

# **REFERAT |KRS| Kommunalutvalget (2007-2015) d. 26-01-2010**

**Møtedato** Tirsdag d. 26. januar 2010 kl. 09:00

**Møtested** Formannskapssalen

## **Indholdsfortegnelse**

Forslag til ny hovedavtale fra 01.01.2010 - 31.12.2013.....	3
Kvartal 5 - Ekserserhuskvartalet - regulering og salg Informasjon.....	5
Aktivitetssenteret på Marinetomta - Avtale mellom Kristiansand kommune og Aquarama Kristiansa	9
Dvergsoya - utkast til leieavtale.....	14

# **Punkt 1/10: Forslag til ny hovedavtale fra 01.01.2010 - 31.12.2013**

## **Bilag**

Forslag til ny hovedavtale fra 01012010-31122013



Dato: 15.01.2010  
Saksnr.: 201000507-1  
Arkivkode E: 510  
Saksbehandler: Arvid Håkonsen

**Saksgang**  
Kommunalutvalget

**Møtedato**  
26.01.2010

## Forslag til ny hovedavtale fra 01.01.2010 - 31.12.2013

Forhandlingene om revisjon av Hovedavtalen mellom KS og de fire forhandlingssammenslutningene er slutført. Hovedstyret i KS anbefaler medlemmene oå stemme ja til avtalen.

Endringene er i hovedsak av redaksjonell karakter. Det pekes imidlertid på følgende elementer:

- Arbeidet med inkluderende arbeidsliv for å redusere sykefravær og uføretrygd
- Forståelse for og innsikt i virksomhetens påvirkning på klima og ytre miljø
- Ansvar for ivaretagelse av medvirkning og medinnflytelse ved interkommunalt samarbeid
- Arbeidet med likestilling og hindring av diskriminering

Rådmannen har ingen merknader til det foreslåtte innholdet i Hovedavtalen

### Forslag til vedtak:

1. Kristiansand kommune stemmer ja til det foreliggende forslag til ny hovedavtale for tidsrommet 01.01.2010 – 31.12.2013

Tor Sommerseth  
Rådmann

Arvid Håkonsen

Trykte vedlegg: Forslag til ny hovedavtale fra 01.01.2010 - 31.12.2013

## **Punkt 2/10: Kvartal 5 - Ekserserhuskvartalet - regulering og salg Informasjon**

### **Bilag**

Kvartal 5



Dato: 12.01.2010  
Saksnr.: 201000310-1  
Arkivkode E: 611  
Saksbehandler: Nils Olav Berge

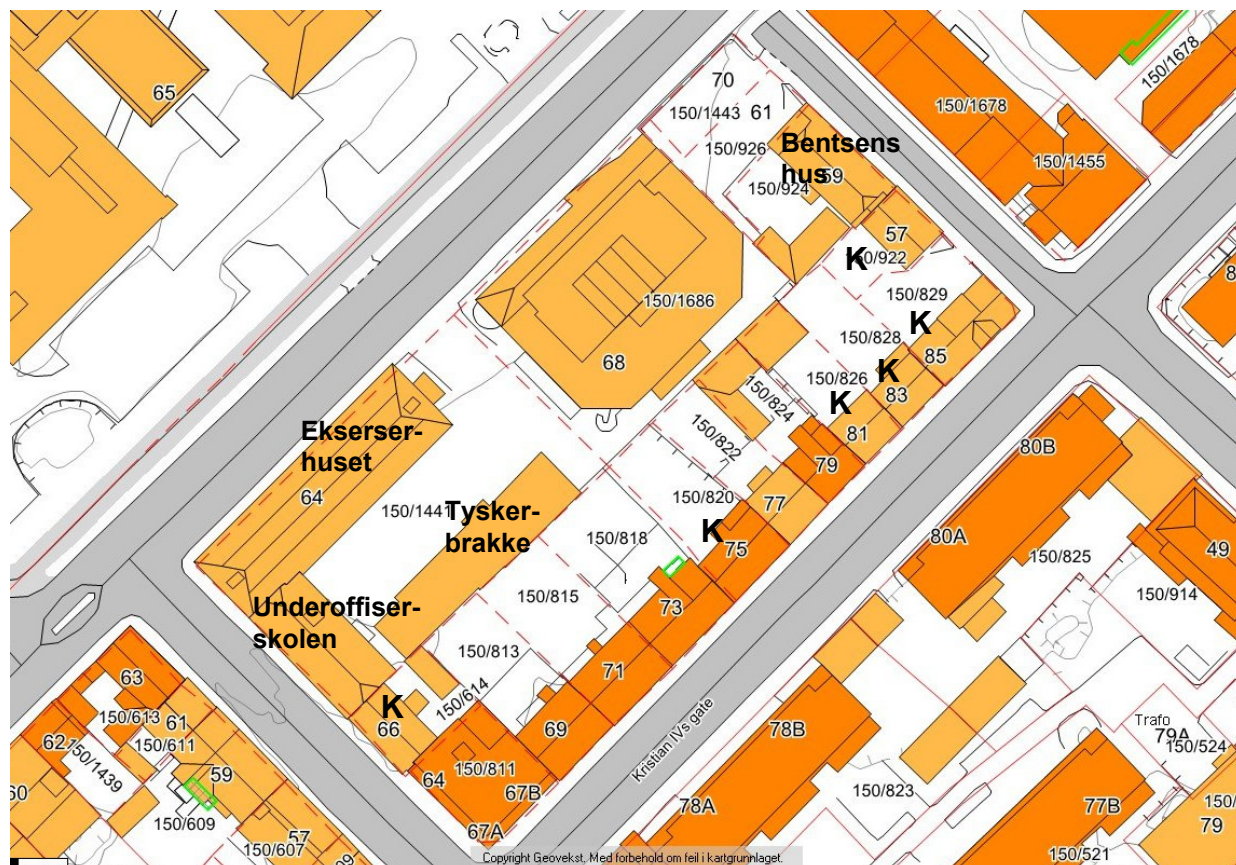
**Saksgang**  
Kommunalutvalget

**Møtedato**  
26.01.2010

## Kvartal 5 - Ekserserhuskvartalet - regulering og salg Informasjon

Kommunalutvalget har etterspurt informasjon om plan- og salgsprosessen i Ekserserhuskvartalet (kvartal 5). Det redegjøres for status i avhendingsprosessen i denne saken.

Kommunens eiendommer i kvartalet er markert på kartet nedenfor.



### *Status salgsprosess:*

Kommunens eiendommer i kvartalet ble besluttet solgt i 1999.

Salget av Ekserserhuset, Underoffiserskolen og Holbergs gt. 66 ble trukket (2002), og Ekserserhuset og Underoffiserskolen har siden blitt tilrettelagt som kunstnerverksteder. Holdbergs gt. 66 leies i dag ut til gjestekunstnere.

Kommunen var tidligere eier av Kr.IV's gt. 69 og 71. Eiendommene ble renoveret og solgt som ungdomsleiligheter i 2004 (i alt 8 enheter). Deler av bakgårdsarealene er beholdt for å gi plass til planlagt leilighetsbygg, omtales nedenfor.

Kommunen var tidligere også eier av Tordenskjolds gate 70 og Kronprinsens gate 61. Disse ble for noen år siden solgt til Entra Eiendom, som siden har videresolgt dem til Menigheten Samfundet.

Salg av Kr.IV's gt. 75, 81, 83 og 85, Kronprinsens gt. 57 ble besluttet utsatt i påvente av reguleringsplan (2002). Bygningsmassen leies i dag ut som bolig, verksted for minibyggerne og kontorer.

Kommunen er hjemmelshaver til Bentsens hus. Det er inngått avtale med Vest-Agder museet om forvaltning og drift av eiendommen.

### *Status planprosess*

Forslag til reguleringsplan var til andre gangs behandling i byutviklingsstyret i 2005. Siden den gang har planprosessen delvis vært stilt i bero, men ble på nytt intensivert i 2009. Revidert planforslag ligger nå til behandling i plan- og bygningsetaten (PBE) – vedlegg 1. I følge saksbehandler vil forslaget bli sendt ut på ny (begrenset) høring før sluttbehandling, ventelig innen utgangen av februar.

Reguleringsforslaget har til hensikt å fastlegge følgende bruk og utnyttelse av kvartalet:

- Fastlegge dagens bruk av Ekserserhuset og Underoffiserskolen som kunstnerverksteder.
- Gi rammer for nybygg i bakgården i to etg. (erstatning for tyskerbrakkka). Første etg. er tiltenkt kunstnerverksteder og/eller ungdomsleiligheter. Andres etg. er tiltenkt ungdomsleiligheter. I alt er det foreslått 20 leiligheter.
- Gi rammer for ny bebyggelse på strekningen Kr.IV's gt. 75-83, i alt 13 boenheter.
- Gi rammer for nybygg på Tordenskjoldsgt. 70/ Kr.prinsens gt. 61, i alt 3 boenheter.
- Sikre krav til parkering for ny bebyggelse.

Parkeringsspørsmålet har vært gjenstand for langvarige drøftelser med PBE. Kjernen i diskusjonen har vært omfaget på og muligheten til å finansiere et underjordisk parkeringsanlegg knyttet til eksisterende og nye boliger i kvartalet. Kristiansand Eiendom har vist til at nybyggpotensialet og inntektsgrunnlaget er for lite til å "løfte" et anlegg som krevd av PBE, og at planen følgelig ikke vil la seg realisere uten annen finansiering. Vi har nå, og i samråd med PBL, foreslått et kombinert offentlig og felles/privat anlegg for bl.a. å øke bruksmulighetene og ved dette bidra til å styrke det finansielle grunnlaget i forslaget. Parkeringsselskapet har vist interesse for prosjektet og kan være en aktuell utbygger og drifter av anlegget.

Intensjonen har videre vært å forbeholde bebyggelsen langs Kr. IV's gt. til boligformål. Ny planlagt bebyggelse på strekningen Kr. IV's gt 75-83 skal i høyde og utstrekning innordne seg den bevaringsverdige bebyggelsen, Kr. IV's gate 69,71,73 og 85, og eiendomsstrukturen i kvartalet er forutsatt opprettholdt. Målsetningen har vært å selge eiendommene på strekningen enkeltvis.

Posebyen vel tok høsten 2009 initiativ til et forslag om forretningsetablering (bakeri, blomsterbutikk etc) samt tilretteleggelse for kulturaktiviteter i den nord-østlige delen av kvartalet. Ønsket har vært å vitalisere Posebyen. Vellet har gitt forslaget prosjektnavnet "Madam Kristensens hjørne".

Eiendomssjefen anser forslaget som interessant, og har på bakgrunn av dette foreslått et kombinert reguleringsformål (bolig/forretning/kontor) på eiendommene Kr.IVs gt 85 og Kronprinsens gt. 57. Forslaget sikrer økt fleksibilitet, og innspillet fra vellet kan med dette bli gjenstand for høring. Formåls grensen mellom Kr.IV's gt 83 og 85 er ikke i samsvar med vellets forslag, som på sin side har foreslått å innlemmet Kr.IV's gt 81 og 83 i konseptet. Det er imidlertid naturlig å fastsette formåls grense mellom den bevaringsverdige bebyggelsen i Kr. IV.'s gate 85/Kronprinsens gate 57 og planlagt ny bebyggelse i Kr. IV.'s gate 83 med underliggende parkeringsanlegg. En slik grensefastsettelse vil ikke vanskeliggjøre realisering av nybyggprosjektet.

Konsekvenser av vellets forslag er ikke vurdert ift salgsinntekter, men det er sannsynlig at salg som forretning og/eller kontor vil redusere inntektspotensialet. Eiendomssjefens utgangspunkt er å ivareta verdipotensialet i eiendommene på en best mulig måte. Realismen i vellets planer med tilhørende konsekvenser for salgsinntektene vil kunne avdekkes i forestående salgsprosess, forutsatt et kombinert reguleringsformål opprettholdes. Eiendomssjefen anbefaler derfor at spørsmålet om faktisk disponering av eiendommene utestår inntil reguleringsplanen er vedtatt og salg skal gjennomføres.

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

#### Forslag til vedtak:

1. Kommunalutvalget tar saken til orientering.

Ole Dag Myhrstad  
eiendomssjef

Terje Karlsen  
avdelingsleder

Trykte vedlegg: Forslag til reguleringsplan

Utrykte vedlegg: Ingen

## **Punkt 3/10: Aktivitetscenteret på Marinetomta - Avtale mellom Kristiansand kommune og Aquarama Kristiansand AS - Seksjonering av hotellet.**

### **Bilag**

Saksprotokoll

Notat av 13.januar 2010 fra advokatfirma Schjødt DA vedrørende Aktivitetscenteret - seksjonering av hotellet.

Bilag 13 - Konsept for salg og tilbakeleie.



Dato: 18.januar 2010  
Saksnr.: 200601078-87  
Arkivkode O: PROS: MARINETOMTA

Saksbehandler: Ole Dag Myhrstad

**Saksgang**  
Kommunalutvalget  
Formannskapet

**Møtedato**  
26.01.2010  
27.01.2010

## Aktivitetssenteret på Marinetomta - Avtale mellom Kristiansand kommune og Aquarama Kristiansand AS - Seksjonering av hotellet.

### Sammendrag:

Kommunalutvalget vedtok 10.03.09 avtalen mellom de to ovennevnte parter. Vedtaket var gjort etter fullmakt fra bystyret 03.12.08 (sak190/08). Ved kommunalutvalgets behandling av avtalen var det flere av de i avtalen nevnte bilag som av praktiske grunner på det tidspunktet ikke var ferdig. Kommunalutvalget ga derfor rådmannen fullmakt til å godkjenne de resterende bilagene. Bilag 13 – Konsept for salg og tilbakeleie av hotellets seksjoner ble av rådmannen godkjent 02.07.09.

Ved bystyrets behandling av reguleringsplanen for Marinetomta ble det blant annet gjort slikt vedtak:

*"Bystyret utsetter spørsmålet om seksjonering av hotelldelen og ber om at det fremmes en egen sak til formannskapet om dette før tilleggsavtale nevnt i pkt. 2 inngås." (51/2)*

*"Bystyret vil allerede nå signalisere at en gradvis privatisering av hele eller deler av området er uaktuelt." (52/1)*

Partene har i ettertid drøftet bakgrunnen for og forståelsen av bystyrets vedtak. Det er nå oppnådd enighet om en korrigerende bilag som rådmann og teknisk direktør mener ivaretar bystyrets vedtak.

### Forslag til vedtak:

1. Formannskapet godkjenner det korrigerende bilag 13 vedr. seksjonering av hotelldelen mtp salg og tilbakeleie.

Ragnar Evensen

Ole Dag Myrstad

Trykte vedlegg:

Bilag 13 – Konsept for salg og tilbakeleie.

Notat av 13. januar 2010 fra advokatfirma Schjødt DA vedrørende Aktivitetssenteret – seksjonering av hotellet.

Utrykte vedlegg:

Bakgrunn for saken :

På bakgrunn av bystyrets vedtak i sak 190/09 har kommunen ved eiendomssjefen fremforhandlet et korrigert utkast til bilag 13 til avtalen med Aquarama Kristiansand AS.

#### Forholdet til avtalen med Aquarama Kristiansand AS.

I gjeldende avtale pkt. 2.3 sies det:

*"Leverandøren skal sørge for – og Tjenestekjøper skal medvirke til – at Aktivitetssenteret seksjoneres (evt. reseksjoneres) i egnede seksjoner hensyntatt optimalisering av MVA, offentlige tilskudd, drift og eierskap og konsept for salg og tilbakeleie."*

(Leverandøren er ovennevnte selskap og Tjenestekjøper er kommunen.)

Konseptet for salg/tilbakeleie er altså en avtalemessig forutsetning for selskapet. Dersom betingelsene ikke er tilfredsstillende, kan selskapet annullere avtalen.

#### Hovedprinsippene i det opprinnelige bilaget som rådmannen hadde godkjent.

Det bilaget som partene hadde godkjent og som lå til grunn for bystyrets behandling av reguleringsplanen, inneholdt følgende hovedprinsipper:

- 50% av totalarealet (ca. 2/3 av overnattingsrommene) kan omfattes av salg/tilbakeleie.
- Alle seksjonene stilles til disposisjon for kommersiell utleie i minst 75% av året i 60 år.
- Leiekontrakt med hotellet/driftsselskapet skal inngå som en del av kjøpekontrakten ved salg av de enkelte seksjonene.
- Dersom hotellet/driftsselskapet ikke oppfyller forpliktelsene mht å leie ut seksjonene påtar Leverandøren seg å utpeke et annet selskap.
- Det er ikke adgang til å benytte seksjonen som helårsbolig eller fritidsbolig.
- Det skal tinglyses en negativ servitutt med prioritet foran alle heftelser som ivaretar intensjonene i modellen.

Dette mente partene var tilstrekkelig for å sikre salg/tilbakeleie som en finansieringsordning samt at kommunen hadde nødvendige virkemidler for å ivareta reguleringsformålet.

#### Korrigert bilag som følge av bystyrets vedtak til reguleringsplanen.

I saksfremstillingen om reguleringsplanen for Marinetomta har plan- og bygningsetaten i avsnittene "Privatisering av nærområdene" og "Seksjonering av hotellet" omtalt de betenkeligheter etaten har med en slik finansieringsordning. Jeg viser i sin helhet til bystyresaken side 22 – 24.

Bystyrets vedtak som er gjengitt i sammendraget, må sees på bakgrunn av den nevnte beskrivelsen.

I ettertid har det vært forhandlet med tanke på å oppnå et omforenet forslag som ivaretar bystyrets signaler om å unngå privatisering, men samtidig muliggjøre salg/tilbakeleie som en finansieringsordning.

Korrigeringsene er hovedsakelig følgende:

- Det er lagt inn en begrensning på inntil seks ukers egenbruk i perioden 1.juni til 1.september. Unntak for selskaper som kjøper seksjonen mtp ansattes ambulerende bruk/leie.
- Dersom hotellet/driftsselskapet ikke er i stand til å oppfylle utleieplikten, har nå også eierne av Leverandøren påtatt seg et ansvar (dvs. BR-Gruppen og Kruse Smith AS). Kommunen har også sikret seg en slik rett til å utpeke et nytt selskap.
- Erklæringen som skal tinglyses er omskrevet slik at den blir tydeligere, endringen i bruksretten er innarbeidet, intensjonen med salg/tilbakeleie er presisert ytterligere og det er innarbeidet et punkt om tvangssalg.

Advokatfirma Schjødt DA har utarbeidet et notat som omhandler kommunens muligheter for å håndheve ordningen. Det er i prinsippet to muligheter – henholdsvis offentligrettslige og privatrettslige muligheter. Den førstnevnte er gjennom å håndheve reguleringsplanen og bruke bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Den privatrettslige er de grep kommunen kan gjøre som grunneier. I dette tilfellet ivaretatt gjennom avtalen, tinglysing av erklæringen og betingelser som inntas i festeavtalen. Det vises for øvrig til det nevnte vedlegget fra advokatfirmaet.

Konklusjon.

Forslag til korrigert bilag 13 er utformet slik at reguleringsplanens intensjoner og Aquarama Kristiansand AS sine forutsetninger om en finansieringsordning er ivaretatt.

## **Punkt 4/10: Dvergsøya - utkast til leieavtale**

### **Bilag**

Leieavtale



Dato: 22.01.10  
Saksnr.: 200601783  
Arkivkode O:GNBN: 52,1  
Saksbehandler: Per-Christian Nygård

**Saksgang**  
Kommunalutvalget

**Møtedato**  
26.01.10

## Dvergsøya – utkast til leieavtale

### Sammendrag / saksfremstilling:

I løpet av sommeren/høsten 2009 har kronprinsparet vist interesse for å bruke Vogts Villa som sommerbolig. I kommunalutvalgsmøte 22.09.09 ble det presentert en avgrensningslinje der kun den sørligste delen av øya (ca. 22 da) inngår i en eventuell avtale, i tillegg til 2 båtplasser i eksisterende havneanlegg ved hovedbrygga.

Det var politisk enighet i kommunalutvalget for å innlede forhandlinger med kronprinsparet om et mulig kjøp eller leieavtale for Vogts Villa med bakgrunn i de skisserte avgrensningene.

Etter dette har kronprinsparet vært på befaring på Dvergsøya, og gitt tilbakemelding om at de ønsker å inngå en leieavtale for Vogts Villa.

I formannskapet 18.11.09 ble det i vedtak gitt ordfører og teknisk direktør fullmakt til å fremforhandle utkast til leieavtale for Vogts villa på Dvergsøya med kronprinsparet. Utkastet legges fram for kommunalutvalget for godkjenning.

Utkast til leieavtale er nå fremforhandlet.

### Forslag til vedtak:

1. Kommunalutvalget godkjenner fremforhandlet utkast til leieavtale for Vogts villa på Dvergsøya.

Ragnar Evensen  
Teknisk Direktør

Ole Dag Myhrstad  
Eiendomssjef

Trykte vedlegg: Utkast til leieavtale, Vogts Villa, Dvergsøya.  
Utrykte vedlegg: Ingen

