

REFERAT |KRS| Kommunalutvalget (2015-2019) d. 13-06-2017

Mødedato Tirsdag d. 13. juni 2017 kl. 09:00

Mødested Formannskapssalen

Indholdsfortegnelse

Program for møtet.....	3
Kommunalutvalget som generalforsamling.....	6
Godkjenning av protokoll fra kommunalutvalgets møte 06.06.17.....	8
Stiftelsen Fullriggeren - søknad Kristiansand kommune 2017.....	10
Konstituering av oppvekstdirektør.....	17
Salg av grunn - Kommunens forvaltningspraksis og delegasjon.....	19
Kongsgård Alle 37 - salg av eiendom.....	23
Forslag til utbyggingsavtale Egshaugen 2.....	27
Forslag til Boligprogram 2018-2021.....	32
Notat om videre arbeid med Helsebyen Eg.....	37
Tilflytterkampanje studenter.....	40

Punkt 44/17: Program for møtet



MØTEINNKALLING TIL KOMMUNALUTVALGET

Dato: 13.06.2017 kl. 09.00
Sted: Formannskapssalen

Innkalling gjelder bare medlemmer. Varamedlemmer møter etter særskilt innkalling.

Forfall medels snarest til Formannskapssekretæren tlf 38 24 34 79 / 98 28 79 38

PROGRAM FOR MØTET:

Kl. 09.00 – 10.30 Kommunalutvalget som generalforsamling (se egen innkalling)

SAKSKART			Side
44/17	201700006-42	Program for møtet	
45/17	201700006-42	Kommunalutvalgets om generalforsamling	
46/17	201700006-43	<u>Kommunalutvalgssak:</u> Godkjenning av protokoll fra kommunalutvalgets møte 06.06.17	
		Sektor 1 – Økonomi:	
47/17	201706883-1	<u>Utsatt bystyresak:</u> Stiftelsen Fullriggeren - søknad Kristiansand kommune 2017 Rådmannens innst. 29.05.17	
		Sektor 6 – Organisasjon:	
48/17	201707467-1	<u>Kommunalutvalgssak:</u> ADM. SAK: Konstituering av oppvekstdirektør	
		Sektor 5 – Teknisk:	
49/17	201604372-15	<u>Kommunalutvalgssak:</u> Salg av grunn - Kommunens forvaltningspraksis og delegasjon	
50/17	201704878-34	<u>Kommunalutvalgssak:</u> Kongsgård Alle 37 - salg av eiendom	

51/17	201512698-1	<u>Formannskapssak:</u> Forslag til utbyggingsavtale Egshaugen 2	
52/17	201703359-9	<u>Formannskapssak:</u> Forslag til Boligprogram 2018-2021	
53/17	201408011-29	<u>Kommunalutvalgssak:</u> Notat om videre arbeid med Helsebyen Eg	
54/17	201707293-1	<u>Kommunalutvalgssak:</u> Tilflytterkampanje studenter	

Harald Furre
ordfører
(sign.)

Punkt 45/17: Kommunalutvalget som generalforsamling

Bilag

Kommunalutvalget generalforsamlinger 13.06.17.pdf

Vedrørende valg av styrerepresentanter til kommunens heleide aksjeselskap.pdf



Kommunalutvalget som generalforsamling

Innkalling til generalforsamling 2017 for Kristiansand kommunes heleide aksjeselskaper:

Avholdes tirsdag 13. juni 2017 i formannskapssalen i Rådhuset i Kristiansand

Kl. 09.00	Kjøkkenservice Industrier AS
Kl. 09.10	VIA Partner AS
Kl. 09.20	M/S Maarten AS
Kl. 09.30	Bredalsholmen Eiendom AS
Kl. 09.40	Sørlandshallen Eiendom AS
Kl. 09.50	Kristiansand Kino Holding AS
Kl. 10.00	Kristiansand Næringssselskap AS

Punkt 46/17: Godkjenning av protokoll fra kommunalutvalgets møte 06.06.17

Bilag

Protokoll Kommunalutvalget 06.06.17.docx



Dato 6. juni 2017
Saksnr.: 201700006-43
Saksbehandler Anne Lise Holand Aabø

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
13.06.2017

Godkjenning av protokoll fra kommunalutvalgets møte 06.06.17

Forslag til vedtak

[Kommunalutvalget godkjenner protokoll fra kommunalutvalgets møte 06.06.17.](#)

Tor Sommerseth
Rådmann

Anne Lise Holand Aabø
Formannskapssekretær

Vedlegg:
Protokoll fra kommunalutvalget 06.06.17

Punkt 47/17: Stiftelsen Fullriggeren - søknad Kristiansand kommune 2017

Bilag

Vedtak BYSTYR, 21062017, Sak 79/17, Stiftelsen Fullriggeren - søknad Kristiansand kommune 2017

Vedlegg 2-Årsberetning 2016.pdf

Søknad VAF og KK 18.5.2017.pdf

Vedlegg 1-Budsjett SFS og A+ 2017-2021.pdf

Sørlandet vernekost 2002-2035.docx

Vedtak KOMMUN, 13062017, Sak 47/17, Stiftelsen Fullriggeren - søknad Kristiansand kommune 2017

Dato 29. mai 2017
Saksnr.: 201706883-1
Saksbehandler Faizan Mohammad Ilyas

Saksgang
Kommunalutvalget
Bystyret

Møtedato
06.06.2017
21.06.2017

Stiftelsen Fullriggeren - søknad Kristiansand kommune 2017

Sammendrag

Stiftelsen Fullriggeren Sørlandet har de siste årene hatt negative årsresultater. Egenkapitalen, inkludert ansvarlig lånekapital var ved årsskiftet 2016/17 på ca. 1,6 mill. kr. Kristiansand kommune konverterte resterende del av lån på 13,5 mill. kr til ansvarlig lån i 2016. Uten dette ville ikke stiftelsen hatt positiv egenkapital inkludert ansvarlig lånekapital som en viktig forutsetning for fortsatt videre drift selv om revisor opplyser at det foreligger en vesentlig usikkerhet som kan skape tvil av betydning om stiftelsens evne til fortsatt drift.

Skuta har hatt dialog med Kristiansand kommune, Vest-Agder Fylkeskommune og representanter for politisk og administrativt nivå i Oslo. Stiftelsen ønsker å finne en totalmodell som innebærer:

- A+ Academy blir godkjent som fullverdig videregående skole.
- Fullriggeren Sørlandet får aksept for økt tilskudd som kompensasjon for verneklasse 1
- Vest-Agder Fylkeskommune aksepterer i en periode et økt driftstilskudd til skuta som kompensasjon for at Kristiansand kommune overtar garantiansvar for gjeld i Kommunalbanken.
- Kristiansand kommune stiller garanti for kassakredittlån på kr 5 millioner til Sparebankens banken.
- Kristiansand kommune innløser lån på 37 millioner i Kommunalbanken og omgjør dette til ansvarlig lån.

Rådmannen i Kristiansand kommune og fylkesrådmannen i Vest-Agder fylkeskommune har blitt enige om et forslag til løsning som gir stiftelsen økonomisk handlerom i noen år før de blir økonomisk selvstendige med den nye modellen og helårsdrift. Det er i tillegg avgjørende at staten kompenserer for de årlige merkostnadene som forekommer grunnet strengere verneklasse.

- Kristiansand kommune og Vest-Agder Fylkeskommune øker sitt årlige tilskudd permanent med ytterligere 500 000 kr.

- Kristiansand kommune utbetaler ekstraordinært tilskudd med 500 000 kr årlig i perioden 2018-2020.

- Kristiansand kommune overtar Vest-Agder fylkeskommunens garantiansvar (tilsvarende 7,5 mill. kr) til stiftelsen.
- Kristiansand kommune yter et nytt ansvarlig lån på 10 mill. kr. Midlene brukes til nedbetaling av kassekreditt i Spareskillingsbanken og reduksjon av gjeld i kommunalbanken.
- Vest-Agder fylkeskommune gir årlige ekstraordinære tilskudd i perioden 2018-2021 på totalt 6 mill. kr.

Den skisserte løsningen vil gi stiftelsen rom til å bygge opp skoledriften med tilstrekkelig antall fullprisbetalende (utenlandske) elever frem mot 2020 før sum tilskudd fra kommunen og fylkeskommunen trappes ned.

Rådmannen mener at en slik løsning vil løse de fremtidige økonomiske utfordringene stiftelsen har gitt at prognosene som har blitt presentert mer eller mindre inntreffer.

Forslag til vedtak

1. Kristiansand kommune øker sitt økonomiske bidrag til Stiftelsen Fullriggeren Sørlandet for å sikre videre drift av skipet.
 - a. Kristiansand kommune øker sitt årlige tilskudd med kr. 500 000 fra og med 2017 og finansieres ved bruk av sentralt disposisjonsfondet.
 - b. Kristiansand kommune betaler ekstraordinært tilskudd årlig på kr. 500 000 i perioden 2018-2020. Økt bevilgning innarbeides i handlingsprogrammet for 2018-21.
 - c. Kristiansand kommune gir et ansvarlig lån på kr 10 000 000 som finansieres ved bruk av kapitalfondet.
 - d. Kristiansand kommune overtar Vest-Agder fylkeskommunes garantiansvar på kr 7 500 000 for lån opptatt i Kommunalbanken.
2. Skisserte løsning forutsetter at fylkeskommunen øker sitt bidrag slik det fremgår i saken.

Tor Sommerseth
Rådmann

Terje Fjellvang
Økonomidirektør

Vedlegg:

- Søknad fra Stiftelsen Fullriggeren Sørlandet
- Budsjett og prognoser for Stiftelsen Fullriggeren Sørlandet og A+ World Academy GmbH for årene 2017-2021.
- Årsberetning 2016 for Stiftelsen Fullriggeren Sørlandet

Bakgrunn for saken

Da skoleselskapet «Class afloat» ikke ønsket å videreføre sitt leieforhold av Fullriggeren Sørlandet, bestemte stiftelsens styre at det skulle satses på et eget skolekonsept; «A + Academy». A+ World Academy GmbH er et heleid datterselskap registrert i Bern, Sveits. Det første året (2015/16) med skolekonseptet viste svært skuffende tall, med kun 14 elever om bord. Videre er det lagt opp til nye seilingsplaner for skolen. Det innebærer at Fullriggeren vil være tilbake i Kristiansand hver sommer og ha åpne og lukkede tilbud lokalt. I skoleåret 16/17 har skipet fullt belegg med 54 studenter hvorav 3 er internasjonale studenter.

Stiftelsen Fullriggeren Sørlandet har de siste årene hatt negative årsresultater. Stiftelsen hadde i 2016 et negativt årsresultat på 11,5 mill. kr. I 2016 ble regnskapet belastet med 5,2 mill. kr til dekning av avskrivning og finanskostnader. Egenkapitalen, inkludert ansvarlig lånekapital var ved årsskiftet 2016/17 på ca. 1,6 mill. kr. Kristiansand kommune konverterte resterende del av lån på 13,5 mill. kr til ansvarlig lån i 2016. Uten dette ville ikke stiftelsen hatt positiv egenkapital inkludert ansvarlig lånekapital som en viktig forutsetning for fortsatt videre drift selv om revisor opplyser at det foreligger en vesentlig usikkerhet som kan skape tvil av betydning om stiftelsens evne til fortsatt drift.

Resultatet for 2016 er påvirket av at A+ World Academy hadde et betydelig underskudd siste halvår av skoleåret 2015/16.

Av de totale inntektene utgjør offentlige tilskudd og gaver fra andre 11,5 mill. kr i 2016.

All tall i 1000	2016	2015
Sum inntekter	12 021	18 740
Sum kostnader	23 084	20 712
Driftsresultat	-11 062	-1 972
Årsresultat	-11 535	-2 945
Sum anleggsmidler	42 139	46 336
Sum omløpsmidler	6 591	6 880
Sum eiendeler	48 730	53 215
Ansvarlig lånekapital	13 500	4 000
Sum egenkapital og ansvarlig lånekapital	1 597	3 630
Sum langsiktig gjeld	37 000	46 500
Sum kortsiktig gjeld	10 135	3 085

Stiftelsens avskrivninger var 4,1 mill. kr i 2015, og 4,3 mill. kr i 2016.

Hovedforklaringen på nedgang i stiftelsens inntekter i 2016 fra året før er at Vest-Agder fylkeskommune og Kristiansand kommune tilleggs-bevilget 1,5 mill. kr hver til stiftelsen i 2015, samt mottatt tilskudd fra stiftelsen Uni på 1,5 mill. kr i 2015 som man ikke hadde i 2016. I tillegg var også sum på utleie av skip og varesalg høyere i 2015 enn i 2016.

Søknad om økonomisk bistand

Følgende budsjett og prognoser ligger til grunn for søknaden til Kristiansand kommune.

År (tall i 1 000 kr)	2017	2018	2019	2020	2021
Inntekt sommerdrift	3 000	1 785	1 847	0 ¹	1 978
Charter leie A+	5 040	10 314	10 711	11 063	11 450
Offentlig tilskudd	10 553	10 711	10 872	11 035	11 200
Sum inntekt	18 593	22 810	23 430	22 098	24 628
Sum driftskostnader	19 603	18 013	18 295	19 014	19 247
Driftsresultat stiftelsen	-1 011	4 797	5 135	3 084	5 381
Driftsresultat A+	893	-2 092	162	1 161	2 134
Konsolidert driftsresultat	-118	2 704	5 297	4 245	7 516
Årsresultat	-5 108	-1 604	1 021	191	3 432

Per i dag er A+ Academy godkjent som utvekslingsinstitusjon for elever på VG2. Skuta har undervisningsfasiliteter til 58 elever. For å sikre Stiftelsen et bedre driftsresultat er det nødvendig å få et stort antall utenlandske elever som gir en høyere inntekt pr. elev enn norske elever. Det er også et ønske å prioritere elever fra Agder ved opptak. Per i dag har skuta sikkerhet for 11 utenlandske elever for skoleåret 2017/18. Dette tallet kan øke noe i løpet av mai og juni. I budsjettet ovenfor er det forutsatt 11 utenlandske elever og 47 norske elever for skoleåret 2017/18.

Sommersesong

Skuta vil sommeren 2017 gjennomføre et prosjekt hvor den seiler i 6 uker, hele Tall Ships Races med ungdommer med innvandrerbakgrunn og etnisk norsk ungdom, 15 av hver gruppe. Prosjektet blir gjennomført i samarbeid med NAV-intro, IMDI Sør, Kristiansand kommune, Link mottak og Universitetet i Agder. Per i dag har prosjektet fått 500 000 kr i støtte fra NAV, 250 000 kr fra skutas venneforening og 208 000 fra Kavli-Stiftelsen.

Vedlikehold

Ei nitti år gammel skute har naturlig nok behov for en del årlig vedlikehold. Skuta har sikkerhetssertifikat for seiling med passasjerer og gods. Disse sertifikatene må godkjennes hvert år. Som grunnlag for denne sertifiseringen må skuta ha tilsyn og klassifisering hvert femte år. Fullriggerens neste fem-års klasse er i 2020. Per i dag ser det ut som om kostnadene ved neste fem-års klasse i 2020 vil være på ca. 8,6 mill. kr.

Verneklasse 1

Fullriggeren har en strengere verneklasse enn de to andre skværriggerne (Christian Radich og Statsraad Lehmkühl). Dette innebærer at skuta ikke kan endres interiør- eller eksteriørmessig i forhold til slik den så ut i 1927. Vedlikeholdsarbeidet skal i stor utstrekning også gjennomføres med de arbeidsmetoder man hadde i 1927. Dette medfører en ekstrakostnad for skuta som blir pålagt av staten. Stiftelsen har gjennomført en analyse som viser skutas merkostnader ved Verneklasse 1. Analysen viser at merkostnader, i forhold til de to andre skværriggerne, som følge av skutas strenge verneklasse er ca. kr 2,6 mill. per år. Stiftelsen har oversendt søknaden til Kulturdepartementet. Målet er at staten i de årlige tildelinger til skuta kompenserer for disse merkostnadene. Gitt at Stortinget vedtar å innvilge Stiftelsen omsøkte midler for denne merkostnaden, skal disse årlige tilskuddene avsettes på egen konto for å dekke fremtidige større utskiftninger og reparasjonsarbeider.

Lån

Fullriggeren har en gjeld til Kristiansand kommune på 13,5 mill. kr. Gjelden ble tatt opp i forbindelse med rehabiliteringsarbeid i 2005-2007. Denne gjelden er i to omganger omgjort til

¹ Ikke sommerdrift med inntekter 2020 pga. vedlikeholdsarbeider/5-års klassing av skipet.

ansvarlig lån. Regnskapsmessig blir ansvarlig lån behandlet som en del av selskapets ansvarlige kapital.

I forbindelse med utbedringer i 2012 måtte skuta ta opp et lån på 37 mill.kr i Sparebanken Sør. Lånet fikk en kommunal garanti (80 % av kommunen og 20 % av fylkeskommunen) og ble konvertert til lån i Kommunalbanken. Lånet har en løpetid på 15 år fra 2015, hvorav de fem første år er avdragsfrie. Lånet skal deretter avdras med 3,7 mill. kr i året (925 000 kr pr. kvartal) fra og med 2020.

Skuta seilte i skoleåret 2015/16 med et svært lav elevtall. Dette medførte at skuta fikk et likviditetsbehov sommeren 2015 som ble løst med en foreløpig kassekreditt i Sparekillingsbanken på 3,5 mill. kr. Lånet ble gitt uten garanti. Stiftelsen har fortsatt behov for kassekreditt og må løse et garantikrav fra banken. Spesielt på grunn av en usikker sommersesong og komponenter som må utbedres på kort varsel for å unngå driftsavbrudd vil Stiftelsen ha behov for å øke denne kassakreditten til 5 mill. kr.

Ledelsen og styret i Fullriggeren Sørlandet mener at dagens modell under følgende forutsetninger vil gi størst mulig grad av sikkerhet for lønnsom drift av skuta:

- Antall søkere er stabilt og vil gi tilnærmet kapasitetsutnyttelse.
- Antall utenlandske elever er minst 25. Dette kan kompenseres ved andre tilskudd.
- Skuta har inntekter i sommermånedene som minst dekker kostnadene disse månedene.
- Vedlikeholdskostnadene hvert år og ved hver 5-års klassing er som budsjettert.

Skuta har hatt dialog med Kristiansand kommune, Vest-Agder Fylkeskommune og representanter for politisk og administrativt nivå i Oslo. Stiftelsen ønsker å finne en totalmodell som innebærer:

- A+ Academy blir godkjent som fullverdig videregående skole.
- Fullriggeren Sørlandet får aksept for økt tilskudd som kompensasjon for verneklasse 1
- Vest-Agder Fylkeskommune aksepterer i en periode et økt driftstilskudd til skuta som kompensasjon for at Kristiansand kommune overtar garantiansvar for gjeld i Kommunalbanken.
- Kristiansand kommune stiller garanti for kassakredittlån på kr 5 millioner til Sparekillingsbanken.
- Kristiansand kommune innløser lån på 37 millioner i Kommunalbanken og omgjør dette til ansvarlig lån.

Forslag til løsning

Rådmannen i Kristiansand kommune og fylkesrådmannen i Vest-Agder fylkeskommune har blitt enige om et forslag til løsning som gir stiftelsen økonomisk handlerom i noen år før de blir økonomisk selvstendige med den nye modellen og helårsdrift. Det er i tillegg avgjørende at staten kompenserer for de årlige merkostnadene som forekommer grunnet strengere verneklasse.

- Kristiansand kommune og Vest-Agder Fylkeskommune øker sitt årlige tilskudd permanent med ytterligere 500 000 kr.

- Kristiansand kommune utbetaler ekstraordinært tilskudd med 500 000 kr årlig i perioden 2018-2020.

- Kristiansand kommune overtar Vest-Agder fylkeskommunens garantiansvar (tilsvarende 7,5 mill. kr) til stiftelsen.

- Kristiansand kommune yter et nytt ansvarlig lån på 10 mill. kr. Midlene brukes til nedbetaling av kassekreditt i Sparekillingsbanken og reduksjon av gjeld i kommunalbanken.

- Vest-Agder fylkeskommune gir årlige ekstraordinære tilskudd i perioden 2018-2021 på totalt 6 mill. kr.

Den skisserte løsningen vil gi stiftelsen rom til å bygge opp skoledriften med tilstrekkelig antall fullprisbetalende (utenlandske) elever frem mot 2020 før sum tilskudd fra kommunen og fylkeskommunen trappes ned.

For å sikre stiftelsens økonomiske drift i fremtiden er det avgjørende at stiftelsen har en god likviditet og positiv egenkapital. Den skisserte løsningen vil bidra til å bedre likviditeten i form av økt tilskudd fra både kommunen og fylkeskommunen. Det ansvarlige lånet vil bidra til å øke egenkapital til et tilstrekkelig nivå. Tabellen nedenfor viser hvordan forslag til løsning kan gi utslag.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Årsresultat		-5 108	-1 604	1 021	191	3 432	
Økt ordinært tilskudd KK		500	500	500	500	500	500
Ekstraordinært tilskudd KK			500	500	500		
Økt ordinært tilskudd VAF		500	500	500	500	500	500
Ekstraordinært tilskudd VAF			2 000	2 000	1 000	1 000	
Nytt resultat		-4 108	1 896	4 521	2 691	5 432	
EK+AL	1 595	7 487	9 383	13 904	16 595	22 027	

Stiftelsen vil måtte i løpet av denne perioden nedbetale kassekreditten, samt begynne å betale avdrag på lån til Kommunalbanken fra og med 2020. Under gjeldende avtale vil avdragene være på 3,7 millioner pluss renter per år. I tillegg vil det være vedlikeholdskostnader på ca. 8,6 mill. kr i 2020.

Rådmannen mener at en slik løsning vil løse de fremtidige økonomiske utfordringene stiftelsen har gitt at prognosene som har blitt presentert mer eller mindre inntreffer.

Punkt 48/17: Konstituering av oppvekstdirektør



Dato 6. juni 2017
Saksnr.: 201707467-1
Saksbehandler Marianne O Tronstad

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
13.06.2017

Konstituering av oppvekstdirektør

Sammendrag

Oppvekstdirektør Arild Rekve fratrer sin stilling i Kristiansand kommune 30. juni 2017.

Når det gjelder ansettelse av ny direktør i Kristiansand kommune har ordføreren uttalt at dette bør skje i forståelse med Songdalen og Søgne kommuner, og slik at vedkommende tiltrer som direktør i den nye kommunen med virkning fra 1.januar 2020. Dette må avklares med de to øvrige kommunene så snart fellesnemda er konstituert, tidligst 23. juni.

For perioden frem til ny direktør kan tiltre er det nødvendig å konstituere en oppvekstdirektør. Det tilligger Kommunalutvalget å foreta slik konstituering. Normalt vil en slik ansettelsesprosess ta seks til ni måneder.

Konstituering av midlertidig direktør er drøftet med tillitsvalgte som er enige i forslag til vedtak.

Forslag til vedtak

Svein Ove Ueland konstitueres som oppvekstdirektør fra 30. juni og frem til ny direktør kan tiltre, senest innen 30.juni 2018.

Tor Sommerseth
Rådmann

Punkt 49/17: Salg av grunn - Kommunens forvaltningspraksis og delegasjon



Dato 5. mai 2017
Saksnr.: 201604372-15
Saksbehandler Per-Christian Nygård

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
13.06.2017

Salg av grunn - Kommunens forvaltningspraksis og delegasjon

Sammendrag

I Kommunalutvalgssak 31/17, «Salg av grunn - forvaltningspraksis tilleggsgrunn» (Teknisk dir. innst. 25.04.17), ble det fattet følgende vedtak:

Kommunalutvalget ber om en sak der det vurderes hvordan saker knyttet til salg av kommunal eiendom kan gjøres som enkelt vedtak med klageadgang til kommunalutvalget som eiendomsutvalg.

*Sak om Kromveien 3 utsettes til prosedyre er vurdert.
Hamreheia 78 utsettes til By- og miljøutvalget har behandlet saken.
(Enst.)*

Saken har blitt forelagt kommuneadvokaten som opplyser om at det er forvaltningslovens § 2a og b som bestemmer om en avgjørelse er enkeltvedtak eller ikke. En avgjørelse om å selge eiendom er ikke «utøving av offentlig myndighet» i forvaltningsloven § 2 a) og b) og faller **utenfor** enkeltvedtaksbegrepet. Salg av kommunal eiendom er del av kommunens eierrådighet. Kommunen kan derfor ikke bestemme at slike saker skal karakteriseres som enkeltvedtak.

Forvaltningsloven har regler for intern klagebehandling i saker som gjelder enkeltvedtak og hvor statlig myndighet ikke er klageorgan; da er det kommunens interne klagenemnd som behandler klagen.

Dersom kommunalutvalget ønsker mer styring med saker som gjelder salg av tilleggsgreal, kan det evt. vurderes å endre dagens rutiner slik at alle eller enkelte saker forelegges for politisk behandling til avgjørelse. Dette vil i så fall ikke innebære at avgjørelsene blir å anse som enkeltvedtak etter forvaltningsloven idet salg av eiendom som nevnt faller utenfor enkeltvedtaksdefinisjonen i forvaltningsloven.

Kristiansand Eiendom anbefaler at dagens praksis i det alt vesentligste opprettholdes, men at saker av betydelig karakter og omfang legges fram for kommunalutvalget for orientering før beslutning tas. Rutine og prosess for disse fremlegges for kommunalutvalget i egen sak/orientering.

Forslag til vedtak

Kristiansand Eiendom vil holde kommunalutvalget orientert om saker av betydelig karakter og omfang knyttet til salg av kommunal eiendom, før endelig beslutning tas. Rutine og prosess for disse fremlegges for kommunalutvalget i egen sak/orientering.

Hans-Christian Gram
Eiendomssjef

Per-Christian Nygård
Avdelingsleder

Vedlegg:
Ingen

Bakgrunn for saken

I henhold til gjeldende delegasjonsreglement er Rådmannen delegert myndighet i eiendomssaker. Eiendomssjefen har i henhold til videredelegasjon innenfor sitt ansvarsområde myndighet i saker innenfor en økonomisk verdi på 10 mill. Kommunalutvalget kan dog i enkelttilfelle forlange enhver slik sak lagt frem for seg til orientering eller avgjørelse.

Rådmannen har mottatt anmodning om at det fremlegges for kommunalutvalget en redegjørelse vedrørende salg av kommunal grunn i de tilfeller hvor kommunen ikke ønsker å selge arealer.

Kommunen mottar løpende et relativt stort antall forespørsler om kjøp av grunn, såkalt «tilleggs grunn». Normalt er arealene som ønskes kjøpt regulert til annet enn byggeformål. De administrative rutinene i disse sakene er derfor slik at henvendelsene formidles til fagetatene før endelig behandling hos Eiendomssjefen. Parkvesenet og Ingeniørvesenet foretar en utsjekk av eventuelle faglige hensyn som eventuelt taler mot at arealene blir omdisponert og formidler disse til Eiendomssjefen. I saker hvor salg av grunn frarådes, velger kommunen som grunneier normalt å avvise salg av arealene. Rutinen fører til en forenklet administrativ behandling av sakene og søker belastes ikke med gebyrer. Avgjørelsen som tas i rollen som grunneier er ikke å anse som et enkeltvedtak i henhold til forvaltningsloven, med tilhørende klagerett.

Dersom det likevel klages på kommunens administrative avgjørelse, skal klagen avvises. Avvisningsvedtaket er klageberettiget etter forvaltningslovens bestemmelser §2. Klagen fremmes i så fall til kommunens klagenemd.

I Kommunalutvalgssak 31/17, Salg av grunn - forvaltningspraksis tilleggsgrunn (Teknisk dir. innst. 25.04.17), ble det fattet følgende vedtak:

Kommunalutvalget ber om en sak der det vurderes hvordan saker knyttet til salg av kommunal eiendom kan gjøres som enkelt vedtak med klageadgang til kommunalutvalget som eiendomsutvalg.

*Sak om Kromveien 3 utsettes til prosedyre er vurdert.
Hamreheia 78 utsettes til By- og miljøutvalget har behandlet saken.*

(Enst.)

Saken har blitt forelagt kommuneadvokaten som har følgende innspill:

«Det er forvaltningslovens § 2a og b som bestemmer om en avgjørelse er enkeltvedtak eller ikke. En avgjørelse om å selge eiendom er ikke «utøving av offentlig myndighet» i forvaltningsloven § 2 a) og b) og faller **utenfor** enkeltvedtaksbegrepet. Salg av kommunal eiendom er del av kommunens eierrådighet. Kommunen kan derfor ikke bestemme at slike saker skal karakteriseres som enkeltvedtak.

Forvaltningsloven har regler for intern klagebehandling i saker som gjelder enkeltvedtak og hvor statlig myndighet ikke er klageorgan; da er det kommunens interne klagenemnd som behandler klagene.

Dersom kommunalutvalget ønsker mer styring med saker som gjelder salg av tilleggsareal, kan det evt. vurderes å endre dagens rutiner slik at alle eller enkelte saker forelegges for politisk behandling til avgjørelse. Dette vil i så fall ikke innebære at avgjørelsene blir å anse som enkeltvedtak etter forvaltningsloven idet salg av eiendom som nevnt faller utenfor enkeltvedtaksdefinisjonen i forvaltningsloven.»

Kristiansand Eiendom behandler ca. 100 søknader om kjøp av tilleggsgrunn i året, og det brukes betydelige ressurser på saksbehandlingen. Det er ikke saksbehandlingsgebyr tilknyttet søknader om kjøp av tilleggsgrunn i dag og det er heller ikke hjemmel for å ilegge slikt gebyr, slik det er for eksempel i byggesaker.

Det kan i enkelte saker være taktiske vurderinger som ligger til grunn for et avslag på kjøp av tilleggsgrunn og dette kan derfor være vanskelig å begrunne. Dersom alt skal kunne begrunnes i slike saker, kan det føre til vanskelige spørsmål om likebehandling og diskusjoner om pris.

Kristiansand Eiendom anbefaler at dagens praksis i det alt vesentligste opprettholdes, men at saker av betydelig karakter og omfang legges fram for kommunalutvalget for orientering før endelig beslutning tas. Rutine og prosess for disse fremlegges for kommunalutvalget i egen sak/orientering.

Punkt 50/17: Kongsgård Alle 37 - salg av eiendom



Dato 6. juni 2017
Saksnr.: 201704878-34
Saksbehandler Nils Erik Hessen

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
13.06.2017

Kongsgård Alle 37 - salg av eiendom

Sammendrag

I tråd med Kommunalutvalgets vedtak i sak 60/16, er eiendommen (plannavn - Østre ringvei 77) lagt ut for salg.

Etter forutgående dialog med Helse- og sosialsektoren er det konkludert med at prosjektet ikke tilrettelegger særskilt for unge funksjonshemmede. Universell tilgjengelighet til 70% av boenhetene sikrer likevel fysiske tilrettelegging for beboerne.

Det er forutsatt at kjøper skal tilrettelegge for 24-26 boenheter for førstegangsetablerere. Boenhetene skal markedsføres for salg innen 31.03.18 og over en minimums periode på 12 mnd. etter salgsstart. Dersom etterspørselen fra målgruppen i løpet av markedsføringsperioden ikke er tilstrekkelig til å fylle boenhetene vil Kristiansand Eiendom vurdere å redusere minimumskravet på 24 enheter.

Etter budrunde ble høyeste tilbud fra PK Entreprenør AS akseptert. Kjøpesummen er 25,5 mill. kr. med overtakelse/oppgjør i slutten av september- 17. Kjøper ser for seg å realisere bebyggelsen i tråd med planen med oppstart på tomten i løpet av 2018. Kristiansand Eiendom besørger opparbeidelse av rekkefølgekravene som er knyttet til «Jungelen», friområdet F1 i planen, og kvartalslekeplassen ved Stjerneblokka i løpet av 2017/-18.

Forslag til vedtak

[Kommunalutvalget godkjenner salget av Kongsgård Alle 37 til PK Entreprenør AS](#)

Hans-Christian Gram
Eiendomssjef

Nils Erik Hessen
Rådgiver

Bakgrunn for saken

Kommunalutvalget vedtok salg av Østre Ringvei 77 den 27/9-16, sak 60/16.

Vedtak:

1. Eiendommen legges ut for salg

(4/3)

2. Målsetningen er at andelen boligobjekter til førstegangsetablerere skal være på minimum 24 enheter. Vilkår i hht modellens tildelingskriterier.

(Enst.)

3. Det vurderes om noen av boligene kan tilbys for funksjonshemmede ungdom.

(Enst.)

I det etterfølgende er eiendommen adressert i henhold til gjeldende adresse Kongsgård Alle 37.

Vurdering av salg til funksjonshemmede ungdom

I lys av kommunalutvalgets vedtak 3, ble Helse- og sosialsektoren kontaktet for å avklare om kommunen hadde udekkede boligbehov på vegne av målgruppen. Etter drøftelser og korrespondanse ble det klargjort fra sektoren at kommunen ikke har udekkede behov for målgruppen. De brukere som sektoren har behov for å dekke bolig til, vil bli bestilt fra Kristiansand Boligselskap KF som fremskaffer disse. Boligselskapet har ikke behov for å kjøpe enheter i dette prosjektet.

Et offentlig eierskap til tilrettelagte boenheter gir grunnlag for økonomiske støtte ordninger som ikke kan påregnes dersom disse etableres i privat regi. KE har anbefalt å tilrettelegge 6 boenheter for funksjonshemmede hvor boenhetene må eies av den enkelte beboer uten tildelingsrett/plikt fra kommunen, men hvor punktinnsetts fra HS kan påregnes. Dette forslaget vil ikke Helse og sosialsektoren slutte seg til. Kristiansand eiendom har på dette grunnlag lagt eiendommen ut for salg uten krav om tilrettelegging for funksjonshemmede.

Gjennom krav som er nedfelt i reguleringsbestemmelsene til planen skal minst 70% av boenhetene skal være universelt utformet, «...ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.» Vi legger etter dette til grunn at målgruppen, om ønskelig, kan kjøpe boenheter i området uten et omsetningsbegrensende vilkår.

1 BO – lån til førstegangsetablerere

Vi har valgt å forutsette at kjøper skal tilrettelegge for 24-26 boenheter for målgruppen dimensjonert for 1-2 personer i etableringsfasen. Boenhetene skal tilfredsstillende gjeldende teknisk forskrift, nøktern men normal god standard og vi har antydning på ca 30-60 m².

Det er satt krav til fremdrift og boenhetene skal markedsføres for salg innen 31.03.18 og over en minimums periode på 12 mnd. etter salgsstart. Kommunens 1.BO logo skal benyttes.

Dersom det skulle vise seg at det ikke er tilstrekkelig etterspørsel fra målgruppen i løpet av markedsføringsperioden vil Kristiansand Eiendom vurdere å redusere minimums kravet på 24 enheter.

Størrelsen på 1.BO lånet må utgjøre ca 15% av kjøpesummen på den enkelte boenhet for å kunne avhjelpe førstegangsetablererens manglende egenkapital. Utsalgsprisen er ikke fastsatt og det er derfor knyttet noe usikkerhet til omfanget. Som eksempel vil en boenhet som selges for 2 mill. kr. ha behov for et 1.BO lån på kr 300 000.

Salgsresultat

Etter forutgående markedsføring i lokal presse, Dagens Næringsliv, Finansavisen samt internett mottok vi kjøpstilbud fra i alt fem tilbydere.

Etter budrunde ble høyeste tilbud fra PK Entreprenør AS akseptert. Kjøpesummen er 25,5 mill. kr. med overtakelse/oppgjør i slutten av september- 17. Kjøper ser for seg å realisere bebyggelsen i tråd med planen. Foreløpig fremdriftsplan fra kjøper signaliserer at prosjektet skal planlegges og prosjekteres i løpet av 2017, fysisk oppstart på tomten 1-2 kvartal -18 og forventer salgsstart i samme tidsrom med ferdigstillelse av 1. byggetrinn 1-2 kvartal -19.

Opparbeidelsesansvar for Jungelen og kvartalslek v/Stjerneblokka

Kristiansand Eiendom opparbeider rekkefølgekravene som er knyttet til «Jungelen», friområdet F1 i planen, og kvartalslekeplassen ved Stjerneblokka. Arbeidet er delvis igangsatt og vil bli slutført i løpet av høsten/vinteren 17/18.

Konklusjon

Kjøpstilbudet fra PK Entreprenør AS anbefales vedtatt.

Punkt 51/17: Forslag til utbyggingsavtale Egshaugen 2

Bilag

Vedtak FORMAN, 14062017, Sak 89/17, Forslag til utbyggingsavtale Egshaugen 2

Utbyggingsvtale.doc

Vedtak KOMMUN, 13062017, Sak 51/17, Forslag til utbyggingsavtale Egshaugen 2



Dato 31. mai 2017
Saksnr.: 201512698-1
Saksbehandler Harald Karlsen

Saksgang
Kommunalutvalget
Formannskapet

Møtedato
13.06.2017
14.06.2017

Forslag til utbyggingsavtale Egshaugen 2

Sammendrag

Bystyret har vedtatt reguleringsplan for Egshaugen 2. Utbyggingen omfatter 19 boenheter. Det er forutsatt inngåelse av utbyggingsavtale.

Ifm utbyggingen av Egshaugen 2 er det satt rekkefølgekrav til etablering av en ny kvartalslek for området Eg.

Plan for Solbergveien 12-14 regulerer inn kvartalslekeplassen for Eg. Utbyggingen av Solbergveien omfatter 80 boenheter og her også krav til etablering av kvartalslekeplass. Det er ennå ikke forhandlet fram forslag til avtale men prinsipp er diskutert eier/part.

Forslag til avtale må løse fordeling utbyggingsområdene imellom og forholdet til kommunen.

Kostnad for etablering av kvartalslekeplass er vurdert av parkvesenet til kr 4 mill.

Forslag til avtale legger til grunn at utbyggingsområdene ut fra forholdsmessighet betraktning (boliger i området) og likebetraktning dekker et bidrag til kvartalslek tilsvarende kr 15.000 per boenhet. Utbyggingsområdenes bidrag til kvartalslek utgjør dermed kr 1.5 mill. (0.285 + 1.2 mill) Løsningen innebærer at kommunen må bidra med kr 2.5 mill.

Kommunen er i forslag til avtale forutsatt å opparbeide kvartalslekeplassen i 3 trinn. Løsning med trinnvis utbygging velges ut fra utb.områdenes usikkerhet mht framdrift / realisering og for å sikre at utbyggingsinteressene velger å inngå utbyggingsavtale. Trinn/etappevis utbygging sikrer utbyggingsområdets andel i en kvartalslek.

Forslag til avtale innebærer at følgende bidrag må innarbeides i HP 2018 – 2021:

- 2018 kr 1 mill bidrag til Kvartalslek Eg (etablering bane)
- 2020 kr 1 mill bidrag til Kvartalslek Eg (andel kvartalslek/akebakke)
- Senere kr 0.5 mill.(rest kvartalslek)

Utbygger vil iht standard politikk forstå all annen planlegging og gjennomføring av tiltak iht vedtatt reguleringsplan m/bestemmelser.

Det er tatt forbehold om politisk aksept på forslag til avtale

Forslag til vedtak

[Forslag til utbyggingsavtale Egshaugen 2 legges ut til offentlig ettersyn](#)

Tor Sommerseth
Rådmann

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Vedlegg: Forslag til utbyggingsavtale datert 03.05.17

Bakgrunn for saken

Bystyret har vedtatt reguleringsplan for utbyggingsområdet Egshaugen 2 sak 97/15. Vedtatt plan legger opp til at området kan bebygges med til sammen 19 boenheter.

Reguleringsplanen for Egshaugen 2 åpner opp for en «fortetting» innenfor et allerede bebygd område.

Innenfor det regulerte utbyggingsområdet er det forutsatt tilrettelagt ny sandlek og etablering /oppgradering av veiløsning iht reguleringsplan/teknisk plan.

Det er i reguleringsplan med tilhørende bestemmelser satt krav til planlegging og gjennomføring av tiltak utenfor det regulerte området. Dette fremgår av planens rekkefølgekrav § 5.

Dette omfatter krav til plan og opparbeidelse av kvartalslek i området (Kvartalsleken er regulert i plan for Solbergveien 12-14) og tiltak iht trafikksikkerhetsplan for veien mellom utbyggingsområdet og kvartalsleken i Solbergveien (tiltak i Krogveien).

I den gjennomførte reguleringsplanprosessen er det brukt lang tid på å avklare forutsetning for utbygging. Vesentlig i dette arbeidet har vært kravet til etablering av kvartalsleketilbud og trafikksikkerhetstiltak ifm utbyggingen.

Det er ifm planbehandlingen fattet vedtak om at det skal forhandles fram et forslag til utbyggingsavtale og det er forutsatt at andel til kvartalsleketilbudet som skal belastes utbyggingsområdet og kommunen ifm utbygging skal klarlegges i forhandlinger om utbyggingsavtale.

Ved oppstart av forhandlinger (for begge områdene) er utbyggerne gjort kjent med kommunens utbyggingspolitikk og forutsetninger i denne. Reguleringsplan med bestemmelser og gjeldende utbyggingspolitikk er lagt til grunn for forhandlingene for inngåelse av utbyggingsavtale.

Gjeldende utbyggingspolitikk legger til grunn at det er den private utbygger som selv må vurdere muligheten for gjennomføring av planen ut fra de forutsetninger som er satt i plan- og bestemmelser.

Utbyggingsavtalen skal avklare utbyggingsområdet og kommunens ansvars for planlegging, opparbeidelse og kostnader for de tiltakene som skal gjennomføres.

Grunnlaget for en slik vurdering er:

- utarbeidet plan og beskrivelse av anleggenes bruk/funksjon,
- forholdet til plan- og bygningslovens § 17 og krav til forholdsmessighet mellom partene og
- likebehandling Solbergveien 12-14 og tilsvarende prosjekter.

Forholdet til grunneiere/trafikksikkerhetstiltak - innenfor og utenfor planområdet:

Planområdet berører flere private eiendommer. Utbygger har i lengre tid arbeidet med å få til avtale med berørte grunneiere. Det har lyktes å få til avtale med berørte grunneierne.

Utbygger har fått utarbeidet en trafikksikkerhetsplan. Utbygger er iht gjeldende politikk forutsatt å forestå erverv av grunn og gjennomføre tiltak iht trafikksikkerhetsplanen (trafikksikkerhetstiltak i Krogveien). Utbygger har også her kommet til enighet med berørt grunneier.

Forholdet til lek - kvartalslek:

Det er i planprosessen for Egshaugen 2 og Solbergveien 12 – 14 påpekt at Egs-området slik det fremstår i dag, har en underdekning ift kvartalsleketilbud.

Det er i de gjennomførte planprosessene påpekt at etablering av kvartalsleketilbudet er et krav ifm utbygging av utbyggingsområdene.

Det er videre lagt til grunn at områdenes andel ift en planlegging/etablering av tiltak må avklares gjennom de utbyggingsavtaler som skal inngås (fastsatt for begge områdene). Per i dag er det disse 2 nye utbyggingsområder med til sammen ca 100 enheter som har krav til etablering av kvartalslek på Eg.

Kommunen har iht vedtak lagt til grunn at begge utbyggingsområdene skal tilbys inngåelse av utbyggingsavtale. Det er derfor før samtaler med begge utbyggingsinteressene for å klarere forutsetning ift utbygging og tilrettelegging av kvartalsleketilbudet.

Det er tatt utgangspunkt i at disse områdene sammen med et kommunalt bidrag /engasjement, sikrer gjennomføring av fastsatt krav. Det videre forutsatt at det legges til grunn at den forholdsmessige andel av utbyggingsområdet ivaretar områdenes andel i en Kvartalslek. Jfr PBL sitt krav til forholdsmessighet.

Selve Kvartalsleken inngår i reguleringsplanen for Solbergveien 12-14. Per i dag er det ikke utarbeidet detaljplan for en kvartalslek.

Status framdrift utbyggingsområdene:

Solbergveien 12-14. Her arbeider kommunen ved KE sammen berørte eiere for å få til et grunnlag slik at en kan få sikret en samlet utbygging for det regulerte området jfr vedtatt utbyggingspolitikk.

Når det vil foreligge enighet mellom berørte parter er per i dag noe uklart. En må legge til grunn at utbyggingen i Solbergveien vil kunne gjennomføres i flere utbyggingstrinn/etapper. Egshaugen 2 ferdig regulert og utbygger er klar til å inngå avtale.

Tilnærmingen som er gjort i forhandlingene med partene både repr fra Solbergveien og Egshaugen som omfatter planenes krav til grøntstruktur både lokalt(Sandlek) og overordnet (Kvartalslekefunksjonen) er som følger :

Hver av utbyggingsområdene evt trinn i område dekker sin sandlek. Dette dekkes innfor regulert område. Her skal utbygger / utbyggere forestå nødvendig planlegging, erverv og opparbeidelse (iht standard politikk).

Utbyggingsområdet Solbergveien 12 – 14 avstår grunn til etablering av innregulert kvartalslek Kvartalslek er i plangrunnlaget forutsatt å ha en overordnet funksjon for Egsområdet.

Utbyggingsområdet Egshagen 2 og som er ført ute ift realisering bekoster planleggingen av kvartalsleken.

Begge områdene (i likhet med øvrige utbyggingsprosjekter i Kvadraturen/med randsone) bidrar med kr 15.000 per boenhet i bidrag til kvartalslekefunksjonen. Dette sammenfaller og ift hva ny bebyggelse utgjør ift dagens bebyggelse.

Bidragene fra utbyggingsområdene utgjør dermed hhv kr 1.2 mill (Solbergveien) og kr 285.000 (Egshaugen 2). Resterende kostnad ifm etablering av kvartalsleketilbudet er forutsatt finansiert av kommunen.

Kostnadene for opparbeidelse av kvartalslek for Egsområdet er vurdert av parkvesenet og er angitt til ca kr 4 mill. Dette innebærer at kommunen til sammen for prosjektet bidrar med ca kr 2.5 mill.

Da det per i dag ikke foreligger vedtatt plan for Kvartalsleken kan ikke beløpet vurderes eksakt, men er vurdert på bakgrunn av erfaringstall fra tilsvarende prosjekter.

Utbyggingsområdene har ulik oppstart og må påregnes gjennomført i trinn/etapper. Det vil dermed ikke kunne foreligge en bindende avtale med alle de berørte parter /utbyggingsinteresser på dette stadiet.

Velger kommunen en full gjennomføring og opparbeidelse av kvartalsleketilbudet i 1 etappe, vil grunnlaget for krav i plan herunder inngåelse av avtale kunne bortfalle (Tiltaket er gjennomført). En kan dermed risikere å få det en benevner «gratispassasjerer».

Etableringen av Kvartalsleketilbudet må derfor søkes gjennomført i etapper ifm utbyggingene og slik de vil belaste bydelen/leketilbudet samtidig som en sørger for en oppgradering av leketilbudet generelt.

Kommunen ved parkvesenet vil sikre slik etappevis gjennomføring.
Teknisk direktør/parkvesenet vil derfor anbefale at plan for utbygging av kvartalslek gjennomføres i 3 etapper

1 etappe – Egshaugen 2 sitt bidrag + kommunens andel kr 1.0 mill. Dette sikrer gjennomføring av kunstgressbane med tilhørende infrastruktur opp mot Baneheia. Det vil samtidig søkes om spillemidler angitt til kr 300000.

2 etappe – Solbergveien 12-14 etappe 1 + kommunal andel kr. 1.0 mill. Dette sikrer gjennomføring av kvartalsleken inkl akebakke sør for Solbergveien

3 etappe – Solbergveien 12 – 14 rest + kommunal andel kr 0.5 mill. Sikrer full opparbeidelse av kvartalseken.

Skisse til løsning er drøftet med utbyggingsinteressene og de synes omforent om prinsippene.

Det fremlagte forslag til avtale medfører behov for justering ift dagens Budsjett og handlingsprogram.

Det legges opp til følgende justering innarbeides ifm HP 2018 – 2021

- 2018 kr 1 mill bidrag til Kvartalslek Eg
- 2020 kr 1 mill bidrag til Kvartalslek Eg
- Senere kr 0.5 mill

(Beløpet justeres i samsvar med utomhusplan for området (når den foreligger) og korrigeres ifm senere revisjon av Handlingsprogram og når endelig avtale for Solbergveien 12-14 foreligger)

Utover situasjonen for grøntanleggene er forutsetningene i samsvar med standard politikk. Dvs. at utbygger er ansvarlig for all planlegging og gjennomføring av tiltak knyttet til utbyggingsområdet. Dette omfatter og behov for erverv av grunn.

Utbygger skal i tillegg stille garanti for de arbeider som skal gjennomføres for og i tilknytning til området.

31.05.2017
Harald Karlsen

Punkt 52/17: Forslag til Boligprogram 2018-2021

Bilag

Vedtak FORMAN, 14062017, Sak 90/17, Forslag til Boligprogram 2018-2021

Boligprogram 2018-2021 arbeidsdokument.doc

Vedtak KOMMUN, 13062017, Sak 52/17, Forslag til Boligprogram 2018-2021



Dato 1. juni 2017
Saksnr.: 201703359-9
Saksbehandler Line Baasland

Saksgang
Kommunalutvalget
Formannskapet

Møtedato
13.06.2017
14.06.2017

Forslag til Boligprogram 2018-2021

Sammendrag

Boligprogrammet er et eget program for tema bolig. Programmet er et underlag for kommunens ordinære budsjett og handlingsprogram. Programmet skal søke å ivareta de intensjoner som er nedfelt i gjeldende kommuneplanen og vedtatt utbyggingspolitikk.

Oversikt over utbyggingsområder er oversendt utbyggerne våren 2017. Utbyggerne er bedt om å komme med innspill til forventet aktivitet samt angi forutsetninger de mener må på plass ifm en utbygging.

Boligprogrammet skal legge til rette for en befolkningsvekst, bidra til bærekraftig utvikling og ivareta intensjoner i kommuneplan og utbyggingspolitikk. Hvordan kommunen nå etter hvert skal prioritere sin deltakelse ift utbyggingsprosjekter vil bare bli en større og større utfordring. I så måte er det viktig å gi klare og tydelige signaler på et så tidlig stadium som mulig. Forslaget til boligprogram og tilhørende prognose tilrettelegger for et volum på ca. 720 boenheter per år.

Hovedprinsipp om at utbygger/områdene selv må dekke de kostnader som kommer som en følge av utbyggingen videreføres.

Det planlegges, og er aktivitet innenfor mange områder som krever en tilrettelegging av offentlig infrastruktur (både teknisk og sosial). Dette gir utfordringer ift hva kommunen skal og bør gjøre av tilrettelegging.

Forslaget til program som fremlegges angir et forslag til prioritering. Dette er gjort ved at område er angitt med fargekoder grønn, gul og rød. Det er i tillegg foretatt en prioritering innfor de områdene som er gitt i rød prioritering. Det er angitt følgende forslag til prioriteringsrekkefølge på prosjektene i rød gruppe i tabell 2:

Prioritet 1: Marviksletta
Prioritet 2: Bjørndalen
Prioritet 3: Strømsheia
Prioritet 4: Kroodden
Prioritet 5: Hamrevann

Boligprogrammet legger grunnlag for kommunens handlingsprogram og budsjett.

I hovedsak følger forslag til Boligprogram 2018-2021 fjorårets boligprogram. I årets boligprogram er det noe mer fokus på kapasitet på offentlig infrastruktur. Det vil være økt fokus på dette i det videre arbeidet med Boligprogram. I tabell 2 er ATP og BAP (bolig, areal og transport planlegging) slått sammen til ett kriterium; BAP med vekt på kollektiv, sykkel og gange, og nærhet til metro/busslinje.

Rådmannen anbefaler:

På bakgrunn av gjeldende politikk og innmeldte boligbehov har vi følgende anbefaling:

- Kommunen skal for perioden tilrettelegge for et byggevolum på ca 720 boliger pr. år, fortrinnsvis innen tettsted og transformasjonsområder.
- Tabell 3 gir grunnlag for drøftelse av utbyggingsavtale.
- Tabell 2 angir prioritering for hvor kommunen skal tilby utbyggingsavtale
- Kommunen vurderer fortløpende ifm revisjon av boligprogrammet prioriteringen av utbyggingsområder.

Rådmannen anbefaler at forslag til Boligprogram med angitte prioritering sendes på høring. Høringsfrist settes til 4 uker.

Forslag til vedtak

[Forslag til Boligprogram 2018-2021 legges ut på høring. Høringsfristen settes til 4 uker.](#)

Tor Sommerseth
Rådmann

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Vedlegg:
Forslag til Boligprogram 2018-2021

Bakgrunn for saken

Boligprogrammet er et eget program for virksomhetsområdet bolig. Kommunens boligprogram angir hvor utbyggingen til boliger er forventet gjennomført, til hvilket tidspunkt og til hvilket volum.

Programmet er et styringsredskap for kommunen i forhold til private parter som grunneiere og utbyggere, og er ment å gi viktige innspill og forutsetninger i forhold til spørsmål omkring oppstart og etableringer av boområder. Behovet for tilrettelegging av sosial og teknisk infrastruktur vurderes særskilt. Boligprogrammet legger grunnlag for inngåelse av utbyggingsavtaler, og angir prioritering mellom større utbyggingsområder. Boligprogrammet legger grunnlag for kommunens handlingsprogram og budsjett.

Programmet gir innledningsvis en oversikt over nasjonale og lokale rammebetingelser som er forutsatt vektlagt ifm utarbeidelse av et boligprogram.

Nasjonalt står ønske om befolkningsvekst i byene og fortsatt økt tilrettelegging av boliger sentralt. Det vektlegges at tilretteleggingen skal skje etter en samordnet areal transportplanlegging. Lokalt er det Regionalplan, Kommuneplanen, kommunedelplaner, Klimaplan og andre planer sammen med vedtatt utbyggingspolitikk, utbyggingsavtaler, reguleringsplan med bestemmelser og handlingsprogram/budsjett som gir kommunens rammebetingelsene for hvor utbygging kan og bør gjennomføres.

I kommunens utbyggingspolitikk står overbud av boliger som en rammebetingelse, for å kunne ivareta kjøpers marked. Tilbudet er forutsatt å skulle dekkes gjennom utbygging og tilrettelegging innenfor både eksisterende byggeområder og nye. Utbyggingsområder i eller i tilknytning til metroakse og knutepunkt skal prioriteres. Et variert boligtilbud innenfor alle bydeler står også sentralt i utbyggingspolitikken.

Kommunen ved Kristiansand eiendom er gjennom boligpolitikken forutsatt å ha en aktørrolle innen boligutbyggingen.

Fortsatt befolkningsvekst, behov for å endre boligsammensetning, gjeldende utbyggingspolitikk og utbyggernes forventninger til aktivitet, tilsier at kommunen fortsatt bør arbeide for at det skal tilrettelegges for et byggevolum tilsvarende 700 – 800 boliger per år. Etablering av flere leiligheter beliggende i tilknytning til knutepunkt/senterområder og langsmed metroaksen skal prioriteres.

Oversikt over kommunens utbyggingsområder til boligformål fremgår av boligprogrammets tabell 3. Behovet for etablering av overordnet infrastrukturtiltak er angitt i tabellen, men er ikke fullstendig. Omfang av infrastrukturtiltak og når det kreves etablert søkes avklart ifm reguleringsplanbehandlingen.

Infrastrukturtiltak omfatter både kommunale, fylkeskommunale og statlige tiltak. Når tiltakene kreves etablert og når de kan etableres avhenger av flere forhold. Herunder forhold som kommunen ikke alltid har full kontroll over. I tillegg er en avhengig av at utbyggere og grunneiere ønsker utbygging. Behov for etableringer og når tiltak skal etableres avklares derfor ofte fortløpende i forbindelse med planbehandlingen. For tiltak hvor kommunen skal bidra er det en forutsetning at tiltakene blir tatt inn og prioritert ifm budsjettbehandlingen.

Det forventes at det i høringsperioden vil bli gitt innspill til tabell 3 og forventet byggeaktivitet. Dette vil påvirke byggevolum og tabeller i forslag til Boligprogram. Administrasjonen vil etter høringsrunden utarbeide ny tabell, figurer og prognoser, som underlag til kommunens budsjett og HP program.

Det totale utbyggingsvolumet som ligger inne i tabell 3 er lite sannsynlig vil bli realisert.

Av tabell 3 fremgår det at kommunen har god tilgang på områder som kan tilrettelegges for utbygging. Utfordringen for kommunen er at det er mange utbygginger som er ønsket

realisert ganske raskt, samtidig som flere av områdene er avhengig av kommunalt tilrettelegging av teknisk og sosial infrastruktur.

Boligprogrammet foretar en gruppering av utbyggingsområdene

Grønn prioritering – områder som er under utbygging / evt som har inngått utbyggingsavtale. Omfatter også kommunale områder.

Gul prioritering – private områder der avtale kan forhandles fram og utbygging gjennomføres, uten vesentlig bidrag fra kommunen. Tidspunkt for realisering styres av /regulering og når avtale vil foreligge.

Rød prioritering – større områder som krever offentlig medvirkning /tilrettelegging. Utbyggingsavtale er en forutsetning for utbygging.

Det foretas en prioritering mellom de større områdene som krever stor offentlig medvirkning/tilrettelegging- de røde områdene. Prioriteringen av de røde områdene er vurdert slik at det er områdene som i størst mulig grad bidrar til kommuneplanens måloppnåelse som er prioritert høyest i tabell 2

Områdene er avhengige av prioritering i kommunens handlingsprogram.

Tabell 2 prioriterer slik:

Prioritet 1: Marviksletta

Prioritet 2: Bjørndalen

Prioritet 3: Strømsheia

Prioritet 4: Kroodden

Prioritet 5: Hamrevann

Det store antallet utbyggingsområder som ønskes igangsatt medfører utfordringer mht utbygging og tilrettelegging av hoved VA løsninger. Når en åpner opp for aktivitet i flere områder samtidig gir det kommunen økt belastning innenfor investeringer og drift. Dette kan føre til liten forutsigbarhet for utbyggersiden om utbygginger må stanses og tilpasses overordnet VA- løsninger.

I hovedsak følger forslag til Boligprogram 2018-2021 fjorårets boligprogram. I årets boligprogram er det noe mer fokus på kapasitet på offentlig infrastruktur. Det vil være økt fokus på dette i det videre arbeidet med Boligprogram. I tabell 2 er ATP og BAP (bolig, areal og transport planlegging) slått sammen til ett kriterium; BAP med vekt på kollektiv, sykkel og gange, og nærhet til metro/busslinje.

På bakgrunn av gjeldende politikk og innmeldte boligbehov har vi følgende anbefaling:

- Kommunen skal for perioden tilrettelegge for et byggevolum på ca 720 boliger pr. år, fortrinnsvis innen tettsted og transformasjonsområder.
- Tabell 3 gir grunnlag for drøftelse av utbyggingsavtale.
- Tabell 2 angir prioritering for hvor kommunen skal tilby utbyggingsavtale
- Kommunen vurderer fortløpende ifm revisjon av boligprogrammet prioriteringen av utbyggingsområder.

Punkt 53/17: Notat om videre arbeid med Helsebyen Eg



Dato 29. mai 2017
Saksnr.: 201408011-29
Saksbehandler Valborg Langevei

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
13.06.2017

Notat om videre arbeid med Helsebyen Eg

Sammendrag

Kristiansand kommune v/By- og samfunnsenheten gjennomførte seminaret «Hva vil vi med Helsebyen Eg?» 21. mars 2017 med ordføreren som vertskap og nasjonale og lokale foredragsholdere. Totalt var det 100 deltakere på seminaret. Seminaret hadde tre hovedtema:

- Fremtidens helsetjenester, trender og brukerbehov
- Tanker og ideer for hva som kan være innholdet i Helsebyen Eg
- Eiendoms-, klynge- og byutvikling (hvordan tilrettelegge for investorer og eiendomsutviklere).

Det var også en idemyldring under seminaret der deltakerne kom med innspill på hva som *fremmer* utviklingen av Helsebyen Eg som en attraktiv og smart helseby, og hva som *hindrer* utvikling av Helsebyen Eg.

Ordføreren signaliserte ved avslutningen av seminaret et høyt tempo og fremdrift i det videre arbeid med Helsebyen Eg for å utvikle fremtidens helsetjenester på Sørlandet. Teknisk direktør fikk ansvaret for å ta arbeidet med Helsebyen Eg videre. Fokus i første omgang er eiendomsutvikling.

Det er gjennomført møte 24.05 med sykehusets ledelse (SSHF) for drøfting av det videre samarbeid om Helsebyen Eg. På bakgrunn av dette møte foreslås i samarbeid med SSHF **gjennomføring av et forprosjekt/mulighetsstudie for utvikling av hele Helsebyen Eg.**

Det må før sommeren i samarbeid med SSHF utarbeides konkrete *forslag til mål, delmål og mandat* for forprosjektet.

- *Forslag til innhold*
Fokus på eiendomsutvikling. Det må gjøres en nærmere avklaring av innholdet (tjenesteyting, næring, bebyggelse og eiendomsstruktur).
- *Avklare eie/leie - prinsipper*
 - Hva må SSHF¹ eie utover «kjernefunksjoner»?
 - Er SSHF ellers åpen for samlokalisering, der andre kan planlegge, bygge og eie hvor SSHF er leietaker (har tilgang)?
 - Kan kommunen ha en aktiv eierrolle?
 - Privat eierskap?

¹ Foretaket SSHF eier bygg og grunn på Eg. Sykehuset er bestiller av nye bygg fra Sykehusbygg.

- *Eierskapsmodeller/forretningsmodeller*
 - Vurdere ulike eierskapsmodeller/forretningsmodeller (privat – offentlig) for både investering og drift (tomter og utleie) for å tiltrekke næringsvirksomhet som gir merverdi til helse – OPS – selskapsform
 - Ny bygningsmasse

 - *Forslag til interessenter/aktører*
 Både SSHF og kommunen er begge i dialog med UiA, og ønsker UiA med på utviklingen av Helsebyen Eg. Broforbindelsen over Otra knytter oss nærmere sammen, og skaper felles identitet. Private aktører stimuleres til å bidra i utviklingen av Helsebyen Eg. SSHF har signalisert at de er positive til at det trekkes inn flere aktører på eier- og tjenestesiden i Helsebyen Eg og at det ikke har noe prinsipiell betydning, forutsatt at sykehuset eier sine «kjernefunksjoner». Utnyttelse av ledige arealer er viktig for å kunne tiltrekke kommersiell virksomhet.

 - *Forslag til tidsramme*
 Oppstart høst 2017.

 - *Forslag til organisering*
 Kjøp av konsulenttjenester (ekstern prosjektleder) for prosjektperioden, avklaring før sommeren.
- Det nedsettes en styringsgruppe bestående av representanter fra bl.a. SSHF og kommunen.
- *Forslag til kostnadsramme*
 Foreslår en kostnadsramme for 2017 for det videre arbeid (kjøp av ekstern prosjektledelse og mulighetsstudie) – 0,5 mill. kr. som finansieres i et spleiselag mellom kommunen og SSHF.

Forslag til vedtak

[Kommunalutvalget tar notat om det videre arbeid med Helsebyen Eg til orientering.](#)

Tor Sommerseth
 Rådmann

Ragnar Evensen
 Teknisk direktør

Punkt 54/17: Tilflytterkampanje studenter

Bilag

Vedlegg 1 - Utrekninger tilflytterkampanje studenter.docx



Dato 1. juni 2017
Saksnr.: 201707293-1
Saksbehandler Sten Kristian Kalleberg Mydland

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
13.06.2017

Tilflytterkampanje studenter

Sammendrag

Tilflyttende studenter som bor i Kristiansand, men ikke melder flytting, representerer et betydelig inntekspotensiale for kommunen. Samtidig eksisterer kostnadene (som et innbyggertilskudd skal dekke) i all hovedsak uavhengig av om studentene melder flytting eller ikke. Økonomienheten i Kristiansand kommune gjorde tidligere i år et forprosjekt for å belyse problemstillingen. Det vises også til utredninger gjort av Bø kommune og Ås kommune, som tydelig viser mulighetene til å øke inntektene. Derfor ønsker Kristiansand kommune å innføre en insentivordning/kampanje for å få flere til å melde flytting.

Andre kommuner har innført ulike tiltak, deriblant delt ut pengegaver og nettbrett. Gratis busskort til fulltidsstudenter som melder flytting til Kristiansand er et mulig tiltak som kan stimulere flere til å melde flytting. Gave i form av busskort vil sannsynligvis oppleves som positivt og komme studentene til gode. I tillegg har det et miljøaspekt. Det er imidlertid uklart nøyaktig hvor store inntektene blir per person, da det inkluderer innbyggertilskudd, eventuelle skatteinntekter, osv. Selv om det vil være vanskelig å måle hvor mange som utelukkende melder flytting på grunn av kampanjen, og det derfor er vanskelig å evaluere lønnsomheten isolert sett, er de økte inntektene per ekstra innbygger store i forhold til kostnaden relatert til busskort.

Erfaringsmessig flytter om lag 2 000 studenter til Kristiansand hvert år. Anslagsvis melder kun 700 av disse flytting uoppfordret. En eventuell kampanje skal stimulere til at flere melder flytting, og vil være lønnsom dersom ytterligere 136 (ved årskort) eller 56 (ved halvårskort) studenter melder flytting. Det er uklart hvor mye tiltaket vil koste, men gitt at 800 studenter melder flytting vil det koste i underkant av 1,4 mill. kr (se vedlegg). Det anbefales derfor at det avsettes 1,4 mill. kr fra det sentrale disposisjonsfondet for å finansiere tiltaket.

Forslag til vedtak

1. Det innføres gratis busskort innenfor kommunen for høstsemesteret (5 mnd) til fulltidsstudenter som melder flytting til Kristiansand.
2. Det avsettes 1,4 mill. kr for å finansiere tiltaket. Bevilgningen innarbeides i 1. tertialrapport 2017.

Tor Sommerseth
Rådmann

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Vedlegg:
Utregninger tilflytterkampanje studenter

Bakgrunn for saken

Kristiansand kommune er et studiested med om lag 8 500 studenter. Mange av disse er ikke bostedsregistrert i kommunen. Likevel har kommunen plikt til å tilby tjenester til studenter på lik linje med andre innbyggere. Dette representerer kostnader for kommunen. Dersom flere studenter melder flytting, vil kommunen få økte inntekter. Det er uklart nøyaktig hvor store inntektene blir per person, da det inkluderer innbyggertilskudd, eventuelle skatteinntekter, osv. Ås kommune har i sin utredning påpekt at dersom flere studenter melder flytting, vil det også føre til økte tilskudd i form av inntektsutjevning, da studentene trekker ned kommunens gjennomsnittlige skattenivå. I tillegg øker det offisielle innbyggerantallet. Derfor har det blitt sett på mulighetene for å iverksette en tilflytterkampanje rettet mot studenter.

Det vises til andre som har innført tiltak for å stimulere studenter til å melde flytting:

- Ås kommune gir et kontantbeløp på 4000 kr, samt adgangskort til kulturhuset (5 kinobilletter og 5 mindre arrangementer) for å få studenter til å melde flytting
- Åmot kommune tilbyr alle studenter som melder flytting en iPad
- Bø kommune gir et tilskudd på 5000 kr og 5 kinobilletter
- Nesna kommune betaler årlig stipend på 5000 kr til studenter bosatt i kommunen
- Høgskolen i Hedmark gir et rekrutteringsstipend på 5000 kr til de som begynner på skogbruksutdanning

I Åmot kommune førte kampanjen til at 140 studenter meldte flytting. Kostnaden var 500 000 og det genererte 7 millioner i årlige inntekter. De andre eksemplene er også hentet fra mindre kommuner og det er ikke kjent at noen større kommuner har gjort tilsvarende tiltak. Ved å tilby gratis buss ønsker kommunen å stimulere flere av studentene som bor i Kristiansand til å melde flytting. Det vil være vanskelig å kun gi gave til de som trenger et insentiv for å melde flytting, ikke minst kan det oppleves urettferdig at man ikke får gave hvis man melder flytting uoppfordret. Dermed er den reelle ekstraintekten kommunen kan få som følge av en tilflytterkampanje, kun inntekten fra de som ellers ikke ville ha meldt flytting. Følgelig må denne ekstraintekten også dekke opp for kostnaden ved å tilby de som melder flytting uoppfordret (som tidligere kun var en inntekt). Se Vedlegg 1 for utregninger.

Ulemper for studenten ved å melde flytting:

- Ingen reisestipend (til og fra hjemsted) fra Lånekassen (ordningen utfases uansett f.o.m. høsten 2017).
- Innboforsikring gjennom foresatte bortfaller (krav om adresse hos foresatte). Koster fra 250 kr og oppover (ofte gratis i hvis medlem av fagbevegelse)

Fordeler for studenten ved å melde flytting:

- Rett til skoleplass til barn
- Ved boligkjøp kan man slippe skatt på eventuell fortjeneste ved et senere salg. Samme gjelder eventuell skattefri utleie. Forutsetter naturligvis adresse i boligen.
- Post sendt til folkeregistrert adresse kommer dit man bor, ikke til foresatte, osv.
- Pendlerfradrag (Skatteetaten) ved f.eks. sommerjobb på studiested (motsatt hvis man har adresse på studiested, men jobber i hjemkommunen). Kan være både fordel og ulempe.

Slik det fremgår av punktene over, er det få studenter som faktisk har et insentiv til å melde flytting i dag. Det er heller ikke store ulemper. Under personlige intervjuer med studenter utført i vår, har mange pekt på at de ikke har tenkt over det eller ikke har tatt seg bryet med å melde flytting. Flyttemelding via Skatteetatens nettsider tar i underkant av fem minutter, men uten noen form for insentiver ser det ut til at mange ikke tar seg bryet.

En mulig trussel kan være dersom lignende ordninger innføres på studiesteder utenfor kommunen, hvor kristiansandere er representert. Da er det trolig at effekten på sikt kan reverseres, ved at de som ikke har meldt flytting fra Kristiansand ennå, vil få et insentiv til å gjøre det. Dermed vil inntektene for Kristiansand kommune reduseres i den andre enden.

Innbyggertilskuddet baserer seg på innbyggertallet 1.1 og 1.7. Derfor er det viktig at de som melder flytting er bostedsregistrert lengst mulig i Kristiansand før de eventuelt flytter igjen. Samtidig kan det være problematisk at tellingen skjer 1.7, da studiestart er i begynnelsen av august, som også er tidspunktet de fleste flytter.

En mulig sikkerhetsmekanisme kan være å stille krav om at studentene forplikter seg til å være bostedsregistrert i Kristiansand i minst ett år (eventuelt under hele studietiden) for å kunne benytte seg av tilbudet, i tillegg til at de må være studenter på fulltid.

Ved et positivt vedtak ønsker man å forsøke å samkjøre dette med Grimstad kommune og UiA.