventuell halvårsvirkning i 2011 blir da 100 000 kr. Rådmannen og kulturdirektøren vil ikke anbefale kommunal overtakelse av driften av grendehuset.

Rådmannen foreslår følgende rammeendring for kultur:

Tiltak	I 1000 kr
Flytting av budsjettmidler barn- og unges representant fra org.	522
Kristiansand kanonmuseum	400
Tilskudd til Sandripheia	466
Utlån av Vigelands samlinger til Lindesnes kommune	300
Sum – sektor 4	1 688

Vurdering av resultatet for 2010.

Rådmannen har vurdert resultatet for 2010 og vil anbefale at kultur får overført midler fra det sentrale disposisjonsfondet. Det gjelder kompensasjon for leiekostnad i Sørlandshallen 2010, kr 892 000. Denne leiekostnaden er innarbeidet i budsjettet fom 2011. Midlene skal gå til avkorting av enhetens negative disposisjonsfond.

Sektorens disposisjonsfond – prognose pr. 31.12.2011

Prognosen pr. 31.12.2011 er på om lag 1,8 mill kr.

Sektor 5.1 – Teknisk

Teknisk direktør rapporterer om et forventet underskudd på 0,8 mill kr på årsbasis under forutsetning av at sektoren tilføres midler som nevnt i saken. Underskuddet er knyttet til næringsavfall.

Ingeniørvesenet

Kommunal vei - vintervedlikehold

Det er bevilget 21,8 mill kr til vinterdrift av kommunale veier i år 2011. Vinteren har også i år vært lang og preget av mange snøfall med full utrykning, i tillegg til mye strøing og salting. Dette har gitt høyt forbruk på vintervedlikeholdet. Pr. 6. april var det bokført 19,5 mill kr. Tar

en med påløpte/ikke bokførte kostnader i tillegg til faste beredskapskostnader som kommer resten av året, forventes det et merforbruk på ca 10 mill kr . Det er da ikke tatt høyde for snøfall i november/desember. Rådmannen anbefaler en rammeøkning på 10 mill kr i 2011.

Vann og avløp

Avdelingen er i en svært uvanlig situasjon i år. Det er for mye penger "på bok"/i fondsmidler. "Gamle" penger, som ikke er budsjettet, men som må brukes opp i 2011 og/eller 2012 i henhold til selvkostreglene, er 7,2 mill kr på vann og 2,4 mill kr på avløp. Det er avklart med revisjonen å bruke 4 mill kr på vann og 2 mill kr på avløp i 2011, resten brukes i 2012.

I tillegg forventes det merinntekter både på Vann ca 4 mill kr og Avløp ca 4,3 mill kr, i hovedsak fra tilknytningsavgiften. Det ligger inne budsjett for et normalår. Det viser seg at flere "store" bygg blir ferdigstilt i 2011, som gir ekstra penger "i kassa". Disse pengene må også (i henhold til selvkostreglene/revisjonen)brukes opp i år og/eller tilbakebetales.

Oppsummert må avdelingen bruke og/eller tilbakebetale ca 8 mill kr på Vann og ca 6,3 mill kr på Avløp.

Det foreslås økning i driftsbudsjettet kombinert med tilbakebetaling til abonnentene i år. Det bes om at VA-avdelingen får benytte 5 mill kr på vann og 4,3 mill kr på avløp til nødvendige og ugjorte oppgaver i driften. Behovsoversikt fremgår i rapporten til byutviklingsstyret. I tillegg planlegges det tilbakebetaling av 5 mill kr til abonnentene på vann og tilsvarende beløp på avløp. Dette utgjør i gjennomsnitt ca 130-150 kr pr abonnent på vann og et tilsvarende beløp på avløp. Tilbakebetaling skjer ved å redusere faktura for 4. termin i inneværende år. Det understrekes at avdelingen har høyt fokus på at selvkostfondene på vann og avløp skal reduseres i henhold til de krav revisjonen har satt.

Plan og bygning

Servicebutikken

Leder for servicebutikken har tatt på seg å være prosjektleder i 50 % for etablering av felles servicesenter i nytt rådhus. Prosjektet er tenkt å ha tre års varighet og ble startet 01.04.2011 Driften av servicebutikken sikres ved at det tilføres midler tilsvarende 50 % av leders stilling slik at hennes byggesakskompetanse kan erstattes. Årseffekten er på 0,43 mill kr med en virkning for inneværende år på 0,32 mill kr. Rådmannen anbefaler tilsvarende rammeutvidelse.

By og samfunn

Beregnet rente belønningsmidler 2010

ATP - budsjettet styrkes med rente for belønningsmidler for 2010 med 1,128 mill kr. Beløpet budsjetteres som rammeøkning på ATP-området på samme måte som det ble gjort for 2009 i 1. tertialrapport 2010.

Overføring av midler til Kommunikasjonsenheten

Midler fra prosjekt "frivillighetsmelding" hos by- og samfunnsenheten foreslås overført til kommunikasjonsenheten. Midlene skal brukes på portalløsning 0,2 mill kr.

Overføring av disposisjonsfond fra "gamle" rådmannens stab

Ved opprettelsen av by- og samfunnsenheten ble mange oppgaver/prosjekter flyttet fra rådmannens stab til den nye enheten. Disposisjonsfond knyttet til disse oppgavene overføres nå til by- og samfunnsenheten 1,688 mill kr.

Emisjon av aksjekapital i Innoventus AS (Sørlandets kunnskapspark)

Det er forslag om utvidelse av aksjekapital i selskapet. Dersom kristiansand Kommune går inn i samsvar med eksisterende eierforhold er beløpet kr 214.200.

Parkvesenet

Rutebåt i Skjærgården

Tilbudet med badebåt opprettholdes også i 2011. Behov for midler til tilskudd er tilsvarende 2010 sesongen 0,2 mill kr.

Rådmannen foreslår følgende rammeendring for teknisk:

Tiltak	I 1000 kr
Vintervedlikehold	10 000
Prosjektstilling servicesenter	320
Belønningsmidler ATP prisjustering	1 128
Overføring av midler til frivillighetsmelding til organisasjonssektoren	-200
Badebåt	200
Ulstrups hage (korrigering)	35
Aksjeemisjon Innoventus AS – besparelse drift	-214
Aksjeemisjon Innoventus AS overføring fra drift til investering	214
Sum - sektor 5.1	11 483

Vurdering av resultatet for 2010

Rådmannen har vurdert resultatet for 2010 og vil anbefale at teknisk får ettergitt deler av underskuddet for 2010. Det gjelder:

- Merforbruk vintervedlikehold - kompenseres med 6 mill kr.
- Underskudd for plan og bygning - kompenseres med 2,5 mill kr grunnet endret regelverk. Resterende underskudd 1,5 mill kr dekkes av sektoren med 0,5 mill kr pr år i 2011, 2012 og 2013.

Sektorens disposisjonsfond – prognose pr. 31.12.2011

Sektoren hadde pr. 01.01.2011 et negativt disposisjonsfond på -2,845 mill kr. Etter årsoppgjørdisposisjoner vil fondet være på 5,655 mill kroner. I tillegg overføres 1,688 mill kr fra "gamle" rådmannens stab til by- og samfunnsenheten i 1 tertial.

Totalt disposisjonsfond vil da være 7,343 mill kr. Det meste av midlene er knyttet opp mot igangsatte prosjekter som Kommuneplan, Kvadraturplan, strømforsyning Odderøya/ Ravnedalen, brygger på Dvergsøya, andel av kjøp Høievassdraget, omtakseringsprosjektet og Fremtidens byer m.m.

Sektor 5.2 – Kristiansand Eiendom

Kristiansand Eiendom sin økonomiske status pr 1. mai gir prognoser om et overskudd på 0,25 mill kr. Resultatet inkluderer en fondsavsetning knyttet til vedlikehold på 4,8 mill kr. Det reelle underskuddet på ordinær drift er på 3,3 mill kr og det arbeides med tiltak får å gjenvinne budsjettbalansen.

Eieravdelingen forventer et underskudd relatert til manglende leieinntekter i fht budsjett på ca 0,3 mill kr. Videre styres det ordinære vedlikeholdsbudsjettet mot et overskudd på 1,5 mill kr.

for å dekke inn deler av fjorårets overforbruk innen vedlikehold. I tillegg skal det etter ny vedlikeholdsstrategi avsettes midler til planlagt vedlikehold (særgruppe – bygg med tilstandsgrad 1 eller bedre) frem i tid. Planlagt avsetning til fond for denne gruppen er 3,3 mill kr.

Samlet er avsetninger knyttet til fond er 4,8 mill kr og det reelle resultatet for eieravdelingen er dermed et underskudd på 0,3 mill kr. I tillegg melder drifts- og vedlikeholdsavdelingen om et underskudd på 3,75 mill kr der 3 mill kr er knyttet til renholdstjenesten.

Nedjustering av leieinntekter

Kristiansand Eiendom har en svikt i budsjetterte leieinntekter på til sammen 2,0 mill kr. Bakgrunnen er sammensatt av noe feilbudsjettering samt faktiske reduserte leieinntekter. Kristiansand Eiendom vil arbeide for å finne budsjettdekning innenfor eget tjenesteområde for 0,5 mill kr av svikten innenfor leieinntektene. Leieinntektsbudsjettet for 2011 er overbudsjettert med 1,2 mill kr relatert til Odderøya bygg 59 (pnr. 9974236) og foreslås kompensert. De øvrige 0,3 mill kr av leieinntektssvikten vil fremkomme som en negativ inntektsprognose. Kristiansand Eiendom sitt budsjett for leieinntekter foreslås nedjustert med 1,2 mill kr.

Tilbakeføring av forventet besparelse ifb utsatt prosjekt

Kristiansand Eiendom avd. Byggservice ble rammetrukket i forbindelse med forventet driftsbesparelse ved innflytting i ny sonestasjon, Ægirsvei. Som kjent vedtok bystyret å utsette byggingen av denne og det foreslås å tilbakeføre den ikke oppnådde besparelsen. Kristiansand Eiendom avd. Byggservice foreslås tilført økt driftsramme med 0,35 mill kr.

Fremleie Vågsbygd Samfunnshus

Kristiansand Eiendom har fått ansvaret for å fremleie Vågsbygd Samfunnshus. Samfunnshuset ble i sin tid leid inn av HS og kultur for å dekke behov for legelokaler i området. Legene har flyttet til Lumber - området og det arbeides med å finne leietagere. Dette har så langt ikke lyktes og Kristiansand Eiendom har ikke budsjettmessig dekning til å håndtere tomgangsleien. Det bes i første omgang om å få tilført midler til å dekke leiekostnadene 1. halvår 2011. Kristiansand Eiendom foreslås tilført økt driftsramme med 0,6 mill kr.

Evaluerings av Kristiansand Eiendom v/avd. Byggservice

Kommunalutvalget var i møte 8.mars d.å. enige om arbeidsopplegget for evalueringen av tjenesteområdene i Byggservice. Det er forutsatt i konkurransegrunnlaget at prisen på arbeidet ikke skal overstige terskelverdien på kr. 500 000 eks. mva. Innkomne tilbud tilsier at en slik ramme kan holdes. I saken til kommunalutvalget forutsettes at evalueringen finansieres som en rammeøkning i forbindelse 1.tertialrapport. Kristiansand Eiendom foreslås tilført økt driftsramme med 0,5 mill kr.

Prosjekt 9060204 Hellemyr skole – radonutbedring

Måleresultatene av radongass på Hellemyr skole viser for høye konsentrasjoner i innelufta, spesielt i en av paviljongene på skolen – "paviljong D".

Det er kommet krav fra Statens strålevern om å gjøre tiltak for å redusere radonkonsentrasjonene i bygget til verdier under forskriftenes maks. krav for opphold i undervisningsbygg.

Konsulentfirmaet Multiconsult har vært engasjert for vurdering av forholdene og for å komme med forslag til tiltak med kostnadskalkyle.

Hellemyr skole ligger i et område med småkupert skogsterreng og relativ liten løsmasseoverdekning, og der fjellgrunn hovedsaklig består av gneis. Ved bygging av skolen ble det opprinnelige terrenget dels sprengt ned og dels fylt opp.

Tiltak må iverksettes for å redusere radonkonsentrasjonene i inneluft der langtidsmålinger viser verdier over 100 Bq/m³. Da kilden anses å være grunnen under skolen vil tiltakene gå på å forhindre at jordluft med radon skal finne veien inn i oppholdsrom der mennesker kan bli utsatt for gassen. Det som får gass til å strømme fra et område til et annet er trykkforskjeller.

Innendørs ventilasjonsmessige tiltak kan ofte være kompliserte og ha ulemper i form av økt energiforbruk og andre virkninger. Tiltak i grunnen, under gulv for å skape et undertrykk der, kan i mange tilfeller være enklere å utføre. Praktisk gjennomføring av dette vil derfor bli vurdert nærmere.

Kostnadskalkylen viser et behov for 280 000 kr eks. mva. for å gjennomføre tiltaket, og rådmannen foreslår at dette beløpet tilleggsbevilges.

Anskaffelse av båt til vedlikehold og tilsynsoppgaver - småbåthavnområdet

Småbåthavnene har behov for en mindre båt til ettersyn og vedlikehold av småbåthavnene. Kjøpet finansieres med reduksjon av driftsramme.

Småbåthavnenes driftsområde reduseres med 186.290 kr til overføring investering.

Driftskostnader Rådhuskvartalet

I forbindelse med handlingsprogrammet 2011 – 2014 ble Kristiansand Eiendom sin ramme redusert som en konsekvens av ikke forventede kostnader relatert til drift av Rådhuskvartalet som fraflyttes. Ved en inkurie ble det ikke tatt hensyn til at deler av Rådhuskvartalet fortsatt skal driftes av KE (gjelder utleie lokalene til KIWI). Det foreslås at driftsmidler tilsvarende 238 000 kr tilbakeføres Kristiansand Eiendom sin ramme.

Prosjekt kjøp av utstyr

Kristiansand Eiendom avd. Byggservice har behov for nytt utstyr i forbindelse med sin drift. Utstyret gjelder kjøp av traktor og lift. Investeringen finansieres ved reduksjon av avdelingens driftsramme tilsvarende 0,750 mill kr som overføres til investering.

Rådmannen foreslår følgende rammeendring for Kristiansand Eiendom:

Tiltak	I 1000 kr
Nedjustering av leieinntekter	1 200
Effektiviseringstiltak KE – utsettelse av bygging sonestasjon	350
Framleie av Vågsbygd samfunnshus	600
Evaluerings av KE byggservice	500
Radonutbedring Hellemyr skole	280
Anskaffelse av båt – reduksjon ramme Småbåthavn	-186
Anskaffelse av båt – overføring fra drift til investering	186
Driftskostnader Rådhuskvartalet	238
Prosjekt kjøp av utstyr besparelser driftsrammen	-750
Prosjekt kjøp av utstyr overføringer til investering	750
Sum – sektor 5.2	3 168

Sektorens disposisjonsfond – prognose pr. 31.12.2011

Sektorens disposisjonsfond antas å være i 0 pr. 31.12.11.

Sektor 6 – Organisasjon

Driftsbudsjettet forventes å gå med om lag 3,2 mill kr i underskudd. Årsakene til dette er utfordringer knyttet til overgangen fra innsatsstyrt finansiering til rammefinansiering,

midlertidige tilpasninger i forbindelse med omorganiseringen og økning av juridisk kompetanse på bakgrunn av økning i antall barnevernssaker.

Organisasjonssektoren har laget langsiktige innsparingsplaner som omfatter nedbemanning ved bruk av stillingsbanken.

Politiske utvalg (formannskapskontoret)

Det er i budsjettet for 2011 avsatt 180.000 kr til tilleggsbevilgninger formannskapskontoret og 42.000 kr til tilleggsbevilgninger kommunalutvalget. Rådmannen anbefaler at disse midlene går til å dekke tilskuddet på 500.000 kr til Sound of Happiness vedrørende Team Thoms seier i Det store korslaget. Resterende 278.000 kr anbefaler rådmannen rammeutvidelse på. Tilskuddet til Sound of Happiness på 500.000 kr er allerede betalt ut i henhold til bystyrevedtak.

Politisk organisering

Viser til bystyresak 68/11 vedrørende endelig vedtak knyttet til politisk organisering. Vedtaket medfører en årlig merkostnad inkludert sosiale utgifter på om lag 1,84 mill kr. Virkingen for 2011 utgjør 460.000 kr (3 mnd), og rådmannen anbefaler en rammeutvidelse på 460.000 kr. Rådmannen anbefaler videre at helårsvirkning innarbeides i hp 2012-2015.

Barn- og unges representant

På bakgrunn av omorganiseringen er det mest hensiktsmessig at barn- og unges representant budsjettmessig plasseres i kultursektoren. Rådmannen anbefaler derfor at årsbudsjett på 522.000 kr flyttes fra organisasjonssektoren til kultursektoren. Regnskapet må også korrigeres til rett sektor.

Kommunikasjonsgruppen

Gjenstående arbeid knyttet til frivillighetsmelding og publisering på nett er overført fra by- og samfunn til kommunikasjon. Rådmannen anbefaler at prosjektmidlene på 200.000 kr overføres fra teknisk sektor til organisasjonssektoren. Rådmannen anbefaler videre en rammeutvidelse på 350.000 kr knyttet til ansatt og overgang fra uføre til 100% arbeidsfør.

Dokumentsenteret

Innføring av sentralt fakturamottak i regnskapstjenesten medfører en besparelse på om lag 20% stilling hos dokumentsenteret. Rådmannen anbefaler at 94.000 kr trekkes ut av rammen til dokumentsenteret og overføres sektor 9, der besparelsen er budsjettet.

Personal, likestillingsprosjekt

Det er i sentral økonomienhet budsjettet 109.000 kr på likestillingsprosjekt. Midlene er utbetalt på personal og rådmannen foreslår at midlene overføres til personal for 2011 og videre inn i hp 2012-2015.

Fagforeninger (HTV tillitsvalgte)

Fagforeningene gikk med underskudd både i 2009 og i 2010. Rådmannen har derfor satt i gang en gjennomgang av ordningen i forhold til nivå Kristiansand kommune har, og hvilket nivå kommunen er pålagt å ha i forhold til hovedtariffavtalen. Gjennomgangen viser at kommunen ligger på et minimumsnivå og at budsjettet er for lavt. Rådmannen anbefaler derfor en rammeutvidelse på 500.000 kr for å oppnå budsjettbalanse.

Underskuddet pr. 31.12.2010 var på om lag 1,1 mill kr. Rådmannen har funnet inndekning på 0,7 mill kr og anbefaler at 0,4 mill kr dekkes over sentralt disposisjonsfond

Kommuneadvokaten

Rådmannen anbefaler at 461.000 kr flyttes fra økonomisektoren til organisasjonssektoren vedrørende teknisk budsjettjustering (se 1. tertialrapport for økonomisektoren).

Servicesenter

Vedrørende flytting og gradvis tilpasning til nytt rådhus er det etablert et servicesenter på bakgrunn av modellen fra servicebutikken i teknisk sektor. Servicesenteret skal være et publikumsrettet mottak av innbyggere som henvender seg til kommuneadministrasjonen.

Ordningen blir en utvidelse av dagens byhall med fagpersoner fra ulike tjenester samlet i en "resepsjon". Lønns- og personalutgifter skal fortsatt ligge i respektive sektorer, men det blir en del fellesutgifter som må belastes senteret. Det er enda ikke full oversikt over hvor mye disse kostnadene blir. Rådmannen anbefaler at kostnadene fordeler seg forholdsmessig på de respektive sektorene og kommer tilbake til beløp og konkrete rammetrekk i 2. tertialrapport.

Rådmannen foreslår følgende rammeendringer for administrasjonssektoren:

Tiltak	I 1000 kr
Restfinansiering Sound of happines	278
Politisk organisering virkning 2011	460
HTV oppjustering av budsjett	500
Budsjett barn- og unges repr. til kultur	-522
Kommunikasjon frivillighetsmidler fra teknisk	200
Kommunikasjon styrking	350
Dokumentsenteret besparelse sentralt fakturam.	-94
Personal likestillingsprosjekt fra økonomi	109
Kommuneadvokaten overføring fra økonomi	461
Sum – sektor 6	1 742

Sektorens disposisjonsfond – prognose pr. 31.12.2011

Sektor 6s disposisjonsfond pr. 1.1.2011 var negativt på -1,8 mill kr.

Organisasjonssektorens disposisjonsfond etter fordeling 1. tertialrapport:

Disposisjonsfond til rettmessig fordeling	Beløp
Disposisjonsfond pr. 01.01.2011	-1 834 791
Til organisasjonssektoren fra gamle sektor 1	4 039 211
Til økonomisektoren fra gamle sektor 6 (negativt)	127 417
Inndekning av HTV negative fond fra sentralt disp.fond	400 000
Disposisjonsfond pr. 1. tertial 2011 fordelt	2 731 829

Dette betyr at organisasjonssektorens reelle disposisjonsfond etter omfordeling og tilførsel av 0,4 mill kr fra det sentrale disposisjonsfondet er på positive 2,7 mill kr. Noen enheter har positivt fond og noen har negative. It har 2,8 mill kr i positivt fond som skal brukes til oppgradering av officepakken (se investeringsdelen).

Prognosen for organisasjonssektorens disposisjonsfond pr. 31.12.2011 er på totalt negative 3,3 mill kr dersom IT disponerer hele sitt fond på 2,8 mill kr i 2011.

5. Budsjettreguleringer

I oversikten nedenfor oppsummeres foreslåtte budsjettreguleringer.

Tiltak:	Økte utgifter/ Red.inntekter.	Red.utgifter/ Økte inntekter:
Sektor 1 - Økonomi		
Overføring til organisasjon (likestillingsprosjektet)		109
Overføring til organisasjon (kommuneadvokat)		461
Domkirken, fasaden	335	
Lønnsprosjekt ref økt rammeoverføring	200	
Sum sektor 1:	535	570
Sektor 2 - oppvekst		
Enslige mindreårige	800	
Økt tilskudd til private barnehager	7 500	
Midlertidige løsninger Øvre Slettheia barnehage	2 500	
"Sandefjordsdommen"	926	
Sum sektor 2	11 726	0
Sektor 3 - Helse- og sosial		
Lavere integreringstilskudd - lavere sosialhjelp		2 241
FOU-arbeid	476	
"Sandefjordsdommen"	961	
Sum - sektor 3:	1 437	2 241
Sektor 4 - Kultur		
Kanonmuseet (ref. bystyrets vedtak 25 mars 2011)	400	
Tilskudd til Sandripheia /Ref. formannskapet 27. april)	466	
Vigelands samlinger - leie av lokale i Lindesnes	300	
Barn og unges representant - teknisk budsjettjustering - fra sektor 6	522	
Tilstandsvurdering Biblioteket		
Sum - sektor 4:	1 688	0
Sektor 5.1 - Teknisk		
Prosjektstilling servicetorg	320	
Vintervedlikehold	10 000	
Badebåt	200	
Ulstrups hage	35	
Overføring av midler til sektor 6 - frivillighetsmelding		200
Aksjeemisjon Innoventus AS overføring fra drift til investering	214	214
Belønningsmidler ATP - prisjustering	1 128	
Sum - sektor 5.1	11 897	414
Sektor 5.2 - Kristiansand Eiendom		
Korrigerer av feil i inntektsbudsjettet	1 200	
Effektiviseringskrav KE - utsettelse av bygging av sonestasjon	350	
Fremleie Vågsbygd Samfunnshus	600	
Evaluerer av KE - byggservice	500	
Radonutbedring Hellemyr skole	280	
Anskaffelse av båt småbåthavn overføring fra drift til investering	186	186
Driftskostnader Rådhuskvarteret	238	
Overføring fra drift til investering	750	750
Sum - sektor 5:	4 104	936
Sektor 6 - Organisasjon		
Barn og unges representant - teknisk budsjettjustering - til sektor 1		522
Overføring av midler fra sektor 5 - frivillighetsmelding	200	
Økt godtgjøring folkevalgte	460	
Styring av kommunikasjonsenheten	350	
Sentralt fakturamottak		94
Overføring fra økonomi (likestillingsprosjektet)	109	
Overføring fra økonomi (kommuneadvokat)	461	
Minimumsnivå hovedtillitsvalgte	500	

"Sound of happienes" (restfinansiering)	278	
Sum - sektor 6	2 358	616
Sektor 9 - Frie inntekter, netto finans m.v.		
Integreringstilskudd	2 801	
Økte skatteinntekter		62 800
Rammetilskudd	30 900	
Prosjektskjønn	1 750	1 950
Redusert premieavvik	2 220	0
Netto finans (netto renter)	10 000	15 000
Økt utbytte KNAS		10 000
Økt utbytte Agder Bom		2 500
Økt utbytte Sørlandshallen		1 500
Økt utbytte Kristiansand Kino		500
Redusert utbytte Avfall Sør	2 200	
Utbytte Agder Energi til investering	5 281	5 281
Reserve - lønnsoppgjøret og pensjon		
Reserve - strømuttergifter		
Sentralt fakturamottak	376	
Avdrag KBR	966	
Pris- og lønnskompensasjon (ekstra)	28 596	
Bruk av disposisjonsfond		14 527
Sum - sektor 9:	85 090	114 058
SUM:	118 835	118 835

I tillegg foretas følgende endringer fra sektor 1s disposisjonsfond:

- til teknisk sektor, by- og samfunnsenheten 1.687.881 kr
- til organisasjonssektoren 4.039.211 kr
- tilbakelevering bykassen 1.000.000 kr

Følgende endringer foretas fra sektor 6s disposisjonsfond:

- negativt fond på 127.417 overføres til økonomisektoren

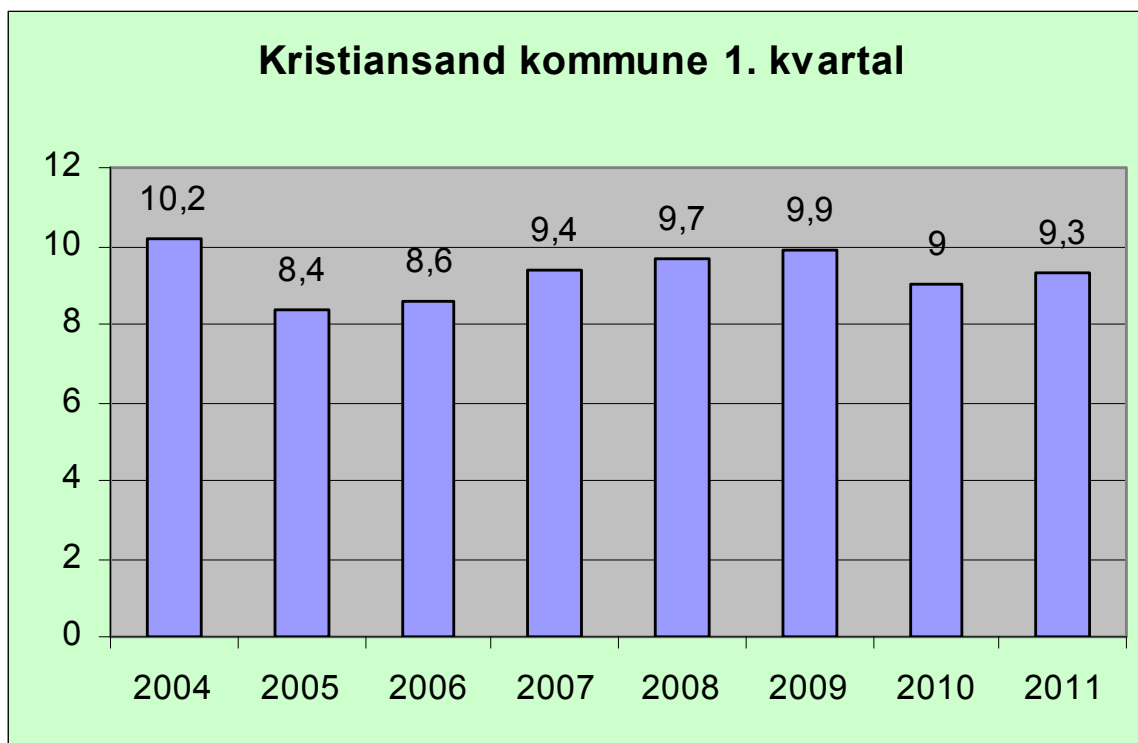
Følgende endringer foretas fra sentralt disposisjonsfond til:

- Kultur Sørlandshallen 892.000 kr
- Teknisk, vintervedlikehold 6 mill kr
- Teknisk, plan- og bygg 2,5 mill kr
- Organisasjon, HTV 0,4 mill kr

6. Sykefravær

Sykefraværet for kommunen per 1. kvartal viser en negativ utvikling fra 2010. Denne utviklingen viser seg også gjeldende i de andre kommunene vi sammenligner oss med i ASSS. Se diagram 1 og 2.

Diagram 1, Sykefraværsutvikling 1. kvartal for Kristiansand kommune i perioden 2004-2011:



Kilde: Corporater.

Årsaken til denne negative utviklingen fra 2010 til 2011 er flere årsaker. Trenden for de andre store byene er den samme. Vinteren 2009/2010 var det stor mediefokusering på sykefraværet, samtidig som man orienterte mye om konkrete tiltak for å forebygge.

Vinteren 2010/2011 har en ikke opplevd sammen mediefokus, samt at det ikke har vært spesielle influensaer som har gjort at mediene har satt sykefraværet i fokus på samme måte som forrige vinter. Samtidig vet man av erfaring at sykefraværet i 1. kvartal ofte er høyere. Som diagram 1 viser er sykefraværet i 2011 på nivå med fraværet i 2007. I 2007 ble fraværet totalt for hele året på 8,9%. Dette er for høyt og det er derfor viktig at samtlige sektorer og enheter igjen fokuserer på å forebygge sykefravær.

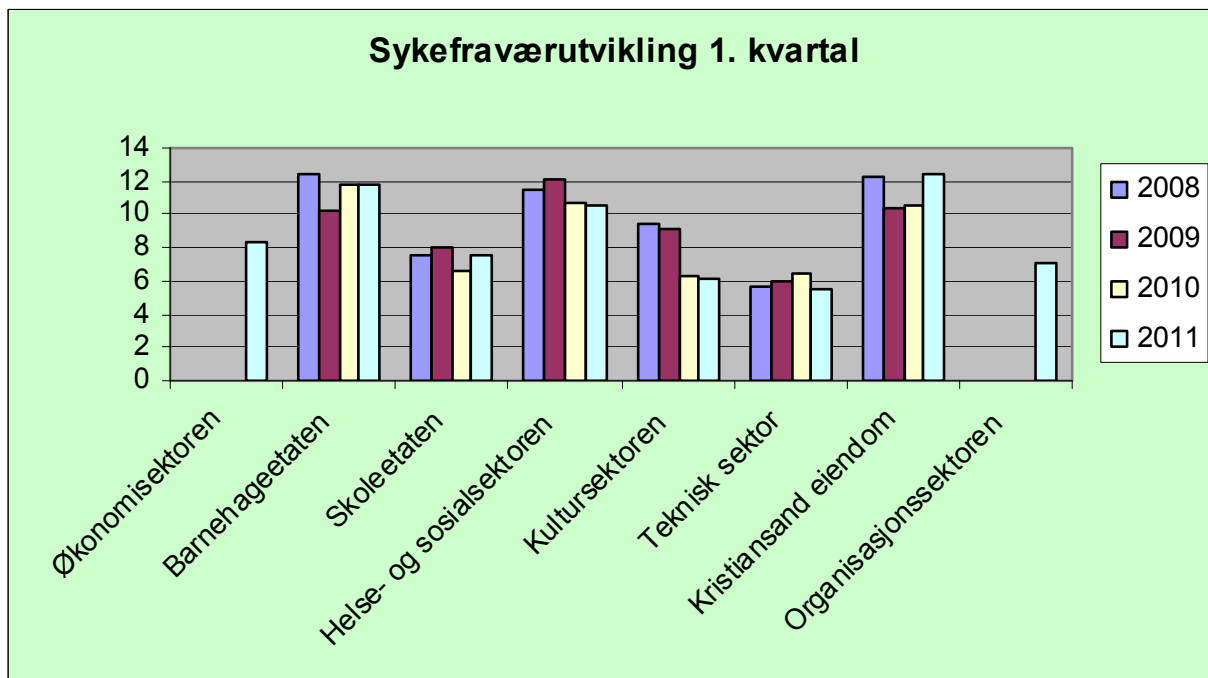
Kommunen har inngått ny IA-avtale med NAV fra 01.01.2011. Den nye IA-avtalen har vært presentert og gjennomgått med rådmannens ledergruppe, tillitsvalgte og sektor AMU'ene. Kommunens attføringsutvalg (personalenheten, hovedvernombudet, bedriftslege) har utarbeidet en tiltaksplan som er godkjent av HAMU (hovedarbeidsmiljøutvalget), og som attføringsutvalget følger opp og implementerer i sektorene.

Sektorene og enhetene vil bli bedt om å lage mål og planer for sin oppfølging av de tre delmålene i IA-avtalen (redusere sykefraværet, øke avgangsalderen, tilrettelegge for flere utøvingsplasser).

Som diagram 3 viser er det ulike utfordringer for sektorene på sykefraværet. For økonomisektoren og organisasjonssektoren har vi ikke historiske tall siden disse er nye i

2010. Barnehage og skole er slått sammen til ny Oppvekstsektor fra 01.01.2011, men en har likevel valgt å presentere sykefraværet for hver av de opprinnelige sektorene for å vise utviklingen over tid.

Diagram 2, Sykefraværutvikling 1. kvartal per sektor for perioden 2008 – 2011:



Kilde: Corporater.

Fordeling i korttid og langtid pr. måned:

Diagram 3, Sykefraværutvikling korttid og langtidsfravær per måned 2011 hele kommunen:



Fordeling i korttid og langtidsfravær hittil i år pr. april:

Diagram 4, Sykefraværutvikling korttid og langtidsfravær hittil i år 2011 hele kommunen:

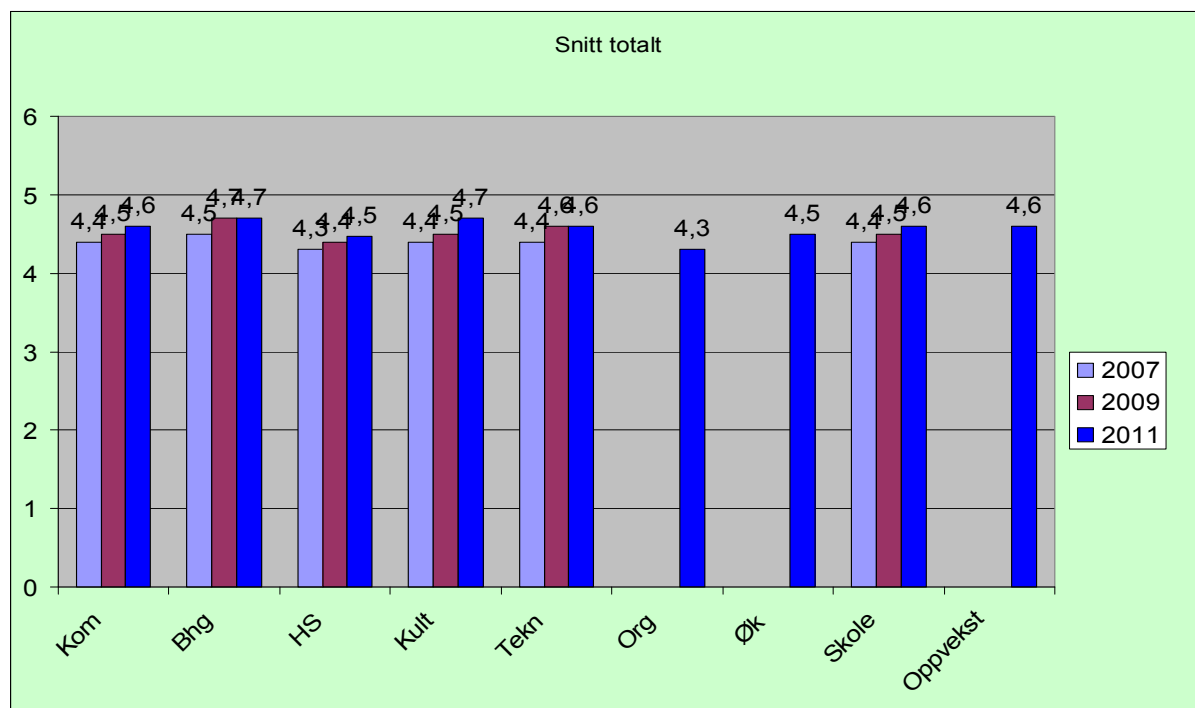


7. Medarbeidertilfredshetsundersøkelsen (MTU) 2011

Kristiansand kommunen gjennomførte for tredje gang Medarbeidertrivselsundersøkelse i februar. Den ble gjennomført med 83% svardeltakelse, samme som for 2009. Undersøkelsen gir en temperaturmåling på hvordan våre ansatte trives. Formålet er å finne ut hva som er bra og hva som kan gjøres bedre på arbeidsplassen i forhold til trivsel. Det viktigste arbeidet er derfor oppfølgingsarbeidet etter at selve undersøkelsen er gjennomført. Her skal ledelsen og ansatte sammen utvikle tiltak.

En målsetting med undersøkelsen er å vise at ved å sette inn de riktige tiltakene vil trivselen blant de ansatte øke, tjenesten bli bedre og sykefraværet bli redusert.

Diagram 5, "Snitt totalt på samtlige spørsmål", gjennomsnitt MTU 2007 – 2011 i en skala fra 1 – 6 hvor 6 er best:

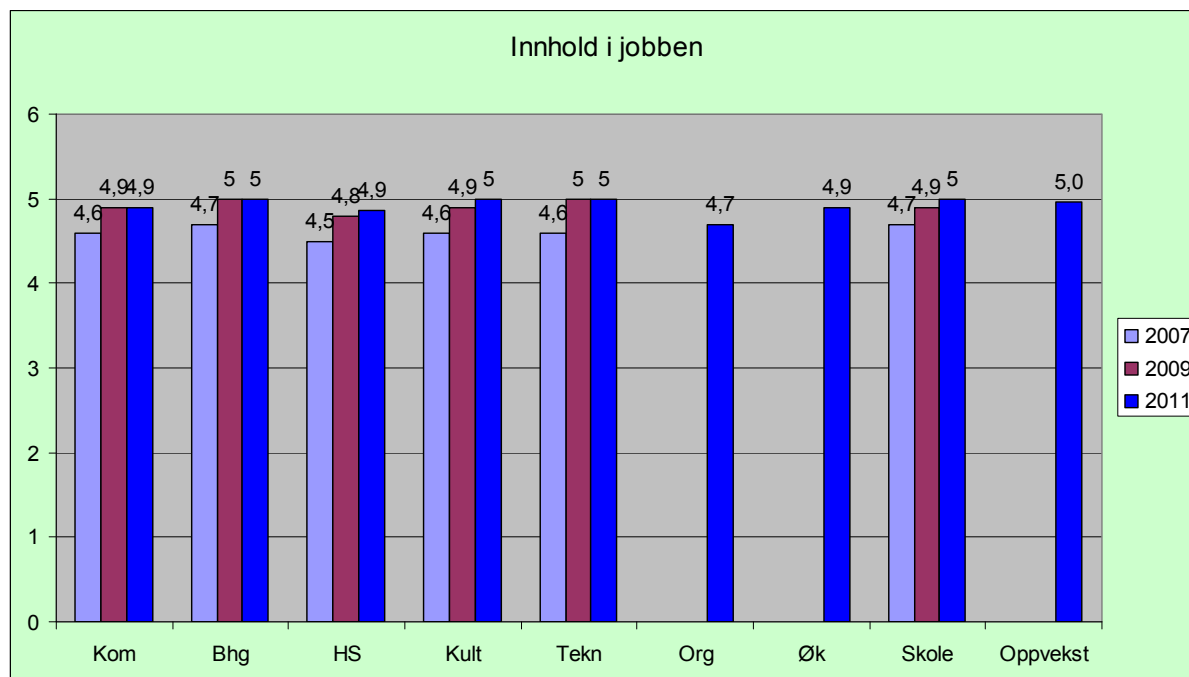


Kilde: www.Bedrekommune.no

Snittet totalt viser en jevn økning, eller stillstand, i alle sektorer. Resultatet ligger i tillegg forholdsmessig høyt.

"Innhold i jobben" er den faktoren som de ansatte oppgir betyr mest for trivselen i jobben. I 2009 var "organisering av arbeidet" den viktigste faktoren. Etter "Innhold i jobben" kommer "samarbeid med kollegene" og "organisering av arbeidet" som de viktigste faktorene for trivsel. De to første er nye sett i sammenheng med 2009 hvor "nærmeste leder" og "faglig utvikling" ble oppgitt å være blant de tre viktigste bidragsfaktorene for trivsel på arbeidsplassen sammen med "organisering av arbeidet". Videre vil de viktigste faktorene for trivsel bli presentert nærmere.

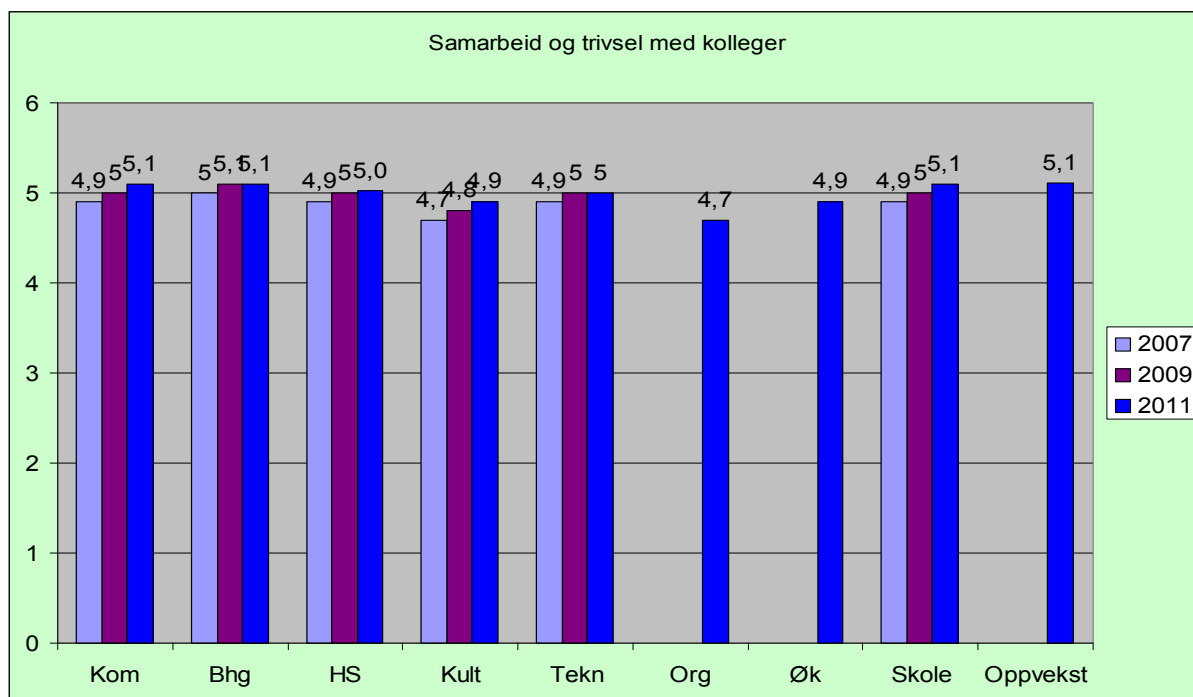
Diagram 6, "Hvor fornøyd du er med innholdet i jobben", gjennomsnitt MTU 2007 – 2011 i en skala fra 1 – 6 hvor 6 er best:



Kilde: www.Bedrekommune.no

Resultatet på spørsmålet om innhold i jobben er bemerkelsesverdig, spesielt sett i sammenheng med resultatene fra 2007. Tendensen er utelukkende positiv for alle sektorer og kommunen samlet sett. For helse- og sosialsektoren med over 2500 ansatte er det uten tvil signifikant endring fra 4,5 til 4,9 fra 2007 til 2011. Tilsvarende også for teknisk sektor, samt skole og barnehage. Dette må også ses i sammenheng med at nettopp at faktoren "innholdet i jobben" blir ranket som den viktigste faktoren for trivsel på jobb.

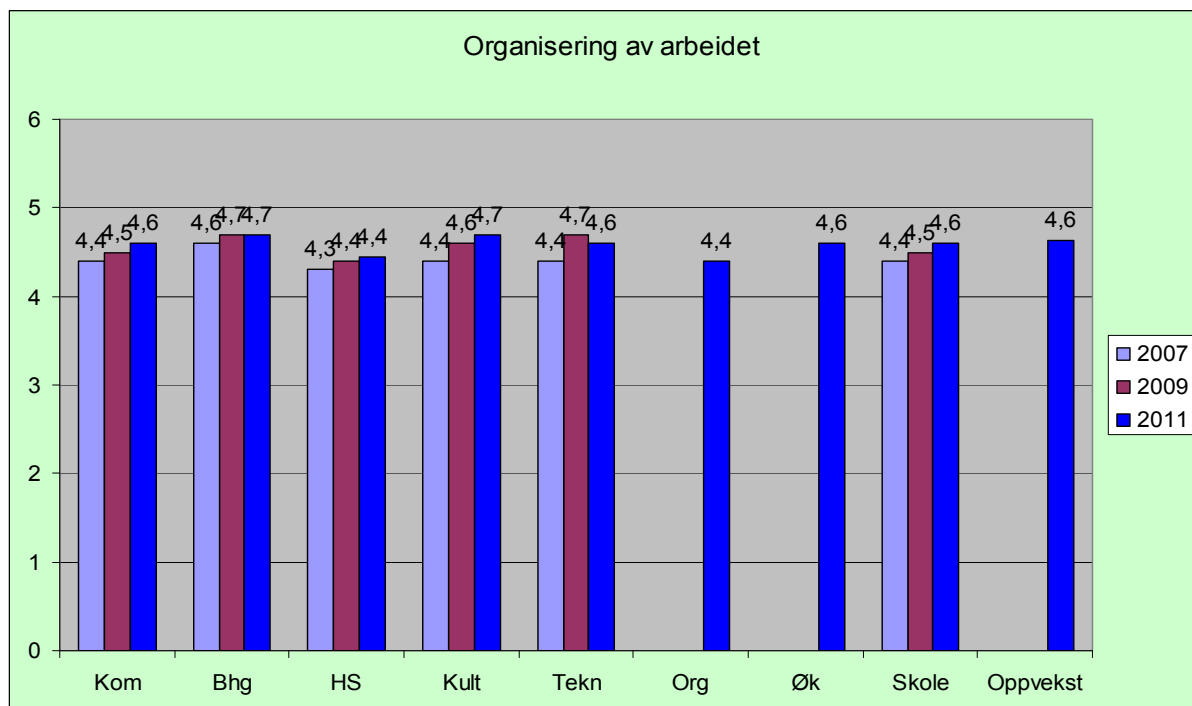
Diagram 7, "Samarbeid og trivsel med kolleger", gjennomsnitt MTU 2007 – 2011 i en skala fra 1 – 6 hvor 6 er best:



Kilde: www.Bedrekommune.no

Godt samarbeid med kollegaene blir gjentatt ganger fremhevet som en sentral kilde til trivsel og støtte, både faglig og sosialt. Resultatet er utelukkende positivt, med enten gjennomsnittlig stigning eller med tilsvarende høye skåre som i 2009. Alle sektorer er over, eller tett opp til, "karakter 5", som defineres som "i meget stor grad". Ser en på kommunen samlet sett oppdager en også at endringen fra 2007 til 2011 er signifikant.

Diagram 8, "Organisering av arbeidet", gjennomsnitt MTU 2007 – 2011 i en skala fra 1 – 6 hvor 6 er best:



Kilde: www.Bedrekommune.no

God organisering blir i denne sammenheng betraktet som en kilde til tilfredshet og inspirasjon. Resultatene viser at de ansatte, til tross for små endringer fra 2009, er stadig mer fornøyd med organiseringen av arbeidet. Ser en endringene i lys av 2007-resultatene på kommunenivå kan de også sies å være signifikante.