

REFERAT |KRS| Kommunalutvalget (2007-2015) d. 21-06-2011

Mødedato Tirsdag d. 21. juni 2011 kl. 09:00

Mødested Formannskapssalen

Indholdsfortegnelse

Treplantingsprosjekt i Rajshahi 2011 - 2013.....	3
Utbyggingsavtale Oddemarka Vest.....	5
Kommunalt kjøp av Kilden parkeringsanlegg.....	11



Dato: 16.05.2011
Saksnr.: 200903192-51
Arkivkode E: 145
Saksbehandler: Dagny Anker Gevelt

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
21.06.2011

Treplantingsprosjekt i Rajshahi 2011 - 2013

I HP 2011 – 2013 vedtok bystyret å bevilge 150.000 kr til treplantingsprosjekt i Rajshahi i 2011 med oppfølging av samme beløp i 2012 og 2013.

Saken har tidligere (22.09.10) vært oppe som svar på oversendelsesforslag. I pkt 3 fra det enstemmige vedtaket står det:

Det bør også være en forutsetning for gjennomføring av prosjektet at en finner en god organisering som sikrer riktig bruk av prosjektmidlene, og at det avlegges rapport for bruk av midlene.

Ordfører i Rajshahi har gjennom sin saksbehandler sendt vedlagte plan for prosjektet. Rajshahikomiteen ble forelagt denne til godkjenning og drøftet i sitt møte 16.03.11 hvordan prosjektet bør organiseres fra Kristiansands side med utgangspunkt i notat fra miljøvernssjefen inneholdende følgende tre aktuelle alternativer:

- 1. En kommunal enhet tar ansvaret for oppfølgingen av prosjektet inklusiv kontroll med at prosjektet gjennomføres som forutsatt.
Dette krever at det bevilges betydelige midler ut over det bevilgede beløpet på 450.000 kr for å dekke enhetens utgifter i forbindelse med nødvendig oppfølging.*
- 2. En kommunal enhet betaler ut midlene basert på anbefaling fra Rajshahikomiteen.
En eller flere representanter for komiteen kan da følge opp prosjektet i forbindelse med besøk i Rajshahi. Utgiftene til oppfølging vil da bli lave. By- og samfunnsenheten kan da ta ansvaret for overføringen av midlene. Parksjefen og miljøvernssjefen vil bistå faglig i den grad det er nødvendig.*
- 3. En frivillig organisasjon engasjeres til å ta ansvar for oppfølgingen. Men også da vil det påløpe betydelige midler til kontroll med at prosjektet gjennomføres etter hensikten.*

Rajshahikomiteen vedtok alternativ 2. Det ble også bestemt å utarbeide en avtale med Rajshahi kommune som bla. skulle innebære at de oppretter et eget prosjektrekskap som skal revideres. Den utsendte planen for prosjektet med budsjett og kart skal være grunnlag for avtalen. Avtalen undertegnes av vennskapsbyenes to ordførere. Det sendes kopi til leder av Rajshahi Kristiansand Friendship Committee som skal holdes orientert om prosjektet av Rajshahi kommune.

Saksbehandler har kontaktet den norske ambassaden i Bangladesh og NORAD for informasjon om anbudsregler og kontrollmekanismer som brukes ved tilsvarende prosjekter i Bangladesh. Et avtaleutkast ble tilsendt ambassadens saksbehandler som på grunnlag av dette ga innspill og forslag. Deretter ble revidert utkast sendt saksbehandler i Rajshahi kommune for vurdering. Avtaleforslaget vedlagt saken er i hovedsak i tråd med tilbakemeldingen fra Rajshahi (mottatt på epost 2. juni).

Foreliggende forslag til avtale inneholder beløpet som er bevilget, prosjektplangrunnlag, bruk av anbudsreglement for Bangladesh, regnskap og revisjon, rapportering, utbetaling fra Kristiansand, besøk med vurdering av prosjektets gjennomføring samt informasjon til den lokale vennskapskomiteen i Rajshahi.

Rådmannen er enig i forslag til vedtak.

Forslag til vedtak:

1. **Avtalen vedrørende overføring av bevilgning til treplantingsprosjektet i Rajshahi godkjennes.**
Ordfører får fullmakt til å foreta eventuelle mindre justeringer.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Finn Aasmund Hobbesland
Leder By- og samfunnsenheten

Trykte vedlegg:

1. Plan inkludert budsjett, datert januar 2010: Rajshahi City Corporation, Rajshahi Green Environment Project, Kristiansand City and Rajshahi City
2. Kart over treplantingsprosjektet i Rajshahi
3. Forslag til avtale: Agreement between Kristiansand and Rajshahi City Councils concerning tree planting project 2011 – 2013

Utrykte vedlegg:

1. Svar på oversendelsesforslag fra Dag Vige, V: Treplantingsprosjekt i Rajshahi (22.09.2010, saksnr.: 200903192-49)
2. Referat fra møtet i Rajshahikomiteen 16.03.2011



Dato: 03.06.2011
Saksnr.: 201105316-5
Arkivkode O: UBYG: ODDEMARKA VEST

Saksbehandler: Harald Karlsen

Saksgang
Kommunalutvalget
Formannskapet

Møtedato
21.06.2011
24.08.2011

Utbyggingsavtale Oddemarka Vest

Sammendrag:

Reguleringsplan for Oddemarka Vest er vedtatt av Bystyret i møteI tilknytning til vedtatt plan er det forutsatt at det skal forhandles frem et utkast til en utbyggingsavtale.

Forhandlinger er innledet ihht standard politikk. Forslag til avtale følger gjeldende politikk med ett unntak. I forslag til avtale er det innarbeidet en forutsetning om innbetaling av et anleggsbidrag. Dette for å sikre planlegging/realisering av en delopparbeidelse av krysset på Oddemarka.

Formannskapet har i møte 30.03.2011 akseptert at anleggsbidragsavtalen (vedtatt for utbyggingsområde Trymsvei) skal legges til grunn ved inngåelse av avtale for utbyggingsområdet Oddemarka Vest.

Utbyggingsområdet Oddemarka Vest sammen med 3 andre utbyggingsområder (Tobienborg, Trymsvei og St. Olavsvei) har alle i plan/bestemmelse til utbyggingsområdet fått krav til en delopparbeidelse av et kryss på Oddemarka.

Det foreligger plan for Oddemarka krysset. Imidlertid er det behov for å forenkle dagens plan. Det er i kommunens/fylkeskommunen og statens budsjetter ikke avsatt midler til opparbeidelse av løsningen.

For å imøtekomme utbyggingsområdenes krav til delopparbeidelse har Teknisk direktør fremmet et forslag til en løsning . Løsningen innebærer at utbyggerne innbetaler bidrag til kommunen. Bidraget skal benyttes for planlegging og opparbeidelse av en kryssløsning på Oddemarka. Kommunen vil gjennom de inngåtte avtaler gjøres ansvarlig for å planlegge og etablere en kryssløsning.

Bidragets størrelse er forhandlet fram til å utgjøre ca kr.11.7 mill (dvs. kr 422 per BRA). Bidraget innbetales etter hvert som områdene bygges ut og justeres ihht konsuprisindeks.

Kostnadene for en ny kryssløsning vil først være klar når en revidert plan for kryssløsningen foreligger (om 2-3 år).

Planen som skal utarbeides vil gjennomføres i etapper. Dette for å kunne ivareta en forutsetning om delopparbeidelse via innbetaling av bidrag fra områdene.

I de avtaler som er inngått er det ikke satt noen endelig ferdigstillelsesdato.

Forslag til vedtak:

1. Forslag til utbyggingsavtale for Oddemarka vest vedtas.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Harald Karlsen

Trykte vedlegg:
Forslag til utbyggingsavtale Oddemarka Vest
Utrykte vedlegg:
Forslag til anleggsbidragsavtale datert 11.02.11

Bakgrunn for saken :

Reguleringsplan for Oddemarka Vest er vedtatt av Bystyret i sak 60 den 12.05.2010. Til sammen åpner planen for at det kan bygges ca 8850 m² / ca 85 boenheter

Ifm. reguleringsbehandlingen har Bystyret anmodet Teknisk direktør om å fremlegge et forslag til en utbyggingsavtale.

I drøftelsene er utbygger gjort kjent med kommunens utbyggingspolitikk og forutsetninger for den. Bl.a at en avtale skal underlegges politisk behandling og at en avtale ikke kan ansees som endelig før den er politisk behandlet.

Vedtatt utbyggingspolitikk legger til grunn at utbygger er ansvarlig for planlegging og gjennomføring av de tiltak som fremkommer som en følge av vedtatt reguleringsplan med tilhørende bestemmelser. Utbygger har akseptert dette som en forutsetning.

Utbygger er og gjort kjent med at det i vedtatte budsjetter ikke er avsatt midler for å bidra til gjennomføring av en utbygging.

Utbyggingen som nå fremmes forutsetter at utbyggingen gjennomføres i 2 byggetrinn. Trinn 1 omfatter området opp mot Oddemarka kryssområde. Byggetrinn 2 omfatter øvrige del av plan/utbyggingsområdet.

Utbyggerne har i forhandlingene bekreftet at det foreligger samtykke fra berørte grunneiere for å kunne gjennomføre en utbygging. Alternativt er det uttalt at utbygging ikke kan igangsettes før slike avtaler foreligger.

Utbygger og kommunen har foretatt en gjennomgang av vedtatt plan og forutsetninger. Det er klarlagt at utbygger er ansvarlig for alle tiltak utenom planlegging og utbedring av en kryssløsning på Oddemarka (rekkefølgekrav til planen). Denne vil kommunen være ansvarlig for.

Utover dette er det fastsatt frister for opparbeidelse av tekniske anlegg og grøntområder i byggetrinn 1. Før byggetrinn 2 kan igangsettes skal det avtales ferdigstillellesdatoer. Ihht standard politikk skal det stilles bankgaranti for de arbeider som skal gjennomføres. Garanti skal også forelegges før igangsetting.

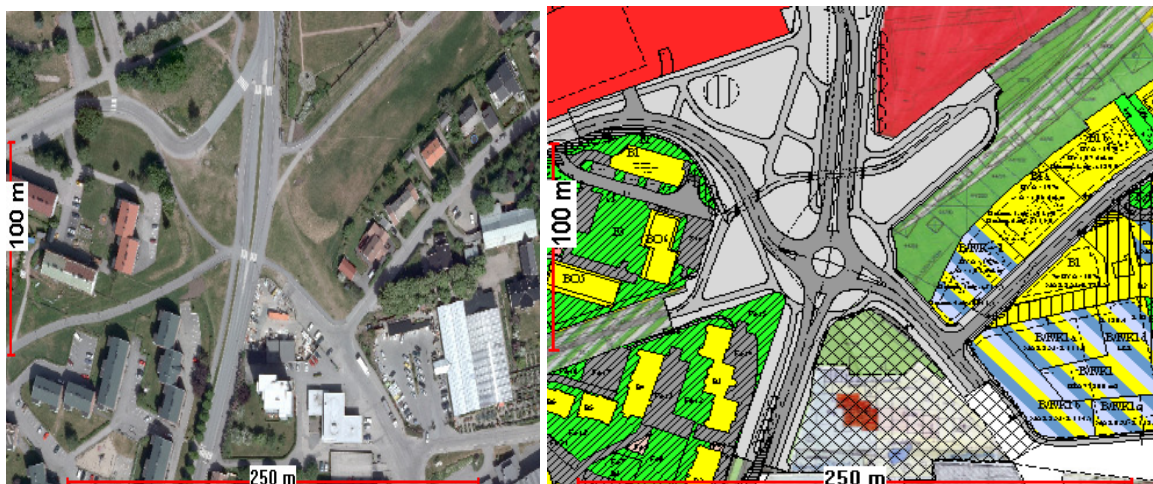
Det er ikke avtalt noen bidrag mellom partene utover utbyggingsområdet innbetaling av bidrag til planlegging og bygging av et nytt kryssområde på Oddemarka.

Ihht. standard politikk er det forutsatt at regulerte friområder og offentlige trafikkområder skal overføres hefte og vederlagsfritt til kommunen.

Krav til opparbeidelse av del av Oddemarka Kryssområde:

Dagens situasjon:

Oddemarka kryssområde er beliggende over dagens E-18 trasee (på lokket). Østerveien (dagens busstrasee) og G/S- veien er i dag et Fylkeskommunalt/Statlig ansvar. Øvrige veier er kommunens ansvar.



Trafikkløsningen for området var i utgangspunktet forutsatt løst ifm E-18 utbyggingen. Av ulike årsaker (i hovedsak økonomiske) er de opprinnelige planene ikke gjennomført.

Det er utarbeidet en revidert plan for området. Planen ble vedtatt av Bystyret i 2006. Den vedtatte planen angir en trafikkløsning mellom St Olavsvei – Gimleveien – Østerveien samt løsning for en hoved g/s-veg langsmed gml. E-18 traseen (kartutsnitt over).

Verken kommune eller Stat / Fylkeskommune har avsatt midler for gjennomføring av vedtatt plan fra 2006.

I følge trafikkplanleggerne (både i kommunen og Stat/fylkeskommune) er det behov for å revidere og forenkle den foreliggende planen. Dette for bedre å kunne ivareta dagens forutsetninger for et vegsystem. Dette innebære bl.a. avklaring av kollektiv-trasee og forutsetning for denne og sikre en bedre og sammenhengende hoved g/s-vegløsning.

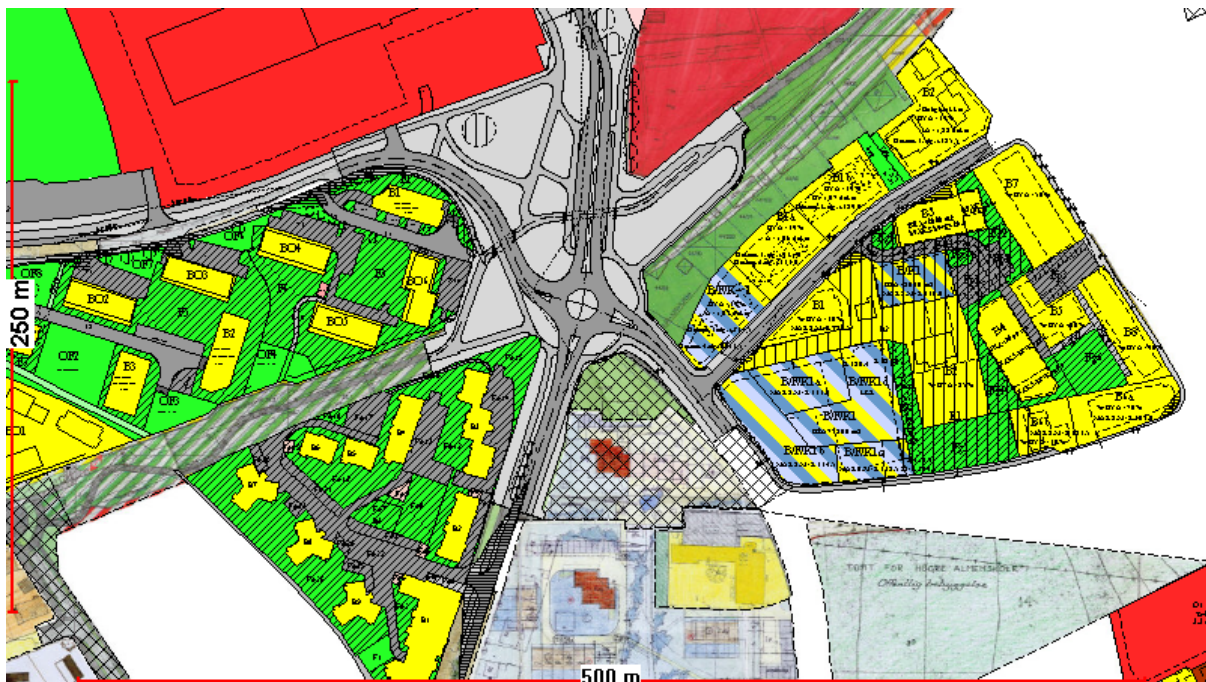
I foreliggende planer/budsjett (både i kommunen og stat/fylkeskommune) er det ikke avsatt noen midler for et planarbeid.

Ingeniørvesenet har i 2008 vurdert kostnader for en forenklet løsning basert på dagens plan. En grovkalkyle angir kostnader i størrelsesorden ca kr. 15 mill.

Hvordan en endelig løsning vil se ut vil først være kjent når en revidert plan for området foreligger. Det må gjennomføres nye analyser og beregninger. På bakgrunn av dette vil vi få utarbeidet en revidert plan for området.

Samtidig er flere arealplaner for tiliggende områder vedtatt:

- St Olavsvei 45 – 49 (ca 60 enheter)
- Oddemarka Vest (ca 85 enheter)
- Tobienborg (ca 100 enheter)
- Trymsvei 1-11 (ca 70 enheter)



Samtlige av områdene har ifm planbehandlingen fått krav til en delopparbeidelse av en kryssløsning på Oddemarka.

Sett i lys av foreliggende situasjon har Teknisk direktør anbefalt følgende skisse for en løsning:

- Det igangsettes et planarbeid for en ny revidert planløsning for Oddemarka Kryssområde. Kommunen er ansvarlig for dette.
- Opparbeidelse av en kryssløsning skal kunne gjennomføres etappevis jfr utbyggingsområdenes krav til delopparbeidelse.
- Det legges til grunn at utbyggingsområdene skal bidra til planlegging og tiltak i størrelsesorden kr.10 til 15 mill. Bidrag innbetales ved igangsetting av områder.
- Avtalt bidrag er forutsatt å ivareta områdets rekkefølgekrav til delopparbeidelse av kryssløsning. Løsning må utbygger søke om godkjenning av hos planmyndighet.
- Revidert planløsning skal kostnadsberegnes av kommunen. Dersom opparbeidelseskostnad blir lavere enn avtalt bidrag, skal bidraget fra områdene reduseres.
- Kommunen får ansvaret med å fullføre vegløsningen.
- Dato for ferdigstilling av regulert løsning er ikke fastsatt.
- Anleggsbidragsavtale skal tinglyses.

Teknisk direktør har vektlagt at alle utbyggingsområder med krav til delopparbeidelse av kryssløsningen på Oddemarka (4 stk) må bidra. Dette ut fra en likebetragtning. Utbyggerne er selv ansvarlig for å vurdere utbyggingsøkonomien i de prosjektene som skal gjennomføres.

Kommunen har foreslått en fordeling av et bidrag basert på BRA i foreliggende planer. Det er åpnet opp for at partene selv kan finne en innbyrdes fordelingsnøkkel. I begge tilfeller er det vektlagt at partene skal være enige om en avtale / fordeling (anleggsbidragsavtale) før første sak med forslag til utbyggingsavtale kan fremmes for politisk behandling.

Det er på ordinær måte tatt forbehold om politisk godkjenning av forutsetninger og forslag til avtaler.

Utbyggerne er gjort kjent med forutsetningene og er kommet fram til følgende fordeling områdene imellom:

1. St. Olavsvei	4050 BRA
2. a Tobienborg (BFK1)	5800 BRA
2. b Tobienborg (B3 og B4)	3100 BRA
3. Oddemarka vest	8850 BRA
4. a Trymsvei byggetrinn	1 3674 BRA
4. b Trymsvei Byggetrinn	2 2093 BRA
<u>Totalt</u>	<u>27567 BRA</u>

Valgt fordeling vil kommunen måtte legge til grunn ved inngåelse av utbyggingsavtale.

Partene og kommunen har etter drøftelser kommet frem til at det skal betales kr 422 per BRA. Dvs. til sammen ca kr. 11.7 mill. (kr. 11.633.000)

Det er lagt til grunn at bidraget skal konsumprisindeksjusteres med utgangspunkt i 01.01.11. Dersom et utbyggingsområde får en høyere utnyttelse enn fastsatt i angitt fordeling, øker utbyggers bidrag. Økningen beregnes i forhold til endring i BRA.

De omtalte forutsetning er nedfelt i en anleggsbidragsavtale mellom utbygger og kommunen.

Det er og en forutsetning at anleggsbidragsavtalen må tinglyses på den/de områder som omfattes av avtalen.

Den risiko kommunen tar er knyttet til å få en planløsning for området vedtatt, og at kommunen gjennom forslag til avtaler gjøres ansvarlig for å få realisert planlagt løsning.

Kommunen har ihht. forutsetninger lagt til grunn at et kryss vil kunne bygges ut i etapper. Det er som en følge av det ikke satt noen endelig sluttdato for når det krysset bør være gjennomført. Det er i de samtaler som er ført signalisert at en søker krysset realisert i løpet av en 5 - 10 års periode.

Teknisk direktør har mottatt bekreftelse på at fordelingen partene imellom er akseptert. Utarbeidet anleggsbidragsavtale er vurdert og funnet tilfredsstillende.

Utarbeidet forslag til anleggsbidragsavtale er innarbeidet i inngått utbyggingsavtale for området Trymsvei 1-11.

Dette har dannet grunnlag for inngåelse av en avtale for Oddemarka Vest.

Forslag til utbyggingsavtale har ihht plan- og bygningslovens bestemmelser vært sendt ut på høring. Høring er gjennomført i perioden 11.04.11 – 13.05.11.

Det er mottatt 2 høringsuttalelser (Statens vegvesen og Rådet for funksjonshemmede). De har ingen kommentar til det utkast til avtale som er utarbeidet.

På bakgrunn av dette vil teknisk direktør anbefale at forslag til utbyggingsavtale for Oddemarka vest vedtas.

03.06.2011
Harald Karlsen



Dato: 09.06.11
Saksnr.: 201109911-1
Arkivkode E: 614 &50
Saksbehandler: Nils Olav Berge

Saksgang
Kommunalutvalget
Bystyret

Møtedato
21.06.2011
07.09.2011

Kommunalt kjøp av Kilden parkeringsanlegg

Sammendrag:

Finansiering av Kilden IKS forutsetter inntekter gjennom salg av Kilden parkeringsanlegg. Parkeringsanlegget skal som utgangspunkt overføres til kommunen, der overdragelsen er å betrakte som et kjøp som bystyret må vedta. Alternativet til kommunalt kjøp, er at Kilden IKS selger parkeringsanlegget i det åpne markedet.

Rådmannen anbefaler at kommunen ved Parkeringsselskapet kjøper og forblir eier av parkeringsanlegget. Parkeringsanlegget og Kilden er uløselig knyttet sammen med en gjensidig suksessfaktor og risiko. Gode besøkstall for Kilden medfører at parkeringsanlegget får et kundegrunnlag og dermed inntekter. Det må påregnes utprøving og tilpasning av driftsformer, og det antas å være uklokt å gi fra seg påvirkningsmulighetene før driftskonseptene er "satt".

Kjøp av anlegget innebærer en investering på kr 90,5 mill, hvorav kjøpesummen er fastsatt til kr 87,4 mill. Kjøpesummen representerer byggekostnadene justert for prisstigning. En verdivurdering, utført av Næringsmegleren Sædberg & Hodne AS i 2009, antok markedsverdien til ca kr 80 mill.

Investeringsanalysen viser positiv nåverdi, men driften av parkeringsanlegget har behov for likviditetstilførsel de første ti driftsårene.

Saksfremstillingen er utarbeidet i samarbeid med Parkeringsselskapet og Økonomidirektøren. Parkeringssjefen har laget egen påtegning til saksfremlegget, som følger vedlagt. Styret i Parkeringsselskapet behandler saken 20. juni, og styrevedtaket legges frem for kommunalutvalget i møte den 21.

Forslag til vedtak:

1. Kristiansand kommune ved Parkeringsselskapet kjøper Kilden parkeringsanlegg basert på eiendomsoverdragelse.
2. Investeringsbeløpet stort kr 90,5 mill finansiers med midler fra Parkeringsselskapets disposisjonsfond (kr 18 mill) og gjennom låneopptak.
3. Parkeringsselskapets overføringer til bykassa vurderes ved revisjon av HP 2012-2015.
4. Lånet stort kr 72,5 mill nedbetales over 40 år med like store avdrag. Administrasjonen gis fullmakt til å godkjenne lånebetingelsene.

Ragnar Evensen
teknisk direktør

Ole Dag Myhrstad
eiendomssjef

Trykte vedlegg: Vedlegg 1: Eiendomskart
Vedlegg 2: Redegjørelse fra revisor, Revisjonsfirma Olav Flateland AS, datert 09.06.2011
Vedlegg 3: Investerings- og driftsanalyse
Vedlegg 4: Parkeringssjefens påtegning til saksfremlegg

Utrykte vedlegg: Vedlegg 1: Markedsanalyse, Asplan Viak, datert 01.06.2011

Bakgrunn for saken :

Tidligere saksgang

Brev fra Kilden IKS, datert 16.10.2008, om fastsetting av ny kostnadsramme. I avsnitt om forslag til finansiering av merkostnaden, sies følgende i fjerde kulepunkt:

“Kristiansand kommune overtar ferdig opparbeidet parkeringshus med 400 plasser for 80 mill kr, ved at aksjeportefølgen i Kilden Parkering AS overdras til kommunen.”

Fastsetting av kostnadsramme for Kilden teater- og konserthus for Sørlandet IKS (sak 188/08 for bystyret). Utdrag fra saksfremlegg:

“Styret anbefaler at parkeringsanlegget overdras til Kristiansand kommune for en pris tilsvarende anslått verdi basert på byggekostnader ekskl. mva. Rådmannen støtter dette forslaget, men vil ved rullering av HP 2010-2013 komme tilbake med en anbefaling om hvorvidt anlegget skal videreselges eller eies av kommunen. Rådmannen legger til grunn at det på sikt vil være mulig å få til en drift av anlegget som minimum går i balanse.”

Kilden parkeringshus – fremtidig eierskap, orientering for kommunalutvalget 28.09.2010 (orientering unntatt offentlighet).

Kommunalutvalget ba administrasjonen legge frem sak om kjøp av parkeringsanlegget.

Situasjonsbeskrivelse

Parkeringsanlegget eies av Kilden Parkering AS. Selskapet eies 100% av Kilden IKS som igjen eies 80% av kommunen og 20% av fylkeskommunen. Tomta, bestående av gnr. 150, bnr. 1803 og 1804, har en størrelse på ca 3000 m² og eies av selskapet, men hjemmelen står fortsatt på henholdsvis kommunen ved Havnevesenet (150/1804) og kommunen (150/1803). Eiendomskart følger vedlagt.

Parkeringsanlegget ble regulert sammen med Kilden (2006) og stod ferdig 01.12.2009. Kapasiteten i anlegget er 400 plasser. Reguleringsplanen hjemler påbygging av 2 etasjer med undervisning/administrasjon og nødvendig lager, verksteder og lignende for driften av teater- og konserthuset, parkeringshuset og undervisning/administrasjon (sitat fra reguleringsbestemmelse). Parkeringsanlegget er klargjort for slik påbygging.

Foruten rettigheter til kabeltrase og trafokiosk for Agder Energi, er det ikke registrert andre heftelser av praktisk betydning for eierskapet.

Driften av anlegget er i dag satt ut til Q-park AS. Driftsavtalen opphører 31.12.2011.

Transaksjon og fremtidig drift av anlegget

Transaksjon

Overdragelsen kan skje som et direktesalg fra Kilden IKS til kommunen, men transaksjonen skal som utgangspunkt skje som om partene er uavhengig av hverandre (markedspris). Kjøp av fast eiendom omfattes ikke av regelverk om offentlig anskaffelser.

Det er vurdert om overdragelsen bør skje som en eiendomsoverdragelse (alt. 1) eller om overdragelsen bør skje som en selskapsoverdragelse (alt. 2).

Alternativ 1 innebærer at Kilden Parkering AS selger eiendommen med tilhørende anlegg til kommunen eller kommunen ved Kristiansand parkeringsselskap KF (Parkeringsselskapet). Salgsvederlaget tilfaller Kilden Parkering AS, og selskapet får likviditet til å nedbetale lånet til Kilden IKS. Deretter oppløses selskapet.

Alternativ 2 innebærer at Kilden IKS selger aksjene i Kilden Parkering AS til kommunen. Selskapet forblir et kommunalt eid selskap og driften settes ut til Parkeringsselskapet, eventuelt andre, basert på en leieavtale.

Dersom kommunen avstår fra å kjøpe anlegget, vil anlegget måtte selges i markedet. En går ikke nærmere inn på dette alternativet.

Statsaut revisor Olav Flateland AS har vurdert alternativene i forhold til bl.a. transaksjonskostnader, momsproblematikk, skatt og driftsform. Redegjørelsen følger vedlagt. Anbefalingen er at overdragelsen bør skje som en eiendomsoverdragelse etter alternativ 1.

Begrunnelsen er som følger:

- Dokumentavgiften på 2,5% utløses ikke ved hjemmelsoverdragelse mellom Kristiansand havn og kommunen. Plikten til å betale dokumentavgift oppstår ved tinglysning av dokument som overfører hjemmel til fast eiendom mellom rettssubjekter. Kommunale foretak er ikke å anse som egne rettssubjekter.
- Skatt på gevinst ved salg av fast eiendom er skattepliktig med 28 %. Beregnet gevinst er i underkant av kr 600.000,-, og som kommer til beskatning (28%). Skattebeløpet er ikke av en størrelse som påvirker valg av alternativ.
- Skattemessig er det gunstig at kommunen eier anlegget selv. Kommunen er ikke skattepliktig for et eventuelt overskudd, og hvis det i fremtiden er ønske om å overføre til andre, vil en eventuell gevinst ikke være skattepliktig. I tillegg er kommunens eiendommer fritatt for eiendomsskatt.
- Kjøp av varige driftsmidler kan finansieres ved låneopptak. For kjøp av kapital i et aksjeselskap foreligger ikke samme muligheten, og finansieringen må skje ved bruk av fond eller overføring fra driften.
- Valg av driftsform begrenses ikke. En har frihet til å velge om anlegget skal driftes av kommunen selv, et kommunalt eid selskap eller andre.
- MVA – overdragelsen medfører ingen endringer da kommunen overtar justeringsforpliktelsen gjennom avtale med selger.
- Kommunen har full kontroll med påbygningsmulighetene.

Økonomi

Kjøpesum, investeringskostnad og finansiering

Kjøpesummen omfatter kjøp av bygg/eiendom med kr 82,85 mill og kjøp av fordringer (omtales nedenfor) med kr 4,54 mill, til sammen **kr 87,4 mill**, tilsvarende byggekostnadene på kr 80 mill eks mva i 2008, korrigert for prisstigning frem til 2011.

Det foreligger en verdivurdering, utført av Næringsmegleren Sædberg & Hodne AS i 2009, der markedsverdien er satt til kr 80 mill.

Kilden Parkering AS får fradrag for mva på byggekostnadene, men før parkeringsanlegget ble overført til Kilden Parkering AS var det påløpt kostnader der merverdiavgiften ikke var fradragsført. Avgiften stor kr 5.046 mill på disse kostnadene vil nå bli tilbakeført etter justeringsreglene. Ved overtakelse av anlegget overtar kommunen justeringsretten. Justeringsbeløpet vil bli tilbakeført over en periode på 10 år. Ved overtakelse av anlegget gjenstår 9/10 av beløpet (kr 4,54 mill), som utgjør fordringen som kjøpes.

Det er videre forutsatt en oppgradering av parkeringsteknisk utstyr med ITV-anlegg/kameraovervåking, visningssystem, betalingsløsninger og parkeringsadministrativt system, slik at brukervennligheten øker og kapasiteten utnyttes best mulig. Oppgraderingskostnaden er satt til kr 2 mill.

Andre kostnader omfatter kjøp av markeds- og investeringsanalyse, utredning fra revisor, administrasjon og marginer. Beløpet er satt til kr 1,1 mill.

Investeringskostnaden ved overtakelse av anlegget, er følgende:

Kjøpesum :	kr 87,4 mill
Oppgradering av teknisk anlegg:	kr 2,0 mill
Andre kostnader:	kr 1,1 mill
Sum	kr 90,5 mill

Finansiering av investeringskostnaden tar utgangspunkt i at parkeringsanlegget legges inn under Parkeringsselskapet. Nærmere begrunnelse følger nedenfor.

Det opereres vanligvis med en egenkapitalandel på 20-25 % i sammenlignbare prosjekter, og det er i denne saken lagt til grunn en egenkapitalandel på 20%. Resterende kapitalbehov forutsettes lånefinansiert.

Parkeringsselskapets økonomiske status per 1.januar 2011 viser at selskapet har et disposisjonsfond på ca kr 25 mill og at selskapet har den økonomiske soliditeten som skal til for å kunne bære en investering i størrelsesorden kr 90 mill. Det vil riktignok være behov for likviditetstilførsel til anleggets drift de første ti driftsårene. Overføringene til bykassa kan derfor ikke påregnes opprettholdt på dagens nivå i denne perioden. Det må også vurderes om noe av foretakets budsjetterte resultat skal omdisponeres og settes av til selskapets disposisjonsfond for å styrke selskapets soliditet, som i første omgang svekkes ved valg om å kjøpe parkeringsanlegget. Dette vil eventuelt være gjenstand for en vurdering inn mot HP 2012-2015.

Driftsanalyse

Driftsanalysen bygger på en markedsundersøkelse og en investeringsanalyse, utført av Asplan Viak.

Markedsundersøkelsen tilkjennegir en viss etterspørsel etter langtidsleie i anlegget, men at gangavstanden til markedet og begrensninger i bruken over døgnet (av hensyn til Kilden) begrenser betalingsvilligheten.

Med hensyn til kortidsparkering, er etterspørselen først og fremst knyttet til virksomheten i Kilden. Det foreligger ikke et vesentlig marked knyttet til omkringliggende næringsliv på nåværende tidspunkt (det er tatt øyde for en viss økning i sommermånedene). Annen publikumsrettet aktivitet i området (museum) ligger fram i tid.

Analysen viser at aktivitetsplanen i Kilden er av stor betydning for en effektiv og optimal utnyttelse av kapasiteten i anlegget. Særlig viktig er det å faseforskyve arrangementene slik at kapasiteten ikke sprenges, og at en får mulighet til å tømme og fylle parkeringsanlegget mellom forestillinger. En viktig forutsetning her vil være å etablere et billettsystem som kopler parkeringsmulighet sammen med billettsalget til Kilden.

Konkurrerende parkeringstilbud i området er tallfestet til ca 1000 p-plasser på åpne plasser, parkeringshus og kantsteinsparkering. 250 av disse utgjør kantsteinsparkering og parkering på Odderøya. Plassene er et supplerende tilbud til Kildes gjester, men siden disse er avgiftsfrie på kveldstid, utgjør de også et konkurrerende tilbud.

Forutsatt at 60 % av gjestene til Kilden baserer seg på bilbruk, og at det er 2,25 personer pr bil, vil parkeringsbehovet være 700 plasser ved full utnyttelse av publikumskapasiteten i Kilden (2300 plasser). En full konsertsal alene antas å gi et behov for ca 320 plasser (80 % av kapasiteten i anlegget).

En har valgt å være forsiktig ved fastsettelse av forventet belegg i anlegget. I den perioden aktiviteten i Kilden antas å være størst (mellom kl 18-22, ca 4 dager i uka i snitt på årsbasis), er det lagt til grunn at belegget varierer fra 55-65 %. Resten av døgnet er belegget anslått til mellom 5-25 %, men med forventninger om en økning i takt med utvikling av området. Gjennomsnittsbelegget over døgnet blir da rundt 20%.

Betalingsviljen i anlegget tar utgangspunkt i prisnivået for parkering for øvrig i byen. Modellen legger til grunn en lav/høy timesats på hhv. kr 6,- og 19,- og et marginalt salg av månedskort for dagsparkering (fra kl 6-18) for kr 750,- pr måned (inkl mva). Øvrige forutsetninger i modellen fremgår av vedlegg.

Beregningene for Kilden parkering viser et inntektsnivå på linje med Slottet parkeringshus (ca kr 13.400 pr. plass pr. år - 400 plasser) som er det mest relevante parkeringsanlegg å sammenligne med. Parkeringshus Børsen har kr 17.000 i inntekt pr. plass i året, men har relativt få plasser (60) og en meget sentral lokalisering.

Investerings- og driftsanalysen (vedlagt) viser positiv nåverdi på i overkant av 1,0 millioner kroner (og som impliserer en internrente/avkastning på egenkapitalen på 6,2 %).

Driften av parkeringsanlegget har behov for likviditetstilførsel de første ti driftsårene (anslått til kr 11,5 mill, hvorav ca kr 9 mill påløper i neste handlingsperiode).

Det er foretatt sensitivitetsanalyser som viser relativt store utslag i nåverdi og kontantstrømmer med kun små endringer i rentenivå og inntektsnivå. Analysene er følgelig beheftet med usikkerhet, noe det er forsøkt tatt høyde for ved en nøktern fastsettelse av forutsetningene.

Det er ikke tatt høyde for eventuell verdi knyttet til påbygningsmulighetene i anlegget. Verdien fastsettes og kommer til inntekt ved eventuell påbygging.

Videre saksgang og oppfølging

Videre oppfølging av overdragelsen omfatter følgende aktiviteter:

- Kilden IKS sin revisor utarbeider redegjørelse om overdragelsen som underlag for vedtak i Kilden IKS sin generalforsamling (møte 20. juni).
- Kilden IKS sin revisor lager avtale om overføring av justeringsforpliktelsen i henhold til merverdiavgiftslovens bestemmelser.
- Kristiansand Eiendom utarbeider standard kjøpekontrakt, der overtakelsen settes til 10. september 2011.
- Styret i Parkeringsselskapet behandler saken i møte 20. juni.
- Kommunen tiltrer avtalen ved positivt vedtak i bystyret i møte 7. september.

Samlet vurdering

I og med at Parkeringsselskapet har parkeringsfaglig kompetanse, er det nærliggende at Parkeringsselskapet blir involvert i Kilden parkeringsanlegg ved en kommunal overtakelse. Det kan tenkes to løsninger – enten at bykassa overtar parkeringsanlegget som eier og at Parkeringsselskapet forestår driften – eller at Parkeringsselskapet overtar både eierskap og drift. Rådmannen anbefaler det siste alternativet hovedsakelig fordi parkeringsselskapet har fond som kan finansiere egenkapitalbehovet.

Begge løsningene involverer kommunen fullt og helt, da Parkeringsselskapet som kommunalt foretak ikke er eget rettssubjekt, men en del av rettssubjektet Kristiansand kommune. Parkeringsselskapet er adskilt fra bykassa som egen regnskaps- og organisatorisk enhet, med egen ledelse og styre direkte underlagt bystyret. Likevel

innebærer dette at kommunen fullt og helt hefter for parkeringsselskapets aktiviteter, økonomiske resultater og gjeld.

Parkeringssselskapets styre behandlet for ca ett år siden en sak om nye parkeringsanlegg i Kvadraturen. Her ble det vedtatt at parkeringsselskapet skulle engasjere seg i sentrale parkeringsanlegg i Kvadraturen, herunder torvene og en utvidelse av P-hus Slottet i retning av Nybyen. Som en videreføring av dette har Parkeringssselskapet og KNAS signalisert interesse på eiersiden i forhold til parkering under torvene.

Kjøp av Kilden parkeringshus medfører at Parkeringssselskapets evne til å engasjere seg i andre parkeringsanlegg vil bli sterkt begrenset og kan neppe gå inn på eiersiden i andre større sentrale parkeringsanlegg på flere år. Dette fordi lånegjelden øker betydelig samtidig som fondsmidlene benyttes som egenkapital i forbindelse med anskaffelsen.

Alternativet hvor parkeringsselskapet kun forestår driften, vil i langt mindre grad begrense mulighetene for å engasjere seg i andre parkeringsanlegg. Ved behandlingen av denne saken er det viktig å være klar over denne sammenhengen.

De økonomiske beregninger som er foretatt viser at driften av Kilden parkeringshus vil gi et underskudd/likviditetsbehov på ca 11,5 mill kr de første ti årene. Parkeringssselskapet er i vedtatt HP 2011-2014, forpliktet til å yte overføringer til bykassa tilsvarende 9,3 mill kr pr. år. Dagens inntjening kan ikke makte både underskuddet/likviditetsbehovet i Kilden parkeringshus og de vedtatte overføringer.

Det forutsettes at anskaffelsen av parkeringsanlegget skal finansieres med 20 % egenkapital, dvs. ca 18 mill kr. Beløpet tas fra Parkeringssselskapets reserver i form av fond. Gjenværende fond blir dermed relativt beskjedne, hvilket svekker foretakets evne til å motstå eventuelle økonomiske tilbakeslag. I rulleringen av handlingsprogrammet for både bykassa og Parkeringssselskapet anbefales det å ta hensyn til dette.

De økonomiske beregninger viser at parkeringsanleggets inntjening hovedsakelig er knyttet til aktivitetene i Kilden. Gode besøkstall for Kilden medfører at parkeringsanlegget får et kundegrunnlag og dermed inntekter. Parkeringsanlegget og Kilden er dermed uløselig knyttet sammen med en gjensidig suksessfaktor og risiko. Det må påregnes utprøving og tilpasning av driftsformen i parkeringsanlegget, og det antas å være uklokt å gi fra seg påvirkningsmulighetene før driftskonseptet er "satt". Dette understøtter anbefalingen om kommunalt eierskap, og at et eventuelt videresalg bør avvendes. Ved behov for å selge anlegget, indikerer verditaksten at investeringsbeløpet lar seg tilbakeføre.

Basert på ovennevnte anbefales kommunalt kjøp av parkeringsanlegget basert på eiendomsoverdragelse.