

REFERAT |KRS| Kommunalutvalget (2007-2015) d. 15-03-2011

Mødedato Tirsdag d. 15. marts 2011 kl. 09:00

Mødested Formannskapssalen

Indholdsfortegnelse

Prosjekt Rådhuskvartalet - Behandling av forprosjekt.....	3
---	---

Punkt 7/11: Prosjekt Rådhuskvartalet - Behandling av forprosjekt

Bilag

Saksprotokoll

Rev. tegninger 1. etasje og underetasje dat. 01.02.11

Valg av energiløsning datert 26.01.2011, rev. 07.03.2011



Dato: 28.01.2011
Saksnr.: 200710269-11
Arkivkode E: 611 &40
Saksbehandler: Arne Birkeland

Saksgang
Kommunalutvalget
Bystyret

Møtedato
15.03.2011
23.03.2011

Prosjekt Rådhuskvartalet - Behandling av forprosjekt

Sammendrag:

Den 16.02.2011 ble sak 200710269 "Prosjekt Rådhuskvartalet – Behandling av forprosjekt" behandlet av kommunalutvalget med følgende innstilling:

- 1 Forprosjektet med reviderte tegninger for 1. etasje og underetasje datert 01.02.2011 godkjennes som grunnlag for detaljprosjektering og bygging. Cinemateket tas ut av prosjektet.*
- 2 Kommunen inngår forhandlinger med Torvbygget AS for å leie resterende arealer i "Fevennen"-bygget.*
- 3 Rådhuskvartalet søkes som pilotprosjekt innenfor Fremtidens byer/Fremtidens bygg*
- 4 Grensesnittet mot et eventuelt parkeringshus under Øvre torv, og de kostnadmessige konsekvenser legges fram i en egen sak fra Kristiansand eiendom.*
- 5 Administrasjonen vil komme tilbake med en vurdering av alternativ lokalisering av Cinemateket som legges fram i en egen sak fra Kristiansand eiendom.*
- 6 Kafé- og restaurantbransjen inviteres til idedugnad for å tilrettelegge spisestedet i 1. etg for spisegjester på dagtid og kveldstid.*
- 7 Det vurderes kommunal og privat drift av spisestedet og spisestedets kjøkken. Det fokuseres bl.a. på best mulig tilbud til besøkende og spisegjester både på dagtid og kveldstid.*

På grunn av ny informasjon om investeringsstøtte fra Enova i tillegg til at avklaringer rundt prisfastsettelse med Agder Energi Varme ikke var avsluttet da saken ble fremlagt for kommunalutvalget, ble det besluttet å utsette valg av energisystem for prosjekt Rådhuskvartalet til kommunalutvalget den 15.03.2011, med en muntlig orientering i kommunalutvalget den 08.03.2011.

Kommunalutvalget vedtok i møte 16.03.2010, sak nr 12/10 utbyggingsalternativ og eierstrategi for Rådhuskvartalet. Fra vedtaket siteres følgende:

”Det utarbeides forprosjekt for nybygg og rehabilitering av Fevennenbygget.”

Forprosjektet for Rådhuskvartalet er levert kommunen fra Campanilen, alliansen som er avtalepart med kommunen. Forprosjektet legger føringene for detaljprosjektering og gjennomføring av byggeprosjektet. Den vedtatte reguleringsplanen fra 2009 ligger til grunn for forprosjektet.

Administrasjonens plassbehov er ca 500 arbeidsplasser. Dette dekkes med ca 400 i Rådhuskvartalet og ca 100 i Kemnerbygget. I tillegg har Rådhuskvartalet arealer i 1. etasje som skal leies ut til næringsformål.

Ved utarbeidelsen av forprosjektet er det på bestilling fra styringsgruppen/politisk ledelse lagt inn noen ekstra kvaliteter og funksjoner. Dette er bl a økt ambisjonsnivå for energitekniske løsninger, flytting av IT-sentral fra Sandens til Rådhuskvartalet og et evt Cinematek.

I Handlingsprogrammet for 2011-14 er prosjektrammen for Rådhuskvartalet 462 mill kr. Forprosjektet med noen økte kvaliteter har en prosjektramme på 485 mill kr. (eks Cinematek og energibrønner). Økningen skyldes vesentlig plassering av datarom og energiltak.

Forprosjektet viser at det er mulig å oppnå lavenergistandard for Rådhuskvartalet ved bl a å utføre en del ekstra energitekniske tiltak . Det er imidlertid fortsatt knyttet noe usikkerhet til de tekniske løsningene for den bevaringsverdige fasaden, og fasaden i Fævennenbygget.

Det er utredet 2 alternative energiløsninger for Rådhuskvartalet. Det ene alternativet er fjernvarme, den andre løsningen er energibrønner kombinert med fjernvarme som spisslast. Begge alternativene vil ligge innenfor kravene til investeringsstøtte fra ENOVA.

Alternativ fjernvarme gir energimerke B. Energibrønnløsningen kan gi Energimerke A. Det er utført økonomiske beregninger som viser at alternativet med fjernvarme som primær energikilde er klart mest lønnsomt. Fjernvarmeløsningen anbefales valgt.

Rådhuskvartalet kan søkes som pilotprosjekt innenfor Fremtidens byer/Fremtidens bygg i begge alternativer.

Cinemateket foreslås tatt ut av forprosjektet/ Rådhuskvartalet da dette gir større fleksibilitet i forhold til utleiearealer. Administrasjonen vil komme tilbake med en vurdering av en alternativ lokalisering.

”Fevennen”-bygget eies av kommunen og Torvbygget AS. Det foreslås at kommunen innleder forhandlinger med Torvbygget AS med sikte på at kommunen disponerer hele bygget. Torvbygget AS er kjent med dette. En slik løsning gir kommunen større fleksibilitet i utnyttelsen av arealene spesielt i 1. etasje (næring/off. formål).

Parkeringshusutredningen under Øvre Torv har et viktig tidsmessig og kostnadmessig grensesnitt opp mot prosjektering og bygging av Rådhuskvartalet. En beslutning om etablering av parkeringshus mot veggliiv underetasje i Rådhuskvartalet må forutsettes tatt så tidlig som mulig og senest innen mai 2011. Grensesnittet og de kostnadmessige konsekvenser legges fram i en egen sak fra Kristiansand eiendom.

Med bakgrunn i orientering om valg av energiløsning i kommunalutvalget 08.03.11 fremmes revidert sak for kommunalutvalget. Avsnitt **Energi** i saksfremstillingen er revidert i forhold til opprinnelig sak. Vedtaket fra kommunalutvalget 16.02.2011 er supplert med pkt 8, 9 og 10.

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

Forslag til vedtak:

- 1 Forprosjektet med reviderte tegninger for 1. etasje og underetasje datert 01.02.2011 godkjennes som grunnlag for detaljprosjektering og bygging. Cinemateket tas ut av prosjektet.
- 2 Kommunen inngår forhandlinger med Torvbygget AS for å leie resterende arealer i "Fevennen"-bygget.
- 3 Rådhuskvartalet søkes som pilotprosjekt innenfor Fremtidens byer/Fremtidens bygg
- 4 Grensesnittet mot et eventuelt parkeringshus under Øvre torv, og de kostnadmessige konsekvenser legges fram i en egen sak fra Kristiansand eiendom.
- 5 Administrasjonen vil komme tilbake med en vurdering av alternativ lokalisering av Cinemateket som legges fram i en egen sak fra Kristiansand eiendom.
- 6 Kafé- og restaurantbransjen inviteres til idedugnad for å tilrettelegge spisestedet i 1. etg for spisegjester på dagtid og kveldstid.
- 7 Det vurderes kommunal og privat drift av spisestedet og spisestedets kjøkken. Det fokuseres bl.a. på best mulig tilbud til besøkende og spisegjester både på dagtid og kveldstid.
- 8 Prosjektrammen økes med 23 mill. kr for å dekke energiløsning, datarom og telefonsentral. Ny prosjektramme er 485 mill. kr.
- 9 I eksisterende ramme for prosjektet er det forutsatt lånefinansiering. Merkostnaden 23 mill. kr. – finansieres gjennom den årlige behandlingen av handlingsprogrammet. Finansiering av endret periodisering av prosjektet i 2011 – 8,62 mill. kr. – tas opp i forbindelse med 1. tertialrapport d.å.
- 10 Energimålet for Rådhuskvartalet er lavenergistandard og energimerke B.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Ole Dag Myhrstad
Eiendomssjef

Trykte vedlegg: Vedlegg 1: Valg av energiløsning datert 26.01.2011, rev.07.03.2011
Vedlegg 2: Rev. tegninger 1. etasje og underetasje dat. 01.02.2011

Utrykte vedlegg: Vedlegg 3: Forprosjekt Rådhuskvartalet datert 17.12.2010
Vedlegg 4: Rom- og funksjonsprogram del 2 (ROF 2)
Vedlegg 5: Referat fra møte i hovedarbeidsmiljøutvalget

SAKSFREMSTILLING

Forprosjekt

Kommunalutvalget vedtok i møte 16.03.2010, sak nr 12/10 utbyggingsalternativ og eierstrategi for Rådhuskvartalet. Fra vedtaket siteres følgende:

”Det utarbeides forprosjekt for nybygg og rehabilitering av Fevennenbygget.”

Forprosjektrapport ble levert 17.12.2010 fra Campanilen, alliansen som er avtalepart med kommunen. Rapporten omfatter et hoveddokument som oppsummerer løsninger utredet gjennom skisseprosjekt- og forprosjektfasen, samt tegninger og utredninger. Gjennom byggherrens kvalitetssikringsprosess gjennomført i etterkant av levert forprosjekt og de beslutninger som bystyret gjør, så er grunnen lagt for en påfølgende revisjon av forprosjektet, søknad om rammetillatelse og en videreføring av prosjekteringsarbeidet i detaljprosjektet frem til oppstart byggeprosess august 2011.

Forprosjektet reflekterer løsninger som skal bidra til å innfri de mål som ble vedtatt av Kommunalutvalget 30.01.2007, i forhold til

- *moderne og fremtidsrettede administrasjonslokaler*
- *tilrettelegging for en samling og effektivisering av kommunens administrasjon*
- *å medvirke til økt aktivitet på Øvre Torg*

Viktige målsettinger som har vært drivende for utvikling av løsninger presentert i forprosjektrapporten er knyttet opp mot kommunens grensesnitt mot publikum, med målet ”*Kristiansand kommunes nye administrasjonslokaler skal fremstå som de mest publikumsorienterte i landet*” som overbygging for flere gode delmål.

Det nye administrasjonsbygget skal også være et godt og attraktivt bygg å arbeide i. Løsningene legger til rette for å oppnå målene ”*en mer helhetlig ledelse, bedret tverrsektorielt samarbeid, medvirkning og planlegging, bedre og mer attraktive arbeidsforhold, bedre intern kommunikasjon, bedre organisering av arbeidet ved hensiktsmessig samlokalisering og tilrettelegging*”, samt sist og ikke minst – ”*stolthet over egen arbeidsplass*”. Forprosjektet ble behandlet i hovedarbeidsmiljøutvalget (HAMU) den 02.02.2011. HAMU godkjente forprosjektet.

En investering i nytt administrasjonsbygg har langsiktige økonomiske konsekvenser. Det at nybygget skal være et effektivt tiltak for kostnadseffektiv kommunal drift er viktig. Gjennom kommunens klare effektmål er det gjennom forprosjektfasen gjort bestrebelser for å finne løsninger som skal gi et ”*kostnadseffektivt Rådhus, tilrettelagt med arealbruksoptimaliserte, energieffektive og driftsvennlige løsninger, som samlet genererer lave årlige drifts- og vedlikeholdskostnader pr. arbeidsplass over bygningens totale levetid*”. Arealutnyttelsen anses som god, og forprosjektrapporten tilkjenner bygningens livssyklus kostnader.

En viktig og fremtidsrettet føring for arbeidet med forprosjektet har vært kommunens definerte langsiktige samfunns mål om å ”*være en foregangskommune når det gjelder fornybar energi og energieffektivisering*”. Spesielt har kommunens fokus på vedtatte mål for energistandard gitt store utfordringer gjennom forprosjektfasen. Forprosjektet tilkjenner resultater som, sett i sammenheng med de mange utfordringer som ligger i det å ha et utgangspunkt med verneverdige fasader, branntårn og et eksisterende bygg med store energitekniske utfordringer, kan sies å være oppsiktsvekkende gode. Det er fremdeles knyttet usikkerheter til enkelte av energigrepene. Disse kan først bli helt avklart gjennom rammesøknadsprosessen og etterfølgende detaljprosjektfase. Energi kommenteres nærmere i kapitlet under.

Miljøperspektivet generelt er vektlagt i forprosjektet. Forprosjektet tilkjenner en prognose som gir svært god score i en miljøklassifiseringssituasjon.

En overordnet kvalitativ vurdering av forprosjektets løsninger konkluderer slik:

- Forprosjektløsningene bidrar til innfrielse av kommunens mål
- Løsningen gir 400 arbeidsplasser fordelt på 20 % cellekontor og 80 % teamarbeidsplasser pluss 100 plasser i eksisterende Kemnerbygg
- Løsningene er gjennomførbare
- Kostnadene kan forsvares i et livsløpsperspektiv
- En kompakt bygningsmasse med et robust hovedgrep som er fleksibelt i forhold til håndtering av fremtidige endringer av funksjon og kapasitet
- Bærekraftige miljø- og energiløsninger
- Ivaretar universell utforming
- Energi- og miljøriktige prioriteringer og løsninger

Hovedtrekk arealdisponering.

U-etasje:

Møteromspool, sykkelparkering, garderober, rom for bygningens logistikkfunksjoner avfall, renhold med mer, kommunens datarom, tekniske rom og kommunikasjonsarealer.

1. etasje:

Byhallen, servicetorv, spisested, næringsarealer, amfi og flerbruksarealsoner, kommunikasjonsarealer og logistikkareal for varehåndtering.

2– 4 etasje:

Kontorsoner med en ca. 80/20 % fordeling på teamkontorsoner og cellekontorer.

Dersom fremtidig ledig kapasitet kan enkelte kontorsoner utleies.

Bruksområdet for atriearealet i "Fevennen"-bygget er under vurdering i brukerorganisasjonen. Dette arealet må av tekniske årsaker benyttes som areal for kommunens virksomhet i bygget.

Planløsningene ivaretar krav om fleksibilitet og generalitet for å kunne håndtere senere endringer av funksjon og kapasitet.

Planløsningstegninger, se vedlegg 2 og 3.

Næringsarealer i Rådhuskvartalet – økt aktivitet på Øvre torv.

Rådhuskvartalet skal bidra til økt aktivitet på Øvre torv. Forprosjektet legger til rette for et nytt og spennende byrom, et innvendig torv tilrettelagt med spisested, amfi, næringsareal, ulike møtefasiliteter og kommunens servicetorv. Dette forsterkes ved å "trekke" torvet inn i kvartalet og legge, inn en kommunikasjons- og aktivitetsakse fra Tollbodgata med sine mange busstopp, gjennom Byhallen og til Øvre torv.

Næringsarealene mot Tollbodgata og Øvre torv, servicetorget og byhallen, samt spisested/kafè og amfi med tilliggende arealer og møteromspool gir åpning for faste og temporære funksjoner til både privat og offentlig bruk. Funksjonene vil hver for seg og i et samspill med hverandre representere et vesentlig bidrag til høy aktivitet i bygget, omliggende gater og Øvre torv. Planløsningene dokumenterer dette potensialet.

Byhallen er Rådhuskvartalets hovedinngang og et sentral kommunikasjonsareal/ publikumsareal mellom næringsarealet i "Fevenhjørnet", kommunens administrasjon, Øvre torv og Tollbodgata. Byhallen vil bli et flott sted til å promotere kommunen gjennom presentasjoner, utstillinger, aktiviteter m.m. Byhallen kan også leies ut til temporære funksjoner/aktiviteter utenfor kommunens åpningstid, gjerne i et samspill med de tilliggende næringsarealene.

Et åpent amfi i det sentrale atriet innbyr også til temporære aktiviteter i og utenfor kommunens åpningstid, enten i kommunal eller privat regi. Amfiet innbyr til spennende synergier knyttet til bruk av arealene i 1. etasje, møterommene i underetasjen og Øvre torv. Eksempel på bruk kan være store og små folkemøter, konferanser, "happenings", kultur, kunstutstillinger, salgsutstillinger, helge- og høytidsevenement og "åpent hus" for ulike aktiviteter som skjer på Øvre Torv.

Utleiearealer for temporære aktiviteter vil også representere en viktig fleksibilitet for næringsdrivende i bygget. Spisested/kafe representerer en kjernefunksjon og vil gi positive synergier for alle brukere av bygget og bidra til økt aktivitet på Øvre Torv.

I løpet av 2011 vil det bli utarbeidet driftskonsept og næringsstrategi for 1. etasje og u. etasjen.

Vedlegg 2 viser tegninger for næringsarealer, kommunal bruk og eksisterende utleie arealer.

Parkeringshus under Øvre torv, grensesnitt mot Rådhuskvartalet.

I slutfasen for arbeidet med forprosjekt for Rådhuskvartalet er det igangsatt utredning av P-hus under Øvre torv. Et funksjonelt, kapasitetsmessig og kanskje også et økonomisk godt grep kan være å legge P-huset inn mot underetasje fasade Rådhuskvartalet. Denne muligheten håndteres gjennom pågående utredning.

Gjennom forprosjekt Rådhuskvartalet er mulig løsning for adkomster fra P-hus til underetasje i Rådhuskvartalet og fundamenteringsteknisk løsning for et parkeringshus inn mot fasade Rådhuskvartalet vurdert.

Løsningen betinger fundamenteringsmessige tiltak for Rådhuskvartalet ut over de som er forutsatt gjennomført, og det er kun gjennom tiltak i regi av prosjekt Rådhuskvartalet at en slik "vegg mot vegg" - løsning kan bli mulig. Fundamentering for understøttelse av de verneverdige fasadene må etableres flere etasjenivåer dypere enn hva som er behovet isolert for Rådhuskvartalet. Understøttelse av de eksisterende fundamentveggene i Fevnenbygget for inntil 3 etasjer i P-hus må etableres.

Parkeringshusutredningen har et viktig tidsmessig og kostnadmessig grensesnitt opp mot prosjektering og bygging av Rådhuskvartalet. En beslutning om etablering av parkeringshus mot veggiv underetasje i Rådhuskvartalet må forutsettes tatt så tidlig som mulig og senest innen mai 2011. Dersom utredning av P-hus ikke er avklart og besluttet innen denne frist, kan kommunen velge å se bort fra denne muligheten, eller kommunen kan velge gjennomføring av fundamenteringstiltaket med den kostnadmessige risiko som ligger i dette dersom parkeringshuset senere ikke blir vedtatt gjennomført.

Rom og funksjonsprogram, Rådhuskvartalet

Rom - og funksjonsprogram del I (ROF I) ble godkjent i styringsgruppen den 14.12.2009. Rom - og funksjonsprogram del II (ROF II) er en detaljering av ROF I og skisseprosjektet. Utarbeidelse av ROF II har foregått parallelt med utvikling av forprosjekt og gir byggherrens føringer for arealbruk og utforming av funksjoner i detaljprosjektet. I tillegg omhandler ROF II funksjoner som lokaliseres til Kemnerbygget og som krever bygningsmessige tilpasning. ROF II er en del av forprosjektet for Rådhuskvartalet. Programmet er omforent av delprosjekt organisasjon, alliansen Campanilen og delprosjekt byggeriet.

Administrasjonen/ organisasjonsprosjektet skal innhente erfaringer fra midlertidig løsninger i Sandens, erfaringer fra Gyldengården og aktuelle enheter i kommunen både ved lokalisering av sektorer/enheter, utforming av arbeidsareal og arbeidsplasser. Driftskonsept for første etasje er ikke utarbeidet i forprosjektet.

Som del av fleksibilitet i prosjektet er utforming og detaljering av funksjoner og løsninger holdt åpne lengre enn vanlig i byggeprosjekter. Kvalitetssikringsrapporten for forprosjektet peker på at dette kan være en risiko for prosjektet og føre til at byggherren og brukerorganisasjonen ikke klarer å fatte nødvendige beslutninger i tide i forhold til framdrift.

Som del av ROF II følger det derfor en detaljert aksjonsmatrise for brukerorganisasjonen i detaljfasen fram til januar 2012. Delprosjekt organisasjon legger opp aktiviteter og framdrift for brukerorganisasjonen i henhold til aksjonsmatrisen. Gjennomføring av forprosjekt betinger at framdriften i aksjonsmatrisen overholdes av brukerorganisasjonen. Dette krever at valgt gjennomføringsmodell utnyttes optimalt i detaljfasen, og at det er en løpende dialog mellom brukerne, de prosjekterende og byggherren.

Energi

Kommunalutvalget ble den 14. desember 2010 orientert om følgende mål for energi:

- *Lavenergistandard for nybygg og eksisterende bygg.*
- *Nybygget skal oppnå klasse B i energimerkesystemet.*
- *Mulighet for klasse A utredes gjennom arbeidet med detaljprosjekt.*
- *Eksisterende bygg skal som minimum oppnå klasse C i energimerkesystemet.*
- *Mulighet for klasse B utredes gjennom arbeidet med detaljprosjekt.*

Det ble da også redegjort for de forskjellige energibegrepene, energisystemenes virkningsgrader og konsekvensene av disse mht grunnlag for vurdering av de energimessige og økonomiske betraktningene for de alternative løsningene.

I forprosjektet er det gjort flere grundige utredninger rundt energiløsninger. Disse er sammenfattet i et notat som ligger som trykt vedlegg 1 til saken.

Det er utredet 2 alternative energiløsninger for Rådhuskvartalet. Det ene alternativet er fjernvarme, den andre løsningen er energibrønner kombinert med fjernvarme som spisslast. Begge alternativene vil ligge innenfor kravene til investeringsstøtte fra ENOVA.

Alternativ fjernvarme gir energimerke B. Energibrønnerløsningen kan gi Energimerke A. Anvendelse av energibrønner vil redusere behovet for levert netto energi .

Det er utført økonomiske beregninger som viser at alternativet med fjernvarme som primær energikilde er klart mest lønnsomt. Fjernvarmeløsningen anbefales valgt.

Økningen i kostnader utover kravene i TEK 10 er beregnet til ca 18 mill. kr., herav energibrønner ca 3 mill. kr.

Kostnader og framdrift

I handlingsprogrammet for 2011-14 er prosjektrammen for Rådhuskvartalet 462 mill kr.

Alliansen har levert med forprosjektet en kalkyle for sine arbeider som går utover rammen gitt i handlingsprogrammet. Forprosjektet er kvalitetssikret eksternt (rådgiver) og internt i kommunen, og det er utarbeidet en alternativ kalkyle. Denne alternative kalkylen er basert på nøkkeltall, og den gir noe lavere kostnad enn det som er kalkulert av alliansen. Byggherren og alliansen har i perioden etter levert forprosjekt forhandlet frem et forslag til omforent målsum som ligger tett opp til den alternative kalkylen. Denne målsummen er lagt inn i prosjektrammen.

Det er avtalt en risikoprofil i forhold til målsummen. Kommunen tar risikoen for bl. a. eventuell forurensning i grunnen, fornminner og noe på framdrift.

I tillegg til målsummen (alliansens ansvarsområde) kommer bl. a. påløpte kostnader, mva, byggherrekostnader, brukerutstyr, kunstnerisk utsmykning, finansieringskostnader, tiltak Kemnerbygg, asbestsanering før riving, prisstigning og byggherreserver. Disse kostnadene

er inkludert i prosjektets totale kostnadsramme, og risiko relatert disse postene er tillagt byggherre. Prosjektets kostnadsramme påvirkes også av byggetiden (finansieringskostnader og prisstigningskostnader).

Det er i fremlagt kostnadsramme forutsatt en kortere byggetid i forhold til fremdriftsplanen i forprosjektrapporten/ handlingsprogrammet. Oppstart på byggeplass er august 2011 og innflytting like etter årsskiftet 2013/14. I perioden fra politisk vedtak om gjennomføring og frem til oppstart skal det innhentes rammetillatelse, og det skal gjennomføres prosjekteringsaktiviteter.

Prosjektkostnadsrammen er kalkulert til 498 mill kr. inklusive Cinamatek og energibrønner. Det foreslås at Cinamateket og energibrønnene utgår. Ny prosjektramme er 485 mill kr. Det er ikke tatt hensyn til et eventuelt tilskudd fra Enova. Kostnadsøkningen er 23 mill kr fra det som ligger i handlingsprogrammet. Tas energitiltakene og datarommet, ut, vil opprinnelig ramme være tilstrekkelig for prosjektet

Vurdering av avtalegrunnlaget

I partneringavtalen som er inngått mellom Kristiansand eiendom og alliansen, herunder leverandørorganisasjonen etablert som arbeidsfellesskapet Kruse Strømme (AFKS), forutsettes det at partene etter endt forprosjekt blir enige om en målsum for prosjektet, og partene deretter inngår avtalens del II, oppgjørskontrakten.

Det har blitt stilt spørsmål ved kommunens adgang til å avslutte prosjektet etter endt forprosjekt. I partneringavtalen fremgår det at videreføring fra forprosjekt til bygging er avhengig av at *"kommunen vedtar at prosjektet skal videreføres/gjennomføres."* Kommunen kan derfor, på bakgrunn av resultatene fra avtalens del I velge å avslutte prosjektet.