

# REFERAT Kommunalutvalget d. 19-03-2024

**Møtedato** Tirsdag d. 19. marts 2024 kl. 09:00

**Møtested** Besøk til Returkraft AS, fra kl. 11.00 saksbehandling Formannskapssalen

## Indholdsfortegnelse

Møtedokumenter.....	3
Behandling av utvalgssak.....	8
Godkjenning av protokoll fra kommunalutvalgets møte 05.03.24.....	9
Endring av regelverk for kommunale båthavner.....	11
Geitmyra Matkultursenter på Odderøya – svar på verbalvedtak.....	16
Oppfølging av vedtatt økonomiplan 2024-2027 for By og stedsutvikling - salg av eiendom.....	18
Høringsinnspill - Arkiv- og museumsstrukturen i Agder.....	25

## **Sak .: Møtedokumenter**

### **Vedlegg**

Returkraft en miljøløsning 19.03.24

Presentasjon Returkraft 19.03.24

Komplett innkalling Kommunalutvalget (19.03.2024)

Saksliste Kommunalutvalget 19.03.2024



## PROTOKOLL KOMMUNALUTVALGET

Dato: 19.03.2024  
Sted: Kl. 09.00 – 11.00 Returkraft AS,  
Kl. 11.00 Formannskapssalen  
Behandlede saker: 19/24 - 23/24  
Møtets varighet: Kl. 09.00 til 11.30  
Møteleder: Fung. ordfører Charlotte Beckmann Finnestad

### Til stede:

Nicolai Østebø (H) for  
Norunn Tveiten Benestad (H)  
Amalie Gunnufsen (H)  
Charlotte Beckmann Finnestad (KRF)  
Sigrun Sæther (KRF)  
Stian Storbukås (FRP)  
Erik Rostoft (PS) for  
Jannike Arnesen (AP)  
Heidi Johansen (SV) for

### Forfall:

Mathias Bernander (H)

Kenneth Mørk (AP)

Kasper Bekkeli Espeland (Rødt)

### Til stede fra administrasjonen:

Kommunedirektøren  
Direktør for kultur og innbyggerdialog  
By- og stedsutviklingsdirektøren  
Eiendomssjefen  
Parksjefen  
Formannskapssekretæren

### Dessuten møtte:

Lars Erik Harv, Returkraft AS  
Benedichte Hellestøl, Returkraft AS  
Kjetil Bergmann, Returkraft AS

**Orientering og omvisning hos Retur Kraft/CCS  
ved Lars Erik Harv, Benedichte Hellestøl og Kjetil Bergmann**

- Eiere og leveringsavtaler
- Vårt ståsted
- Strategihuset
- Returkraft CCS
- Dagens tema
- Kristiansand kommune – politisk plattform
- Cicero rapport 2021:5 Klimautslipp mot 2030
- Hvorfor er CCS nødvendig
- Elektrifisering og karbonfangst lagring
- De mest vanlige forkortelsene
- CCS kjede – Punktutslipp - Regional transport - Utskipning og lagring
- Karbonfjerning
- Hvem finansierer?
- CCS i Norge
- Langskip
- Transport
- Northern Lights
- CCS Europa
- Hvorfor CCS på Returkraft
- Prosjektfaser
- CO2 fangst pilot 2023-2024
- Prosjektalternativer
- Status – hva skal til for å realisere CO2 fangst og lagring
- Utvikling i CO2 avgift
- CO2 versus CCS
- Prosjektfaser

Returkraft et referanseanlegg

- 24. juni 2021
- Konsekvenser – Anlegg
- Konsekvenser – Mennesker/organisasjon
- Tiltak – Anlegg
- Tiltak – Mennesker/organisasjon
- Læringspunkter
- Klarte vi og lykkes?

Deretter spørsmål og kommentarer.

Omvisning på anlegget.

---

**19/24** Kommunalutvalgssak:  
**Godkjenning av protokoll fra kommunalutvalgets møte 05.03.24**  
(ark.nr. 2024000067)

**Kommunalutvalgets vedtak:**

Kommunalutvalget godkjenner protokoll fra kommunalutvalgets møte  
05.03.24.  
(Enst.)

**20/24** Kommunalutvalgssak:  
**Endring av regelverk for kommunale båthavner**  
(ark.nr. 2024001469)

**Kommunalutvalgets vedtak:**

Endring av regelverket for leie av kommunal båt plass vedtas, jfr. vedlagte reglement datert 14.03.2022  
(Enst.)

**Forslag:**

PS fremmet følgende endringsforslag:

«Reglement, endringsforslag pkt. 11;

Ved dødsfall kan gjenlevende ektefelle eller samboer som lever i ekteskapslignende forhold, innen en frist på 3 måneder, etter at arvtaker er gjort kjent med leieforholdet, kreve å tre inn i leieavtalen med utleier.»

**Voteringer:**

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

PS sitt endringsforslag falt med 8 mot 1 stemme (PS).

**21/24** Kommunalutvalgssak:  
**Geitmyra Matkultursenter på Odderøya – svar på verbalvedtak**  
(ark.nr. 2024002381)

**Kommunalutvalgets vedtak:**

1. Administrasjonen bes inngå avtale med Geitmyra Matkultursenter AS om midlertidig disponering av kommunal grunn til opplevelshage med avgrensning som vist i saksfremstillingen.

(Enst.)

2. Administrasjonen bes om å innarbeide bortfallet av leieinntekter på dagens parkeringsareal tilsvarende 285 000,- pr år i tertialrapportens justering av budsjettet slik at husleien til Geitmyra Matkultursenter ikke økes.

(Enst.)

**Forslag:**

Høyre/KRF/FRP fremmet følgende forslag:

«Administrasjonen bes om å innarbeide bortfallet av leieinntekter på dagens parkeringsareal tilsvarende 285 000,- pr år i tertialrapportens justering av budsjettet slik at husleien til Geitmyra Matkultursenter ikke økes.»

**Voteringer:**

Kommunedirektørens innstilling pkt. 1 ble enstemmig vedtatt.

Høyre/KRF/FRP sitt forslag ble enstemmig vedtatt

Kommunedirektørens innstilling pkt. 2 fikk ikke tilslutning.

**22/24** Kommunalutvalgssak:  
**Oppfølging av vedtatt økonomiplan 2024-2027 for By og stedsutvikling - salg av eiendom**  
(ark.nr. 2024005472)

**Kommunalutvalgets vedtak:**

1. Kommunalutvalget tar salg av eiendom for 2024 som beskrevet i saken til orientering
2. Kommunalutvalget ber administrasjonen fremme egen sak om salg av eiendommer i 2025 hvor vedtatt nedslag på MNOK 10 er inkludert  
(Enst.)

**23/24** Formannskapssak:  
**Høringsinnspill - Arkiv- og museumsstrukturen i Agder**  
(ark.nr. 2024003676)  
Kultur- og idrettsutvalget innst. 14.03.2024 sak 20/24

**Kommunalutvalgets innstilling:**

Formannskapet slutter seg til høringsuttalelse til «Rapport om Arkiv- og museumsstrukturen i Agder» slik det kommer frem av saksfremleggets konklusjon.  
(Enst.)

---

**Innmeldt spørsmål:**

Repr. Sigrun Sæther, KRF, hadde sendt inn følgende spørsmål:

«Åpent Hus i Søgne har leid lokaler av kommunen siden 2017. Dette er lokaler som tidligere huset en kommunal barnehage (Tomtebo barnehage). Åpent Hus har fått beskjed om at kommunen skal selge bygget. Det vil sette denne frivillige organisasjonen og deres arbeid i en veldig vanskelig situasjon om de må flytte ut av dette lokalet. Det kan bety nedleggelse av arbeidet. Åpent Hus har vært i dialog med kommunen, men lurer nå på hva som skjer. De ønsker en avtale med kommunen:  
-Enten å leie på en 10 års kontrakt med avtale om å gjennomføre vedlikehold selv  
-Eller å kjøpe bygget og selv ta etterslepet av vedlikehold.  
Åpent hus trenger en langsiktig og forutsigbar fremtid for det viktige arbeidet de driver. Hvor er kommunen i denne prosessen med Åpent Hus?»

Kommunedirektøren besvarte spørsmålet og oppfordrer de som er ansvarlig for Åpent Hus om å ta kontakt med kommunen. Åpent Hus kan enten velge å kjøpe til markedspris eller inngå en langsiktig leieavtale.

Møtet hevet.

## **Sak .: Behandling av utvalgssak**

# **Sak 19/24: Godkjenning av protokoll fra kommunalutvalgets møte 05.03.24**

## **Vedlegg**

Protokoll Kommunalutvalget 13.03.2024



Dato 8. mars 2024  
Saksnr.: 2024000067-32  
Saksbehandler Anne Lise H Aabø  
Godkjent av Camilla Dunsæd

**Saksgang**  
Kommunalutvalget

**Møtedato**  
19.03.2024

## **Godkjenning av protokoll fra kommunalutvalgets møte 05.03.24**

Forslag til vedtak

[Kommunalutvalget godkjenner protokoll fra kommunalutvalgets møte 05.03.24.](#)

Vedlegg:  
Protokoll fra kommunalutvalgets møte 05.03.24.

# **Sak 20/24: Endring av regelverk for kommunale båthavner**

## **Vedlegg**

Eksisterende regelverk

Forsalg til nye regler for leie av båtplass i kommunale småbåthavner



Dato 27. februar 2024  
Saksnr.: 2024001469-1  
Saksbehandler Morten Nilsen  
Godkjent av Hans-Christian Gram  
Tone Iglebæk

**Saksgang**  
Kommunalutvalget

**Møtedato**  
19.03.2024

## Endring av regelverk for kommunale båthavner

Forslag til vedtak

[Endringer av regelverk ved leie av kommunale båt plasser vedtas, jfr. vedlagte regelverk datert 14.03.2022](#)

### Sammendrag

Administrasjonen ser behovet for endring av regelverket knyttet til leie av båt plass i kommunale småbåthavner. Dette skyldes utfordringer knyttet til klima og miljø, adferd, ventelister og andre driftsutfordringer.

Hovedendringer av regelverket oppsummert;

- Strengere regelverk knyttet til leietakeres oppførsel, adferd og bruk av kommunale småbåthavner.
- Strengere forpliktelser for både eier og leietakere av kommunale småbåtplasser.
- Klarere definerte rettigheter for eier og leietakere av kommunale småbåtplasser.
- Endret arverettighet av småbåtplass av hensyn til ventelister.
- Definert skille mellom personlige leietakere og organisasjons-/bedriftsleietakere. Plasser kan ikke overføres mellom disse.

Endret regelverk for leie av kommunale småbåtplasser vil føre til større handlingsrom for kommunen ved uønsket adferd i de kommunale småbåthavnene. Endringen vil trolig redusere uønsket adferd og føre til at eventuelle økonomiske konsekvenser av uønsket adferd vil hvile på den som utøver denne adferden. Videre vil bortfall av arveretten til båt plass i vertikal linje føre til en mer sosial praksis med tanke på ventelisteordningen. Krav om oppdaterte kundeopplysninger vil føre til at kommunen får kontakt med eiere dersom det er behov for dette, eksempelvis ved sesongstart, havari eller i andre situasjoner hvor dette er nødvendig. Endret regelverk vil også ivareta leietakeres interesser i de kommunale båthavnene.

Vedlegg:  
Eksisterende regelverk  
Forslag til nye regler for leie av båt plass i kommunale småbåthavner

## Saksutredning

### Bakgrunn for saken

Saken gjelder forslag til endret regelverk for leie av kommunale småbåtplasser.

Eiendom v/ enheten Bygg og eiendomsforvaltning har ansvar for drift, vedlikehold og utvikling av de kommunale småbåthavnene. Småbåthavnene har til formål å tilby innbyggerne båtplasser for fritidsbåter i hensiktsmessige havner til riktige priser i forhold til de tiltak som gjennomføres med tanke på drift, vedlikehold og investeringer, etter selvkostprinsippet. Kommunen har i dag 23 småbåthavner med totalt 4294 båtplasser. Ved årsskifte var det 2516 personer på venteliste for å få båtplass i de kommunale småbåthavnene.

Gjennom daglig drift av båthavnene blir det stadig erfart at dagens regelverk for leie av kommunale båtplasser bør tilpasses dagens utfordringer knyttet til drift av båthavnene. Disse utfordringene omhandler følgende elementer; drift, vedlikehold, orden, sikkerhet, klima og miljø, adferd og generelle forventninger knyttet til synergier mellom utleier og leietakerne i havnene.

Det oppleves svært ofte at leietakere tar seg til rette på en slik måte at ovennevnte utfordringer oppstår. Det konstateres også at enkelte leietakere har en innstilling som medfører akutt fare for skade av bryggeanlegg, andres båter, egen båt, miljø og sikkerhet. Disse utfordringene skaper store utfordringer for driften av våre småbåthavner. I tillegg kan tiltakene for å ordne opp i forholdene i etterkant, bli svært kostbare.

Som eksempler på utfordringer kan nevnes:

- Båter som ikke er sjødyktige og som ved havari kan forårsake marin forurensning og forsøpling
- Utriggere som justeres for å få plass til større båter. Dette medfører at leietakere på naboplasser ikke får den plassen de har betalt for
- Båter som er bredere enn båtplassen. Dette ødelegger utriggere
- Opplagsmaterieell, kjemikalier og båter som etterlates på opplagsplass
- Brygger som fylles med personlige eiendeler til hinder for ferdsel
- Varme arbeider på båtplass til fare for andres båter og bryggeanlegg

Endringene av regelverket gir utleier større og formalisert handlingsrom i slike saker, samtidig som de sikrer leietakerne for urettmessig behandling av utleier. Videre gir endret regelverk større sikkerhet og redusert risiko for ødeleggelse, forsøpling, forurensning og uønskede hendelser i båthavnene.

Leie av kommunale båtplasser kan i dag arves fra foreldre. Dette synes å være en usosial ordning med tanke på alle som står på venteliste for å få kommunal båtplass. I det endrede regelverket er denne ordningen fjernet. Endret regelverk gir adgang til at ektefelle, partner og samboer samt bekreftede medeiere kan overta båtplass innen rimelig tid ved dødsfall. Ordningen tenkes gyldig fra vedtak er fattet og får dermed ikke tilbakevirkende kraft.

Videre er det nytt i regelverket at båtplasser tilknyttet organisasjoner og bedrifter ikke kan overføres til privatpersoner tilknyttet disse. Organisasjoner og bedrifter er juridiske objekter som ikke utløser arv av båtplasser. Eksempelvis kan ikke båtplass tilknyttet bedrift overføres til eiers barn. Båtplass kan heller ikke overføres fra privatperson til bedrift eller organisasjon.

Ved leie av kommunal båtplass må leietaker etablere en personlig profil med kontaktinformasjon. Endret regelverk stiller krav til at denne blir oppdatert av leietaker. Dersom leietaker ikke foretar oppdateringer og informasjon fra utleier ikke kommer

leietaker i hende, på grunn av endret epostadresse eller telefonnummer, stilles leietaker ansvarlig for de konsekvensene feil eller mangelfull informasjon/kommunikasjon måtte medføre. Eksempler på dette er tapt båt plass ved manglende tilbakemeldinger på tilbud fra kommunen og dekning av kostnader for fjerning av båter som utgjør risiko.

Hovedendringer av regelverket oppsummert;

- Strengere regelverk knyttet til leietakeres oppførsel, adferd og bruk av kommunale småbåthavner.
- Strengere forpliktelser for både eier og leietakere av kommunale småbåtplasser.
- Klarere definerte rettigheter for eier og leietakere av kommunale småbåtplasser.
- Endret arverettighet av småbåtplass av hensyn til ventelister.
- Definert skille mellom personlige leietakere og organisasjons-/bedriftsleietakere. Plasser kan ikke overføres mellom disse.

## **Juridisk grunnlag**

Forslag til endret regelverk er diskutert og drøftet hos kommuneadvokaten. Kommuneadvokaten har tolket og godkjent det endrede regelverket opp mot gjeldende regelverk og retningslinjer av 14.03.2022.

## **Økonomiske konsekvenser**

Økonomiske konsekvenser av endret regelverk vil etter all sannsynlighet være positive. Dette fordi endret regelverk sannsynligvis fører til mindre uønsket aktivitet i havnene og at leietakerne får kostnadene for konsekvenser av uønsket aktivitet.

**Uttalelser fra rådene** (Eldrerådet, Rådet for personer med funksjonsnedsettelse, Studentutvalget og Ungdommens bystyre)

Ikke relevant

## **Barn og unges interesser**

Ikke relevant

## **Medvirkning med innbyggere/brukerrepresentanter**

Ikke relevant

## **Klima- og miljøkonsekvenser**

Endret regelverk setter strengere krav til kundenes adferd i havnene med tanke på forsøpling og forurensning. Krav til opprydding etter sommer- og vintersesong vil føre til mindre søppel på land så vel som i sjø.

## **HMS/Folkehelse**

Ikke relevant

## **Vurdering**

Endret regelverk for leie av kommunale småbåtplasser vil føre til større handlingsrom for kommunen ved uønsket adferd i de kommunale småbåthavnene. Endringen vil trolig redusere uønsket adferd og føre til at eventuelle økonomiske konsekvenser av uønsket adferd vil hvile på den som utøver denne adferden. Videre vil bortfall av arveretten til båt plass i vertikal linje føre til en mer sosial praksis med tanke på ventelisteordningen. Krav om oppdaterte kundeopplysninger vil føre til at kommunen får kontakt med eiere dersom det er behov for dette, eksempelvis ved sesongstart, havari eller i andre situasjoner hvor dette er nødvendig. Endret regelverk vil også ivareta leietakeres interesser i de kommunale båthavnene.

**Konklusjon (jf. forslag til vedtak)**

Regelverksendring for de kommunale småbåthavnene vil føre til enklere drift og vil samtidig tydeliggjøre utleiers og leietakers plikter og rettigheter.

Administrasjonen foreslår følgende vedtak:

[Endring av regelverket for leie av kommunal båt plass vedtas, jfr. vedlagte reglement datert 14.03.2022](#)

# **Sak 21/24: Geitmyra Matkultursenter på Odderøya – svar på verbalvedtak**

## **Vedlegg**

Reguleringsplan for Odderøya museums- og festivalområde - RP1105

Reguleringsbestemmelser for Odderøya museums- og festivalområde- RB1105



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024002381  
Saksbehandler Trond Johanson

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Kommunalutvalget	19.03.2024	21/24

## GEITMYRA MATKULTURSENTER PÅ ODDERØYA – SVAR PÅ VERBALVEDTAK

---

### KOMMUNALUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 19.03.2024 SAK 21/24

#### Kommunalutvalgets vedtak:

1. Administrasjonen bes inngå avtale med Geitmyra Matkultursenter AS om midlertidig disponering av kommunal grunn til opplevelseshage med avgrensning som vist i saksfremstillingen.  
(Enst.)
2. Administrasjonen bes om å innarbeide bortfallet av leieinntekter på dagens parkeringsareal tilsvarende 285 000,- pr år i tertialrapportens justering av budsjettet slik at husleien til Geitmyra Matkultursenter ikke økes.  
(Enst.)

#### Forslag:

Høyre/KRF/FRP fremmet følgende forslag:

«Administrasjonen bes om å innarbeide bortfallet av leieinntekter på dagens parkeringsareal tilsvarende 285 000,- pr år i tertialrapportens justering av budsjettet slik at husleien til Geitmyra Matkultursenter ikke økes.»

#### Voteringer:

Kommunedirektørens innstilling pkt. 1 ble enstemmig vedtatt.

Høyre/KRF/FRP sitt forslag ble enstemmig vedtatt

Kommunedirektørens innstilling pkt. 2 fikk ikke tilslutning.

19.03.2024

**Sak 22/24: Oppfølging av vedtatt økonomiplan 2024-2027 for By og stedsutvikling - salg av eiendom**



Dato 04. mars 2024  
Saksnr.: 2024005472-1  
Saksbehandler Nils Erik Hessen  
Godkjent av Jan Erik Lindjord  
Tone Iglebæk

**Saksgang**  
Kommunalutvalget

**Møtedato**  
19.03.2024

## Oppfølging av vedtatt økonomiplan 2024-2027 for By og stedsutvikling - salg av eiendom

Forslag til vedtak

1. Kommunalutvalget tar salg av eiendom for 2024 som beskrevet i saken til orientering
2. Kommunalutvalget ber administrasjonen fremme egen sak om salg av eiendommer i 2025 hvor vedtatt nedsalg på MNOK 10 er inkludert

### Sammendrag

Bystyret har budsjettert med salg av eiendom i perioden 2024 – 2027 for MNOK 453 pluss ca MNOK 65 i etterslep fra tidligere budsjetterte salg. Det er inngått avtaler med forbehold som kan føre til reduksjoner eller utsatt inntekts tidspunkt. I tillegg virker høye byggekostnader og høyt rentenivå negativt inn på markedsverdien for tiden.

Kommunedirektøren vil i vår fremme egen sak vedrørende kommunens eiendomsstrategi. Når bystyret har vedtatt denne bør den bli førende for politiske vurderinger for hva som bør kjøpes, selges og verdibevarende vedlikeholdt.

Det er inngått avtaler for MNOK 62 som, med forbehold, er ventet innbetalt i 2024. Videre legges det til grunn forventninger om salg av eiendom for MNOK 238, totalt ca MNOK 300 inneværende år. Inkludert her er salg av Kilden parkeringshus. Premisser for salget avklares i egen sak. Salg av eiendommer vil bli effektivert i henhold til delegerede økonomiske rammer og fremmet for politisk behandling som omtalt nedenfor. Bygg og eiendommer som ikke lenger tjener en god tjenesteproduksjon og heller ikke har en strategisk betydning vil bli utviklet og solgt. Salg av strategisk viktige eiendommer som ligger i, eller tett på, senterområder vil kunne bli kostbare å kjøpe tilbake og foreslås derfor at blir værende i kommunens eiendomsportefølje.

Kommunedirektøren vurderer det som mulig å finne eiendommer som kan selges i tråd med det politiske vedtaket om nedsalg i 2025 og kommer tilbake med en egen sak før økonomiplanen for 2025-2028 behandles.

Vedlegg: Ingen.

## Saksutredning

### Bakgrunn for saken

Bystyret vedtok økonomiplan for 2024-2027 den 14.12.23 sak 94/23. Bystyret vedtok økt nedsalg av eiendom i perioden.

Saken belyser nærmere kommunens forventning til salg av fast eiendom i perioden, herunder et beregnet etterslep per 31.12.2023 ca MNOK 65, budsjettvedtaket 2024 og nedsalg i 2025.

Saken omhandler ikke salg av Torvmoen AS og MS Maarten. Disse er omtalt i egne saker for kommunalutvalget, sak 14/24 og 15/24.

### Økonomiske konsekvenser

Sakens økonomiske konsekvens fremgår av Økonomiplanen 2024-2027. Det tas forbehold om endelig oppnådde markedspriser.

### Eiendomsstrategi

Kommunedirektøren vil fremme egen sak vedrørende kommunens eiendomsstrategi. Kommunedirektøren legger til grunn i saken at eiendommer som ikke kommunen finner å være nødvendig for tjenesteproduksjonen, ønsket byutvikling eller fremtidige behov skal klargjøres for salg.

Før salg initieres skal det vurderes om eiendommene av strategiske hensyn likevel bør eies og leies ut. Kommunedirektøren legger til grunn et 10-12 års perspektiv. Kommunens eiendomsposisjoner kan bidra som innsatsfaktor ved transformasjon av private utbyggingsprosjekter. Eiendomsstrategien bør, når denne er vedtatt av bystyret, bli førende for politiske vurderinger for hva som bør kjøpes, selges og verdibevarende vedlikeholdt.

Eiendommer som ligger i, eller tett på, senterområder vil bli kostbare å kjøpe tilbake og foreslås derfor ikke solgt. Eksempler på eiendommer/arealer som ikke bør selges er typisk arealer som ligger gunstig til for utvidelse av formålsbygg, utvikling av senterområder, veitraseer og overordnet grønnstruktur.

Eiendommer som skal selges og som er regulert med et reguleringsformål som hindrer ny bruk (f.eks. offentlig tjenesteyting) bør normalt gjennom en om reguleringsprosess for å avklare nytt bruksformål og utnyttelse før salg. Dette gir kjøper forutsigbarhet og kommunen del i forventet prisstigning.

Kommunedirektøren anbefaler derfor at salg av eiendom sees i lys av overordnede strategier og erkjennelse av eiendom som en viktig innsatsfaktor til ønsket byutvikling. Salg av eiendom skjer til markedspris. Tidspunkt, beliggenhet og kvalitet er derfor svært viktig for kommunens økonomiske resultat.

For inneværende budsjettår er både rentenivået og byggekostnader høyere enn på mange år. Dette påvirker dagens markedsverdi. Høy rente gir lav salgsverdi ved kapitalisering av objektets kontantstrømmer.

### Vurdering

Samlet inntektsbudsjett for salg av fast eiendom 2024 består av;

- Etterslep fra tidligere år som utgjør per 31.12.23 MNOK 65
- Vedtatt salgsbudsjett 2024 MNOK 235 inkludert Kilden parkeringshus og tomt på Nodland.
- Sum MNOK 300, her presentert i ulike kategorier av kapitalprosjekter ved rund sum av konkurransehensyn.

**MNOK** avrundet

<b>Prosjekter</b>	<b>2024</b>	<b>2025-2027</b>
Kjøp og salg	224	72
Boligpolitiske prosjekter	7	66
Utbyggingsområder	40	13
Salg utleieboliger	29	66
Sum	300	217

Kommunens eiendommer er i hovedsak kategorisert som følger:

**Formålsbygg:**

Skoler, barnehager, bydelshus, Kulturbygg som Myren gård mfl., bibliotek, kulturskole, idrettsbygg-/haller, fritidsbygg, institusjonsbygg omsorgssenter/sykehjem, habiliteringsbygg/dagsentre, nødboliger, administrasjonsbygg, parkeringshus, pumpestasjoner, renseanlegg og sonestasjoner.

**Utleiebygg:**

Består av bygninger som kommunen eier og som midlertidig eller permanent er utleid. Permanent utleie kan for eksempel være utleie til boligsosiale behov, kulturbyggene på Odderøya og diverse grendehus. I tillegg kan det være midlertidig utleie i påvente av ønsket byutvikling.

**Grunneiendommer:**

Arealer til boligformål innenfor utbyggingsområder, festetomter boligformål, noen få næringsarealer, friområder/grønnstruktur, skog, vei og trafikkformål, småbåthavner.

**Solgte eiendommer**

Følgende objekter er solgt og inngår i vedtatt inntektsbudsjett for 2024:

<b>Prosjekt/Portefølje</b>	<b>Eiendommer</b>	<b>MNOK</b>	<b>Kommentar</b>
Kjøp og salg	Åsane skole	11	
Kjøp og salg	Dyreparken vest	8,2	
Kjøp og salg	Musikkens hus	25	m/forbehold utnyttelse
Kjøp og salg	Lund torv	4,4	Usikkert oppgjørstidspunkt
Boligstrategiske	Kroodden, deloppgjør	3	m/forbehold
Boligstrategiske	Holskogveien 6	3	
Utbyggingsområder	Hellemyr, Lillekartemyr vei	6,4	Usikkert oppgjørstidspunkt
Utbyggingsområder	Bryggelia, sluttoppgjør	1	Forhandlinger pågår
	Sum	62	
	Rest	238	

**Kjøp og salg 2024, eiendomsobjekter for salg**

- Parkeringshus Kilden, under klargjøring og premisser for salget avklares i egen sak.
- Løvollen 2, barnehagetomt, påregnelig bruk må avklares før markedsføring.
- Høllen vest, Birkedalsveien 72,74, Markedsføres ila våren -24
- Ægirsvei 12

Det er i forbindelse med makebytte av arealer mellom Kristiansand Havn og kommunen inngått en kjøpsopsjon for havna for eiendommen. Opsjonsavtalen er i forbindelse med etablering av bobilparkering på eiendommen akseptert forlenget til 2025. Kommunedirektøren foreslår derfor å forskyve inntekten MNOK 5,2 til 2025 i forbindelse med 1. tertial -24

- Eventuelt salg av eiendom til KKP, jfr Nærings- og eierskapsutvalgets sak 56/21, fremmes som egen sak i løpet av våren.

## **Salg av tilleggsgrunn**

Salg av diverse parseller rundt om såkalt «tilleggsgrunn» identifiseres normalt av private som ber om å få kjøpt arealer til utvidelse av egen eiendom. Kommunen stiller normalt kommunal grunn til rådighet for en ønsket byutvikling. Forutsetningen er at initiativtaker inngår avtale om kjøp av arealer som kommunen gjennom reguleringsprosess eller byggesaksbehandling har avklart at private skal eie. Arealene selges til markedspris. Dette omfatter både profesjonelle utviklere og privatpersoner. Fremdriften og omfanget varierer og inntekter innreguleres i budsjettet i ettertid om ikke avtale er inngått før de ordinære budsjettfrister. Profesjonelle viser liten vilje til å utbetale oppgjør før arealene tas i bruk. Kommunedirektøren legger til grunn at oppgjør skal finne sted snarest og senest før kommunale arealer tas i bruk.

Dersom kommunen har overtatt arealene som restareal fra tidligere private utbyggere skal inntektene normalt tilbakeføres til det gamle utbyggingsområdet i form av oppgradering av de kommunale arealene ved Parkvesenet.

For tiden pågår det forhandlinger om salg av tilleggsgrunn for ca MNOK 7:

- Fiskåtangen-Svanedamsveien, oppgjørstidspunktet er ikke endelig avklart.
- Tilleggsgrunn, v/Vardåsveien, oppgjørstidspunktet er ikke endelig avklart
- Tilleggsgrunn, v/Manganveien opsjon, salg er foreløpig ikke avklart
- Tilleggsgrunn, v/Strømmeveien, klargjøring for salg pågår, ikke verdivurdert per d.d.

## **Boligstrategiske eiendommer**

Kroodden/Møvig:

Arealene er solgt med forbehold om at utbyggingsprosjektet blir regningssvarende for kjøper. Ved et ev. bortfall av kjøpekontrakten bortfaller inntekter på ca MNOK 95 inklusivt bidrag til Kjoskrysset. Kjøperen melder om utfordringer med å avtale kostnadsfordeling for felles infrastruktur med øvrige utbyggingsinteresser i området. Dersom øvrige utbyggingsinteresser ikke snarest slutter seg til en samarbeidsavtale om bla. kostnadsfordeling vil Kommunedirektøren anbefale at det fremmes en egen sak.

Holskogveien 6 og 10:

Det er inneværende år solgt arealer til Agder Fylkeskommune for gjennomføring av Kjoskrysset og avklart at gjenværende byggegrunn vil bli benyttet av Fylkeskommunen til riggarealer trolig til prosjektslutt i 2027.

Kommunen har lagt til rette for at regulerte byggearealer kan ivareta funksjoner som blir innløst av Fylkeskommunen til veiformål, - dagens bensinstasjon og Vågsbygd bedehus med tilhørende parkeringsfasiliteter. Øvrige salgsinntekter må derfor trolig forskyves til 2027. Dette foreslås innarbeidet i ØP 2025-2028.

Trekanten:

Gjeldende reguleringsplan hjemler ca 84 boenheter. I samarbeid med private har eiendommen blitt utviklet og søkt solgt. Foreløpig har det ikke lyktes å selge prosjektet. Det fremstår som nødvendig å endre prosjektet noe, kanskje også redusere kjøpers risiko.

Kobberveien:

Det er inngått opsjonsavtale med Pro Nova AS som utarbeidet et planforslag med ca 100 boenheter. Plandokumentene er foreløpig ikke komplette men det forventes at planen legges ut til off. høring i løpet av 1.halvår -24. Når grunnlaget for verdsetting er tilstrekkelig avklart vil arealene bli taksert og solgt.

Strømsdalen/Rona:

Over tid har kommunen kjøpt eiendommer i et boligstrategisk perspektiv ettersom frivillig salg har gitt mulighet for dette. Kommunen har startet områderegulering av

Randesund bydelssenter og venter at områdereguleringen gir retning for fremtidig utnyttelse.

#### **Utleieboliger 2024**

Utleieboliger som ikke er hensiktsmessig utformet eller har en uønsket beliggenhet skal avhendes. Dette bidrar til at kommunens behov for rasjonell og målrettet tjenesteproduksjon forbedres og brukernes behov blir ivaretatt.

For tiden pågår det salg av utleie boliger fra flere adresser, budsjettert med MNOK 28,5 i år. Det registreres svakere tilgang på fristilte enheter. Omfanget av salget er derfor usikkert.

Netto inntekt er forutsatt tilbakeført til investering i rehabilitering og/eller kjøp av nye boliger, jfr. Økonomiplanen 2024-2027

#### **Utbyggingsområder 2024**

- Lindebø/Skålevik felt B0: Nestemyrveien, 6 tomter er under omregulering for økt utnyttelse. Reguleringsprosessen pågår. De fleste parsellene er beheftet med gamle forkjøpsretter, men selges straks reguleringsplanen er klar og kjøpsvilkårene er klarlagt.
- Hellemyr, felt E1: Det pågår salg av i alt 33 boligtomter i Lille Kartemyrvei. Salgsarbeidet pågår men markedet er svakt. Administrasjonen har valgt å holde tre boligtomter tilbake ettersom disse ligger tidlig i feltet og ikke oppnådde forventet markedspris. Tomtene kan om ønskelig benyttes til fremtidig kommunale boligbehov.
- Broveien/Vågsbygd ringvei: Utbyggingen av området har ikke kommet i gang som forutsatt. Administrasjonen har et initiativ overfor utbygger for å se hva kommunen kan bidra med for å få utbyggingen videre. Kommunens solgte byggeområdene med unntak av en boligtomt regulert for 6 enheter. Helse og mestrings har signalisert at det ikke er tilstrekkelig arealer knytte til denne.

#### **ØP 2025-2027**

- Malmveien 6-10 og 11; under klargjøring. Premisser for salget fremmes i egen sak.
- Eiendommer i Songdalsvegen; Eiendommene forventes solgt straks pågående områdeplan for Nodeland Sentrum har avklart fremtidig bruk og eiendommene er fristilt, trolig i 2025.
- Vestre Strandgate 9, salg av Kristiansand Kino Eiendom AS, under klargjøring. Premissene for salget fremmes i egen sak.
- Midtheilia; salg av byggegrunn til boligformål fremskyndes.
- Tangveien 19-25, boligformål; Over- eller rettere sagt dypt under tomtene ligger det store off. avløpsledninger som gir store restriksjoner for utnyttelsen. Det vurderes derfor å tilrettelegge for Mikrohus, men dette er ikke endelig avklart.
- Høietun, del av felt E3; Delfeltet må omreguleres før utnyttelsen er klarlagt.
- Nedsalg 2025 – kan vurderes inndeckt ved salg av;
  - Mosby gamle barnehage.  
Denne er for tiden utleid. Administrasjonen avventer salg til lokaliseringen av nytt brohode til broa over til Haus er vedtatt.
  - Del av Skjeggåsen boligfelt, klargjøres og markedsføres snarest.
  - Gamle Voie skole  
Bygget er for tiden utleid. Etterbruken avklares. Salgbare arealer klargjøres for salg snarest.
  - Helsehuset Tangvall vil bli vurdert solgt, egen sak fremmes, jfr forslag til vedtak pkt 2.

Økonomiske vurderinger innarbeides i ØP 2025-2028

#### **Salg av formåls-/utleiebygg**

Som nevnt over vil bygg og eiendommer som ikke lenger tjener en god tjenesteproduksjon og heller ikke har en strategisk betydning bli utviklet og solgt.

Bystyret har bedt om en vurdering av enkelte grendehus mtp eierskap og driftsform. Det vil bli fremmet en egen sak hvor videre eierskap, drift og eventuelt salg/avhending av enkeltbygg vil bli vurdert.

### **Konklusjon (jf. forslag til vedtak)**

Kommunedirektøren selger eiendom i henhold til budsjettvedtak og delegert økonomisk myndighet straks eiendommene er klargjort for salg.

Kommunedirektøren anbefaler at bystyret slutter seg til salg av eiendommer som nevnt i saken.

# **Sak 23/24: Høringsinnspill - Arkiv- og museumsstrukturen i Agder**

## **Vedlegg**

Vedtak Form, 10042024, Sak 26/24, Høringsinnspill - Arkiv- og museumsstrukturen i Agder

Vedtak KULT, 14032024, Sak 20/24, Høringsinnspill - Arkiv- og museumsstrukturen i Agder

Arkiv- og museumsstrukturen i Agder – høring

Arkiv- og museumsstrukturen i Agder - mandat til oppstart av prosess Agder fylkeskommune

Arkiv- og museumsstrukturen i Agder\_Mandat utredning

Arkiv- og museumsstrukturen i Agder\_Rapport



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024003676  
Saksbehandler Anette Rudi

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Kultur- og idrettsutvalget	14.03.2024	20/24
2 Kommunalutvalget	19.03.2024	23/24
3 Formannskapet	10.04.2024	

## HØRINGSINNSPILL - ARKIV- OG MUSEUMSSTRUKTUREN I AGDER

---

### KOMMUNALUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 19.03.2024 SAK 23/24

#### **Kommunalutvalgets innstilling:**

Formannskapet slutter seg til høringsuttalelse til «Rapport om Arkiv- og museumsstrukturen i Agder» slik det kommer frem av saksfremleggets konklusjon.  
(Enst.)

19.03.2024