

REFERAT |KRS| Kommunalutvalget (2007-2015) d. 16-03-2010

Møtedato Tirsdag d. 16. marts 2010 kl. 09:00

Møtested Formannskapssalen

Indholdsfortegnelse

Svømmehallsituasjonen i Kristiansand i forbindelse med riving av dagens svømmehall og bygging	3
Prosjekt Rådhuskvartalet - valg av utbyggingsalternativ og eierstrategi.....	11
Utbyggingsavtale Tretjønneveien 5.....	19
Utbyggingsavtale - Del av utbyggingsområde Setesdalsveien 24 - Frobusdalen.....	21

Punkt 11/10: Svømmehallsituasjonen i Kristiansand i forbindelse med riving av dagens svømmehall og bygging av aktivitetscenteret Aquarama ; valg av løsning



Dato: 08.03.2010
Saksnr.: 201002126-1
Arkivkode E: 611 D11
Saksbehandler: Terje Abrahamsen

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
16.03.2010

Svømmehallsituasjonen i Kristiansand i forbindelse med riving av dagens svømmehall og bygging av aktivitetssenteret Aquarama – valg av løsning

Sammendrag:

I forbindelse med at Kristiansand vil være uten kommunal svømmehall i nesten 2 ½ år i forbindelse med bygging av Aquarama, har det vært arbeidet med ulike alternativer for midlertidige løsninger. Alternativ 1 er leie av tid i Studentsamskipnaden i Agders (SiA) treningssenter på Spichern. Alternativ 2 er leie/kjøp av midlertidig basseng hvor ulike plasseringer har vært utredet.

I handlingsprogrammet for 2010-2013 er det lagt inn ekstra budsjettmidler til idrettsetaten for å realisere alternativ 1 med leie av tid på Spichern. I ettertid har svømmemiljøet sagt seg villig til å bidra med ca 270.000 kroner per år dersom kommunen velger å leie/kjøpe et midlertidig svømmebasseng. Bakgrunnen for dette er frykt for at svømmeaktiviteten vil dø ut dersom klubbene ikke får bedre treningstilbud enn tilbudet fra SiA vil gi.

Kostnadene ved å leie, eventuelt kjøpe et midlertidig svømmebasseng er relativt sikre. Det er imidlertid stor usikkerhet knyttet til kostnadene ved å etablere infrastruktur rundt bassenget, - både i Odderøyhallen og i en eventuell plashall bak Gimlehallen. Det er også knyttet usikkerhet rundt potensielle inntekter. Samtidig er det risiko for at det fuktige miljøet vil kunne påføre skader på anlegget dersom bassenget plasseres i Odderøyhallen.

At Kristiansand skal være uten et reelt tilbud om folkebad i over to år, er ikke en ønskelig situasjon. Det er også liten tvil om at konsekvensene for svømmeidretten kan bli dramatiske. Det har tatt tid å få fram økonomiske kalkyler som kan gi et tilfredsstillende beslutningsgrunnlag. Med det materialet og de kalkylene som nå foreligger, mener rådmannen det vil være en fornuftig investering å etablere et midlertidig anlegg ved Gimlehallen. Nettobelastninga på bykassa (3,8 mill kr) er overkommelig, og kjøp av plashall gir muligheter for interessant etterbruk, eller inntekter gjennom videresalg. Det foreslås derfor at kommunen realiserer prosjektet med en midlertidig svømmehall ved Gimlehallen.

Forslag til vedtak:

1. For perioden september 2010 - desember 2012 etableres en midlertidig svømmehall i plasthall lokalisert ved Gimlehallen.
2. Økonomiske konsekvenser, med en bruttobevilgning på 6,2 millioner kroner, innarbeides i regnskapsrapporten for første tertial 2010.

Tor Sommerseth
rådmann

Stein Tore Sorthe
kulturdirektør

Trykte vedlegg: Ingen

Utrykte vedlegg: Foreløpig kalkyle for midlertidig svømmeanlegg på Gimlemoen.

Bakgrunn for saken:

Etablering av aktivitetssenteret på Marinetomta, Aquarama, forutsetter riving av Kristiansand svømmehall. Oppstart riving er satt til 18. august 2010. Åpning av Aquarama er planlagt 1. januar 2013. Det betyr minimum 2 år og 4 måneder uten kommunal svømmehall (offentlig bad) i Kristiansand.

De små skolebassengene i Kristiansand (Grim, Vågsbygd samfunnshus, Haumyrheia) egner seg ikke for publikumsaktiviteter, og anbefales utnyttet som i dag (skolebruk, skolesvømming samt til opplæring og trening for rekruttsvømmere). Terapibassenget på Hellemyr har noe ledig kapasitet. Brukere med spesielle behov for varmt vann vil bli prioritert ved fordeling.

Vannidrettene i Kristiansand vil få svært vanskelige vilkår i denne perioden dersom det ikke etableres alternative løsninger til dagens kommunale svømmehall. Klubbene selv hevder at aktivitetene nærmest vil "dø ut", og at utøverne enten vil finne andre aktiviteter eller i verste fall slutte helt med idrettslig aktivitet.

I forbindelse med utarbeiding av handlingsprogrammet for 2010 – 2013 ble to ulike alternativer for midlertidige ordninger utarbeidet og fremmet av kulturdirektøren. Alternativ 1 gjelder kjøp av tid i Studentsamskipnaden i Agders (SiA) treningssenter Spichern på Gimlemoen. Alternativ 2 gjelder kjøp eller leie av et midlertidig svømmebasseng plassert enten i Odderøyhallen eller i en plashall bak Gimlehallen.

Alternativ 1 (SiA):

Senteret disponerer et svømmebasseng med tilsvarende størrelse som Kristiansand svømmehall (25 x 12,5 meter). I forhold til at dette er et medlemsbasert treningssenter som er avhengig av å gi prioritet til sine kunder, er det naturlig nok vanskelig å kjøpe eller reservere timer i ordinær åpningstid.

Det er inngått intensjonsavtale med SiA som innebærer:

- Morgenbading 2 dager i uken fra 0600 – 0800 (publikum)
- Trening hver lørdag og søndag fra 0700 – 1000 (svømmeidrettene)
- 2 baner utlagt mandag – fredag i 2 timer (svømmeidrettene)
- Barn/unge under 16 år har kun adgang lørdag/søndag i følge med svømmedyktig, voksen person.

Priser:

Voksne: 120 kroner, barn/unge under 16 år: 40 kroner (dagens priser i Kristiansand svømmehall er 49 kroner for voksne og 29 kroner for barn).

Til informasjon kan nevnes at vannidrettene disponerer følgende tider i dagens kommunale svømmehall:

- Alle hverdager: 1 bane fra klokken 1500 – 1900
- Alle hverdager: 6 baner (hele bassenget) fra klokken 1900 – 2200
- Lørdager: hele bassenget fra klokken 0700 – 1000

Dagens kapasitet vurderes som dårlig av klubbene. Tilbudet fra SiA gir betydelig dårligere kapasitet, - samtidig som trening hver lørdag og søndag morgen ikke motiverer utøvere til å fortsette denne aktiviteten. Publikum over 16 år vil få omtrent det samme tilbudet som i dagens svømmehall, men prisen er betydelig høyere. For barn og unge under 16 år vil tilbudet være dårligere.

Skolesvømming vil ikke kunne gi et tilbud til de eldste klassesetrinn (5. 6. og 7. trinn) ved et eventuelt valg av denne løsningen. Dette vil medføre redusert måloppnåelse i forhold til svømmedyktighet i perioden. Svømmehallen på Grim skole, som har under halvparten av kapasiteten til svømmehallen, er eneste erstatningsalternativ. Dette vil i sin tur få konsekvenser for de som i dag bruker svømmehallen (primært Grim, Krossen og Solholmen

skoler). Anlegget er dessuten i relativt dårlig forfatning og det må påregnes ekstrakostnader ved en så intensiv bruk som det legges opp til. Skoledirektøren anser på denne bakgrunn alternativet som dårlig.

Forutsatt at enkelte ansatte omplasseres til annet arbeid i kommunen, er dette alternativet i utgangspunktet finansiert innenfor idrettsetatens budsjetttramme i vedtatt handlingsprogram 2010-2013.

I tilleggsinnstillingen til handlingsprogram 2010- 2013 skrev Rådmannen følgende:
"Dersom svømmeklubbene kan bidra finansielt og i forhold til driften av den midlertidige svømmehallen på en tilfredsstillende måte, vil rådmannen fremme en egen sak for bystyret i begynnelsen av 2010".

Klubbene har i ettertid akseptert å betale for trening i et eventuelt midlertidig svømmebasseng (300 kroner per time), og de er også innstilt på å ta ansvar for driften når de selv disponerer bassenget til trening. Totalt betyr det ca 270.000 kroner i tilskudd fra klubbene per år.

Alternativ 2 (midlertidig basseng):

Det er benyttet to ulike konsulentfirma i forhold til å kostnadsberegne ulike alternativer. Både plassering i Odderøyhallen og i plashall innebærer usikkerhet, - både kostnads- og inntektsmessig.

Midlertidige basseng benyttes svært ofte i forbindelse med store mesterskap i svømming. Dette er stålbasseng som produseres i seksjoner, fraktes til arrangementsstedet og monteres der for konkurransen. Etterpå demonteres disse og kan senere gjenbrukes andre steder. Det er flere firmaer i markedet som vil være med i en eventuell konkurranse om levering av midlertidig basseng i Kristiansand. Idrettsetaten har hatt dialog med to aktuelle leverandører og også innhentet prisoverslag, både for leie og kjøp. Tanken er å kjøpe/leie et basseng, plassere det som nevnt ovenfor og gjenbruke de tekniske anlegg i dagens svømmehall (ventilasjon, renseanlegg, mm).

Bassenget vil være like stort som dagens, men kun 1,8-2 meter dypt på det dypeste (mot dagens 4,5 meter), og 0,9 meter på det grunneste. Dette sikrer tilbud til alle dagens brukere (samme kapasitet), med unntak av Kristiansand stupeklubb. For stupeklubben må det da eventuelt kjøpes noe treningstid i Spichern treningssenter.

Plassering i Odderøyhallen:

Ved eventuell plassering i Odderøyhallen vil det være nødvendig å lage et "rom i rommet" som tåler det meget krevende klimaet som et slikt basseng genererer. Garderober og dusjer kan benyttes, men det vil være nødvendig å utvide garderobene noe (midlertidige løsninger med lettvegger). Det må også etableres tilfredsstillende lokale for personalet som skal betjene anlegget. Dette kan gjøres på mesaninen. Lokalet vil kunne benyttes eksempelvis som klubblokale for Kristiansand bueskytterklubb når anlegget igjen skal tas i bruk som ordinær idrettshall (leieforhold).

Rådgivende konsulent er meget skeptisk til plassering inne i Odderøyhallen, spesielt i forhold til risikoen med fuktighet. Det er lagt nytt dekke i hallen samt i verste fall må skiftes igjen (kostnad: ca 1 million kroner). Vegger og tak kan også påføres skader.

Dagens aktivitet i Odderøyhallen må relokaliseres, og det er en fordel at ny idrettshall på Havlimyra (åpner august 2010) vil utligne kapasitetstapet i Odderøyhallen. I dag har Havlimyra skole (som har midlertidig tilhold på Kongensgate skole) gymnastikkundervisning på dagtid i Odderøyhallen. Fra og med høsten 2010 er det foreløpig ingen planer om at noen av kommunens skoler skal benytte denne hallen til gymnastikkundervisning. Hva som skjer med internasjonal skole og Steinerskolen er foreløpig usikkert, men spesielt Tangen

videregående skole har behov for lokaler til gymnastikkundervisning fram til Aquarama åpner 01.01.2013. Ved å plassere et midlertidig basseng i Odderøyhallen vil disse eventuelle inntektene på dagtid bortfalle.

Et annet moment som må vurderes er inntektstapet fra øvrig idrett dersom svømmebasseng lokaliseres til Odderøyhallen. På grunn av at dette er det eneste idrettsanlegget som driftes av idrettsetaten uten kommunal støtte, må lagene betale for trening. Denne inntekten, i tillegg til inntekten fra skoler på dagtid, gir nødvendig driftsgrunnlag. Når lagene som trener i Odderøyhallen blir relokalisert til andre idrettshaller, må de underlegges vedtaket som gjelder for disse hallene – nemlig at trening for barn og unge i kommunale idrettsanlegg skal være gratis. Inntektstapet i Odderøyhallen fra disse lagene er på ca 870.000 kroner i perioden med dagens leiepriser.

I og med at usikkerheten knyttet til et midlertidig basseng i Odderøyhallen er stor, både i forhold til den praktiske gjennomføringen og ikke minst kostnadene, er den faglige vurderingen at det ikke kan anbefales å plassere en eventuell midlertidig svømmehall her.

Plassering i plasthall bak Gimlehallen:

I Malmø i Sverige settes det hver høst opp en plasthall over et utendørs 50-meters basseng. Hallen fjernes igjen om våren. Erfaringene fra Malmø er meget gode. Både temperatur (vann og luft) og klima beskrives som vel så godt som i en tradisjonell svømmehall.

En isolert plasthall på 38 x 20 meter koster ca 1,3 mill kroner eksklusiv moms. Leiepris i perioden er 0,9 mill kroner eks moms. Prisen inkluderer transport, montering og demontering. Garderobe- og dusjmoduler må leies.

Fordelen ved plassering ved Gimlehallen er blant annet nærhet til fjernvarme. Bussmetroen har stoppested like ved, og det er gode parkeringsmuligheter. I tillegg er infrastruktur for ansatte tilrettelagt (garderober, personalrom med mer).

Som for Odderøyhallen er kostnadene her usikre, men risikoen betydelig redusert. Rådgivende konsulent estimerer at midlertidig svømmebasseng vil ha omtrent samme kostnad uansett plassering i Odderøyhallen eller i plasthall bak Gimlehallen. Kostnadene ved å bygge et rom i rommet i Odderøyhallen vil være omtrent de samme som å kjøpe en plasthall. Utgiftene ved å leie garderober på Gimle utlignes ved de infrastrukturtiltak som for øvrig må utføres i Odderøyhallen (spesielt i forbindelse med personalfasiliteter).

En eventuell plassering bak Gimlehallen krever tillatelse fra grunneier (Staten), samt Katedralskolen Gimle. Videre må det søkes om tillatelse fra egne bygningsmyndigheter.

Sammendrag av alternativene:

Alternativ 1 (SiA)

Positivt:

- Kjøp av tid er enkelt, forutsigbart og medfører ingen usikkerhetsmomenter eller risiko for kommunen.
- Anlegget ligger veldig sentralt, med nærhet til bussmetro og gode parkeringsmuligheter.

Negativt:

- Tilbudet gir svært liten kapasitet for vannidrettene.
- Vil ikke kunne fungere som "folkebad".
- Dårlig tilbud til barn og unge under 16 år.
- Skolesvømming kun for 3.- 4. trinn (i skolebasseng på Grim og i Vågsbygd samfunnshus)

Alternativ 2 (midlertidig basseng i Odderøyhallen)

Positivt:

- Sikrer tilsvarende kapasitet som dagens svømmehall (med unntak av stup)
- Skolesvømming kan gjennomføres som i dag, også for nabokommuner som i dag leier tid i Kristiansand svømmehall
- Gode parkeringsmuligheter
- Svømmeklubbene vil bidra med tilskudd (betaling for trening, samt noe driftsansvar)

Negativt:

- Usikre anslag på kostnad, men betydelig dyrere enn alternativ 1
- Stor risiko for skade på bygningen
- Mange klubber og lag må relokaliseres – tap av innekter
- Mister muligheten for gymnastikkanlegg for skoler i perioden
- Usentralt - vanskelig tilgjengelig uten bil

Alternativ 2 (midlertidig basseng i plashall bak Gimlehallen):

Positivt:

- Sikrer tilsvarende kapasitet som dagens svømmehall (med unntak av stup)
- Skolesvømming kan gjennomføres som i dag, også for nabokommuner som i dag leier tid i Kristiansand svømmehall
- Anlegget ligger veldig sentralt, med nærhet til bussmetro og gode parkeringsmuligheter.
- God infrastruktur i Gimlehallen
- Tilgang til fjernvarme
- Ved eventuell kjøp av plashallen vil den kunne gjenbrukes som eksempelvis sandvolleyballhall (som det er stort behov for i Kristiansand)
- Svømmeklubbene vil bidra med tilskudd (betaling for trening, samt noe driftsansvar)

Negativt:

- Usikre anslag på kostnad, men betydelig dyrere enn alternativ 1
- Svømmebasseng i en plashall vil muligens ikke være veldig tiltrekkende på vanlig, betalende gjester

Økonomi:

Etablering og drift av et midlertidig basseng ved Gimlehallen i 28 måneder gir følgende økonomiske konsekvenser (tall i hele tusen, 2010-priser):

Etablering av midlertidig basseng i plashall	9 400
Lønnskostnader	13 600
Andre driftsutgifter	3 100
<i>Sum brutto drift</i>	<i>26 100</i>
Publikumsinntekter, inkl. skolebading	2 800
Leieinntekter fra svømmeklubbene	700
<i>Sum inntekter</i>	<i>3 500</i>
Sum netto drift	22 600
Bevilget i HP 2010-13	18 800
Netto ekstrabelastning for bykassa	3 800
Merverdiavgift på anskaffelse av hall og basseng	2 400
Nødvendig bruttobevilgning i 1. tertial 2010	6 200

Kalkylen er et grovt anslag, og inneholder enkelte usikkerhetsmomenter. Det er benyttet rådgivende konsulent til å beregne kostnadene ved kjøp av plashall og leie av basseng, men som konsulenten påpeker, så er det begrenset med referanseprosjekter og erfaringstall som kan legges til grunn. På utgiftssiden for øvrig er det først og fremst lønnskostnadene som er noe usikre. Svømmehallen hadde i 2009 høyere lønnskostnader enn det som er lagt til grunn her. Det forutsettes at driften av det midlertidige bassenget gjennomføres med en lavere bemanning enn i dagens svømmehall.

Enda større usikkerhet er knyttet til inntektssiden. Hvor mange vanlige brukere vil benytte seg av det midlertidige tilbudet om folkebad? Det er i kalkylen forutsatt at driften vil gi noe i underkant av 50% av billettinntektene fra dagens svømmehall. Nivået er satt av fagetaten som mener dette er realistisk.

Konklusjon:

At Kristiansand skal være uten et reelt tilbud om folkebad i over to år, er ikke en ønskelig situasjon. Det er også liten tvil om at konsekvensene for svømmeidretten kan bli dramatiske. Det har tatt tid å få fram økonomiske kalkyler som kan gi et tilfredsstillende beslutningsgrunnlag. Med det materialet og de kalkylene som nå foreligger, mener rådmannen det vil være en fornuftig investering å etablere et midlertidig anlegg ved Gimlehallen. Nettobelastninga på bykassa er overkommelig, og kjøp av plashall gir muligheter for interessant etterbruk, eller inntekter gjennom videresalg.

Det foreslås derfor at kommunen for perioden september 2010 - desember 2012 etablerer en midlertidig svømmehall ved Gimlehallen. Økonomiske konsekvenser, med en bruttobevilgning på 6,2 millioner kroner, må da innarbeides i regnskapsrapporten for første tertial 2010.

Punkt 12/10: Prosjekt Rådhuskvartalet - valg av utbyggingsalternativ og eierstrategi

Bilag

Vedlegg 1 - Notat 000-alternativ, datert 01.03.10



Dato: 01.03.2010
Saksnr.: 200710269-5
Arkivkode E: 611 &40
Saksbehandler: Arne Birkeland

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
16.03.2010

Prosjekt Rådhuskvartalet - valg av utbyggingsalternativ og eierstrategi

Sammendrag:

Kommunalutvalget vedtok i møte 31.01.07 at kommunens hovedadministrasjon skal lokaliseres til Rådhuskvartalet (sak 7/07).

Kommunalutvalget skal nå velge utbyggingsalternativ for Rådhuskvartalet som grunnlag for utarbeidelse av forprosjekt. I tillegg må kommunalutvalget ta stilling til fremtidig disponering av frigjort eiendomsmasse.

Analysen av årskostnader, endret belastning for bykassa og måloppnåelse i forhold til fastsatte effektmål, avdekker at scenarioet som omfatter nybygg i Rådhuskvartalet, rehabilitering av Fvn-bygget og fortsatt bruk av Kemnerbygget fremstår som det mest fordelaktige utbyggingsalternativet.

Gjennom dette alternativet, og ved lokalisering av Helse- og sosialsektoren sitt behov i Gyldengården og Aktivitetssenteret, er administrasjonens plassbehov (ca. 500 arbeidsplasser) dekket på kort og lang sikt.

Utbyggingsalternativet viderefører en lang tradisjon om samling av administrasjonen rundt torvområdet. Det er foreslått at fremtidige behov ivaretas gjennom utleie av frigjort eiendomsmasse inntil overordnede politiske målsetninger er nærmere definert og fastlagt i en eierstrategi.

Analysen avdekker videre at 000-alternativet, som omfatter rehabilitering av alle bygg i Rådhuskvartalet (inkludert Fvn-bygget) og Tollbodgt. 22 for å møte minimumskravene til arbeidsmiljø, verken er økonomisk fordelaktig eller fremtidsrettet (innehar høyest årskostnad og lavest score på effektmålene).

Forslag til vedtak:

1. Kommunens plassbehov dekkes i Rådhuskvartalet.
2. Det utarbeides forprosjekt for nybygg i Rådhuskvartalet og rehabilitering av Fevennenbygget.
3. Knudsengården og Fyllearresten leies ut inntil fremtidig bruk er utredet og fastlagt i egen eierstrategi.

Tor Sommerseth
rådmann

Ole Dag Myhrstad
eiendomssjef

Trykte vedlegg:

Vedlegg 1: Notat "000-alternativ", datert 01.03.2010

Utrykte vedlegg – (Se saksnr. 200710269 dok. 6):

Vedlegg 1: "Prosjekt Rådhuskvartalet, bygningsmasse for kommunale kontorfunksjoner, kapasiteter og årskostnader", datert 19.02.2010

Vedlegg 2: Notat "Vurdering av virkning for bykassen", datert 19.01.2010

Vedlegg 3: Notat "Effektmål – evalueringskriter og scoresetting", datert 16.02.2010

Vedlegg 4: Notat "Investeringskostnader – definisjon", datert 16.02.2010

Bakgrunn for saken :

Kommunalutvalget vedtok i møte 31.01.07 at kommunens hovedadministrasjon skal lokaliseres til Rådhuskvartalet (sak 7/07).

Kommunalutvalget skal nå velge utbyggingsalternativ for Rådhuskvartalet som grunnlag for utarbeidelse av forprosjekt. I tillegg må kommunalutvalget ta stilling til fremtidig disponering av frigjort eiendomsmasse.

Det redegjøres i denne saken for gjennomført utredning og anbefalt utbyggingsalternativ. Det vises til orientering i kommunalutvalget den 26.01.10.

Valg av utbyggingsalternativ - redegjørelse

Innledning

Anbefalt utbyggingsalternativ bygger på en vurdering av 6 hovedscenarier som hver for seg innfrir kravet til samlokalisering av kommunens hovedadministrasjon (493 arbeidsplasser) i Rådhuskvartalet. Vurderingen bygger på en analyse av årskostnader, endret belastning for bykassen og måloppnåelse i forhold til fastsatte effektmål.

I tillegg er anbefalt utbyggingsalternativ gitt en mer overordnet strategisk vurdering, omtalt som *eierstrategi*, i forhold til følgende elementer:

- ivaretagelse av byutviklingsmål i kvadraturplanen og kommuneplanen
- kommunens nåværende og framtidige behov for kontorarbeidsplasser
- utviklingspotensial av eksisterende bygningsmasse

Scenarier

Følgende scenarier/utbyggingsalternativ er vurdert:

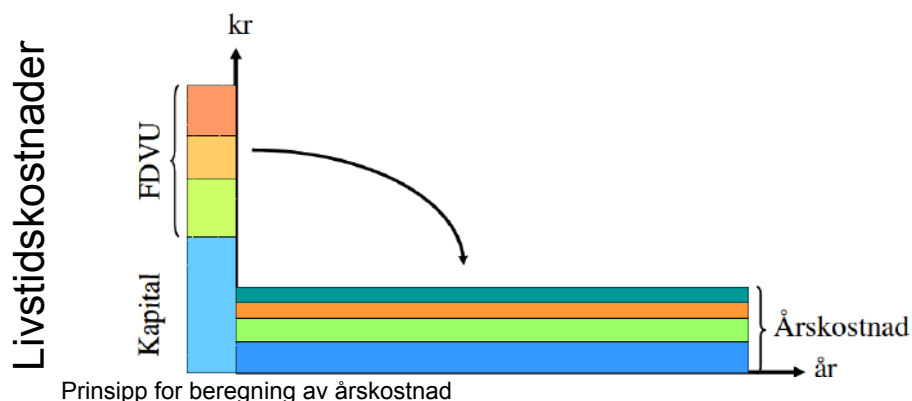
Scenario	Bygninger i kontorpark med tilhørende tiltak, bygninger som frigjøres
000	Omfatter rehabilitering av alle bygg i Rådhuskvartalet, inkl. Fvn-bygget, for å møte minimumskravene til arbeidsmiljø. Tollbodgata 33 og 35 anses som i så dårlig stand at disse ikke omfattes av rehabiliteringen. Alternativet omfatter i tillegg at Kemnerbygget, Knudsengården og Fyllearresten tas i bruk i tillegg til at det må leies 72 plasser i Sandens for å dekke behovet på 493 plasser.
1	Omfatter nybygg i Rådhuskvartalet, rehabilitering av Fvn-bygget og fortsatt bruk av Kemnerbygget. Knudsengården og Fyllearresten frigjøres
2	Omfatter nybygg i Rådhuskvartalet med utleie av 52 plasser (4.etg.), rehabilitering av Knudsengården og fortsatt bruk av Kemnerbygget og Fyllearresten. Fvn-bygget frigjøres.
3	Omfatter nybygg i Rådhuskvartalet, nybygg på Dalane/annet sted og fortsatt bruk av Kemnerbygget. Fvn-bygget, Knudsengården og Fyllearresten frigjøres.
4	Omfatter nybygg i Rådhuskvartalet, renovering av Fvn-bygget og nybygg på Dalane. Kemnerbygget, Knudsengården og Fyllearresten frigjøres.
5	Omfatter nybygg i Rådhuskvartalet med utleie av 52 plasser (4.etg.), nybygg på Dalane, renovering av Knudsengården og fortsatt bruk av Fyllearresten. Kemnerbygget og Fvn-bygget frigjøres.

Kommentar: For alle alternativene frigjøres også øvrig leid bygningsmasse.

Årskostnader

Kostnadene som omtales som *årskostnader* er de beregnede årlige kostnadene for de ulike scenarioene. Årskostnaden er levetidskostnaden (alle påløpte kostnader i bygningens livssyklus) lagt ut som en annuitet i bygningens brukstid. Ved hjelp av årskostnadsanalysen kan man på en enkel og oversiktlig måte vurdere totaløkonomien i ulike utbyggingsalternativer. Prinsipp for beregning av årskostnad er vist i figuren nedenfor.

For øvrig vises det til rapport "Prosjekt Rådhuskvartalet, bygningsmasse for kommunale kontorfunksjoner, kapasiteter og årskostnader", vedlegg 1.



Belastning for bykassen

Det er videre beregnet hvilke virkninger de ulike scenarioene har for bykassen. Det som omtales som "differanse årlig belastning bykassen" er merbelastningen for bykassen i forhold til dagens belastning, beregnet ut fra følgende:

- Nødvendige investeringer fratrukket eventuelle salgsinntekter (fordelt ut som et annuitetslån over 30 år til 5% reell rente – nominell rente inkluderer prisstigning på 2,5% og utgjør 7,5%)
- Endringer i årlige FDV
- Endringer i leiekostnader og leieinntekter

Forutsetningene som er lagt til grunn for denne beregningen er beskrevet i notatet "Vurdering av virkning for bykassen", vedlegg 2.

Investeringskostnader

Investeringskostnadene er nærmere definert i notat "Investeringskostnader – definisjon", vedlegg 4. Av notatet fremgår det hvilke kostnader som er inkludert og hvilke kostnader som ikke inngår i kalkylen.

Investeringskostnader, årskostnader og belastning for bykassa for de ulike scenarioene, er beregnet som følger:

Scenario	Investeringskostnad*, mill kr (eks mva)	Sum årskostnad, mill kr	Differanse årlig belastning bykassa, mill kr (eks mva)	Differanse årlig belastning bykassa, mill kr (inkl mva)
000	152,4	33,16	7,75	10,23
1	251,5	21,96	5,52	10,79
2	264,6	21,39	5,32	10,46
3	231,9	19,72	3,36	9,14
4	275,8	22,70	7,19	13,89
5	288,9	22,13	6,99	13,55

*Investeringskostnaden er den benyttede kostnaden ved beregning av årskostnaden. Kostnaden omfatter ikke prisstigning, finansieringskostnader, inventar og utstyr, kunstnerisk utsmykking og mva. Disse elementene er inkludert i totale prosjektkostnader i investeringsbudsjettet. Se for øvrig trykt vedlegg 4.

For scenario 1 og 3 er det også beregnet årlig virkning for bykassen dersom Knudsengården og Fvn-bygget leies ut framfor salg. Belastningen for bykassen er vurdert til *kr 7,10 mill eks*

mva og kr 13,05 inkl mva for scenario 1 for det tilfellet at Knudsengården leies ut. Tilsvarende er belastningen for bykassen vurdert til kr 6,95 mill eks mva og kr 14,33 inkl mva for scenario 3 i det tilfellet at Knudsengården og Fvn-bygget leies ut framfor salg.

Måloppnåelse i forhold til effektmål for kommuneadministrasjonen

Scenarioenes evne til å nå definerte effektmål, fremkommer i tabellen nedenfor (score 1 er lav evne, score 6 er høy evne). Evalueringsarbeidet er gjort av prosjektorganisasjonen. Tabellen er nærmere kommentert i Notat "Effektmål – evalueringskriter og scoresetting", vedlegg 3.

Scenario:	000	1	2	3	4	5
• Løsninger som stimulerer til helhetlig ledelse på alle plan	1	6	4	3	5	3
• Løsninger som legger til rette for tverrsektoriell samarbeid og medvirkning	1	6	4	3	5	3
• Fysiske og tekniske løsninger som gir en bedre og mer attraktiv arbeidsplass	2	5	4	4	4	4
• Sikkert bygg i bruk	6	6	6	6	6	6
• Tilrettelegging for bedre publikumsservice	2	6	4	3	4	4
• God intern og ekstern kommunikasjon	2	6	4	3	4	3
• Bygningsmessig og teknisk fleksibilitet og generalitet for å møte endring i nåtid og fremtid	1	5	4	2	3	3
• Relativt sett lavt ressursbruk i driftsfasen (energi, renhold, vedlikehold)	2	5	4	5	5	4
• Miljøriktige løsninger som gir god innklimate og et godt arbeidsmiljø	2	5	5	5	5	5
SUM score:	19	50	39	34	41	35

Vurdering

Av analyse materialet fremgår det at scenario 1 og 3 peker seg ut. Alternativ 1 scorer best på effektmålene, mens alternativ 3 har best årskostnad. Scenario 2, 4 og 5 bygger på samme prinsipp som alternativ 1 om lokalisering av administrasjonen i og rundt Rådhuskvartalet. Scenarioene scorer imidlertid lavere enn scenario 1 på effektmålene og årskostnaden er enten lavere eller på nivå med scenario 1. Scenario 2, 4 og 5 er derfor utelatt i videre vurdering.

Analysen har videre bekreftet at 000-alternativet verken er økonomisk fordelaktig eller fremtidsrettet (høyest årskostnad og lavest score på effektmålene). Alternativet omfatter rehabilitering av alle bygg i Rådhuskvartalet (inkludert Fvn-bygget) og Tollbodgt. 22 for å møte minimumskravene til arbeidsmiljø. For nødvendige investeringer knyttet til dette alternativet er det oppgitt at disse har en antatt levetid på 10 år mens avskrivningsperioden er satt til 30 år. Da reinvesteringsbehovet utover 10-års perioden ikke er kjent, er det kun lagt til grunn vanlig avsetning til vedlikeholdskostnader (kr 100,- pr m2 pr år.). På grunnlag av dette er det opplyst at årskostnaden sannsynligvis er undervurdert, noe som bidrar til å svekke dette alternativet ytterligere. 000-alternativet vurderes ikke som et realistiske utbyggingsalternativ. Dersom man skulle videreføre bruken av bygningsmassen i scenario 000 uten å investere i nødvendige oppgaderinger, som for øvrig ikke er et reelt alternativ, så ville årskostnaden vært kr 25,8 mill. Videreføring av dagens situasjon fremstår dermed som et ulønnsomt alternativ. For nærmere informasjon om 000-alternativet, se trykt vedlegg 1.

Sondringen mellom scenario 1 og 3 bygger på alternativenes måloppnåelse i forhold til økonomi (årskostnader) og definerte effektmål.

Scenario 1: Omfatter nybygg i Rådhuskvartalet, rehabilitering av Fvn-bygget og fortsatt bruk av Kemnerbygget. Knudsengården og Fyllearresten frigjøres.

Scenario 3: Omfatter nybygg i Rådhuskvartalet, nybygg på Dalane/annet sted og fortsatt bruk av Kemnerbygget. Fvn-bygget, Knudsengården og Fyllearresten frigjøres.

Av analysen fremgår det at scenario 3 lavest årskostnad, men alternativet oppnår en relativt lav score på effektmålene. Scenario 1 scorer derimot best på effektmålene og plasserer seg som det tredje beste alternativet i årskostnadssammenheng.

Scenario 3 scorer gjennomgående dårligere enn scenario 1 på effektmålene. Dette henger bl.a. sammen med at deler av administrasjonen er forutsatt flyttet ut av sentrum. Kriteriene helhetlig ledelse, samarbeid og publikumsservice er dermed gitt en lavere score enn scenario 1 der administrasjonen er samlet i Rådhuskvartalet.

Scenario 3 innebærer videre at Fvn-bygget frigjøres i tillegg til Knudsengården og Fyllearresten. Andelen bygningsmasse som frigjøres er dermed større, noe som på sikt kan begrense mulighetene til å dekke fremtidige behov. Måloppnåelse i forhold til kriteriet "fleksibilitet og generalitet" svekkes dermed sammenliknet med scenario 1. Se for øvrig pkt om *eierstrategi* nedenfor.

Det skal nevnes at eventuelle driftsfunksjoner som kan tenkes flyttet ut av sentrum, ikke er definert og at konsekvensen ved en utflytting ikke kan avklares endelig før dette eventuelt blir gjort. Videre er Dalane kun brukt som et regneeksempel. Det er ikke tatt stilling til om Dalane er et aktuelt lokaliseringssted ved eventuell utflytting av driftsfunksjoner. Det er tidligere også planlagt ny sonestasjon for parkvesenet og Kristiansand eiendom på Lund. Her er det behov for verksted, vaskehall, lagerplass, oppmøtested for personell. Dette kan kombineres med evnt driftsfunksjoner som i dag er i Rådhuskvartalet, men er ikke utredet.

Scenario 1 innfrir definerte krav og effektmål på en tilfredsstillende måte og fremstår som det mest fordelaktige utbyggingsalternativet. Gjennom dette alternativet, og ved lokalisering av Helse- og sosialsektoren sitt behov i Gyldengården og Aktivitetssenteret, er administrasjonens plassbehov (ca. 500 arbeidsplasser) dekket på kort og lang sikt.

Alternativet innebærer nybygg og rehabilitering av Fvn-bygget. Ved å rehabilitere Fvn-bygget som del av prosjektet, unngås kompliserende og fordyrende grensesnitt mellom ny og eksisterende bygningsmasse. Fvn-bygget vil også få en økt kapasitet og den kvalitetsmessige hevingen vil bidra til at lokalene fremstår som mer attraktive ved eventuell utleie eller salg. Det gjøres oppmerksom på at Torvbygget AS eier for øvrig en del av Fevennenbygget hvor kommunen i dag er leietaker.

Anbefalingen understøttes også av den overordnede strategiske vurderingen – *eierstrategien*, se nedenfor.

Scenario 1 anbefales som utbyggingsalternativ for Rådhuskvartalet.

Eierstrategi

Ved valg av utbyggingsalternativ, og i spørsmål om fremtidig disponering av frigjort bygningsmasse, bør historiske føringer og fremtidige behov også vektlegges. I tillegg bør utviklingsmuligheter og verdipotensial i frigjort eiendomsmasse ivaretas på en best mulig måte.

Lokalisering av hovedadministrasjonen i Rådhuskvartalet viderefører en lang tradisjon i Kristiansand og er i samsvar med Kristiansands største kulturminne, byplanen fra 1642. Dette var også en del av begrunnelsen for at man i 2007 besluttet å opprettholde hovedadministrasjonen i Rådhuskvartalet. Ingen av scenarioene røkker ved denne tradisjonen, men det kan hevdes at anbefalt alternativ, ved å forbeholde hele kvartalet (foruten 1. etg.) som kommunal kontorpark, bidrar til å opprettholde og styrke denne tradisjonen.

Ved å integrere Fvn-bygget som del av prosjektet, vil også 1. etg i hele kvartalet gis en helhetlig utforming med større fleksibilitet i forhold til bruk. Ønsket om å utvikle første etasje på en måte som aktiviserer Øvre Torg styrkes også ved dette.

Planprogram for henholdsvis kommuneplanen og kommunedelplanen for Kvadraturen viser til at Kristiansand skal ta posisjonen som et konkurransedyktig landsdelssenter. I dette ligger det å sikre utviklingsmuligheter for viktige landsdekkende og regionale funksjoner. Det frarådes derfor å begrense kommunens handlefrihet gjennom snarlig salg av frigjort eiendomsmasse før Kristiansands rolle som storbykommune er nærmere definert.

I anbefalt alternativ er det Knudsengården og Fyllearresten som frigjøres. Bygningsmassen har en sentral og strategisk beliggenhet. Inntil nevnte behov har blitt avklart, anbefales utleie av eiendomsmassen. Deretter kan salg vurderes. Reguleringsplanen for kvartal 39 innehar også utviklingsmuligheter som antas å kunne gi Knudsengården høyere eiendomsverdi over tid. Videreutvikling av eiendommene gjennom oppgradering og eventuelle strategiske oppkjøp, bør derfor vurderes.

Eierstrategi – oppsummert:

- Sikre handlefrihet i forhold til fremtidige behov.
- Leie ut frigjort bygningsmasse inntil behov er definert.
- Videreutvikle frigjort eiendomsmasse med sikte på å øke eiendomsverdiene.

Videre saksgang

Nedenfor følger en aktivitets- og fremdriftsplan til orientering.

Aktivitet	Fra	Til
Skisseprosjekt	Feb 10	April 10
Forprosjekt	Mai 10	Okt 10
Budsjettavklaring (HP)	Okt 10	Des 10
Detaljprosjekt	Mars 11	Feb 12
Produksjonsfase	Aug 12	Des 14

Punkt 13/10: Utbyggingsavtale Tretjønneveien 5

Bilag

Saksprotokoll

Hoveddokument



Dato: 23.02.2010
Saksnr.: 201001702-2
Arkivkode O: UBYG: TRETJØNNVEIEN 5
Saksbehandler: Harald Karlsen

Saksgang
Kommunalutvalget
Formannskapet

Møtedato
16.03.2010
07.04.2010

Utbyggingsavtale Tretjønneveien 5

Tretjønneveien 5 as har kjøpt eiendommen Tretjønneveien 5. Ihht vedtak er det forutsatt at det skal tilbys inngåelse av utbyggingsavtale ifm en utbygging av området.

Utbyggingen omfatter en utbygging av til sammen 14 boenheter i 2 bygg. Det skal anlegges felles privat adkomstveg og parkering. Lekeområde er forutsatt å være felles for boenhetene i området. Tilliggende friområder skal opparbeides og sikres ihht detaljplaner.

Standard avtale er oversendt utbygger som grunnlag for en drøftelse. Avtalen omfatter det regulerte området.

Utbygger har bekreftet at han disponerer den grunn som er nødvendig for å kunne gjennomføre en utbygging. Dette omfatter og kommunal eiendom (egen avtale er inngått).

Utbygger vil forholde seg til vedtatt plan og bestemmelser for området. Utbygger skal ihht avtale forestå en utarbeidelse og opparbeidelse ihht delplaner.

Tilliggende friområder skal ihht avtalen sikres og opparbeides ihht detaljplaner. Etter at utbyggingen er gjennomført skal arealene overføres til kommunen for framtidig eie og drift/vedlikehold.

Utbygger skal ihht avtale stille nødvendig garanti for fellestilltak. Beløp er avtalt til kr 500.000.

Utbyggingen omfatter kun en tomt og utbygger og kommunen sin eiendom. Teknisk direktør i samråd med utbygger har vurdert at det derfor ikke er behov for noen offentlig utleggelse av avtalen.

Forslag til vedtak:

1. Utbyggingsavtale for område vedtas

Ragnar Evensen

Harald Karlsen

Trykte vedlegg: Utkast til utbyggingsavtale datert 09.02.2010
Utrykte vedlegg:

Punkt 14/10: Utbyggingsavtale - Del av utbyggingsområde Setesdalsveien 24 - Frobusdalen

Bilag

Saksprotokoll

Hoveddokument



Dato: 04.03.2010
Saksnr.: 200811135-18
Arkivkode O: UBYG: FROBUSDALEN
Saksbehandler: Harald Karlsen

Saksgang
Kommunalutvalget
Formannskapet

Møtedato
16.03.2010
07.04.2010

Utbyggingsavtale - Del av utbyggingsområde Setesdalsveien 24 - Frobudalen

Sammendrag:

Bystyret har 01.11.06 vedtatt reguleringsplan for området. I tillegg til kommunalt utbyggingsprosjekt v/Setesdalsveien (ungdomsboligprosjekt) omfatter utbyggingen og eksisterende byggeområde i Frobudalen. Planen gir åpning for at 3 tomter innenfor området Frobudalen kan bebygges med 7-10 boliger.

Ifm planbehandlingen er det forutsatt at det skal utarbeides forslag til utbyggingsavtale for utbyggingsområdet.

Utbygger HSH as ønsker å få bygge ut Frobudalen 3 og 5. Det er avtalt en grense mellom det private utbyggingsprosjektet og utbyggingsprosjektet til kommunen (i forhold til planlegging / opparbeidelsesansvar). Det er inngått egen avtale mellom kommunen v/ Kristiansand eiendom og utbygger HSH as.

Avtalen som nå fremmes omfatter dermed ikke det kommunale prosjektet. (KE vil våren 2010 gi kommunalutvalget en egen orientering om status/framdrift for det kommunale prosjektet).

Avtalen omfatter ikke allerede bebygde eiendommer og eiendom tilhørende Arild Nilssen (2 gjenværende ubebygde eiendommer). Utbygger har ikke lyktes å inngå avtale med Nilssen bl.a om fordeling av opparbeidelseskostnader og grunnavståelse. Utbygger og kommunen har akseptert at Nilsens eiendommer ikke omfattes av denne avtalen.

Utbygger har akseptert foreliggende forslag til avtale, men bemerker at han mener at kommunen helt klart burde ha bidratt til opparbeidelse og oppgradering av de tekniske anleggene i området. Tiltakene omfatter legging av ny avløps- og overvannsledning og oppgradering av den kommunale veien i området.

Utbygger har ansvaret for å vurdere utbyggingsøkonomien i prosjektet og således de økonomiske forutsetninger som er gitt i det utkast til avtale. Utbygger har forsøkt å inngå avtale med grunneier Nilssen om innbetaling av bidrag til tekniske anlegg. Dette har ikke ført fram. Utbygger er og orientert om mulighet for å fremme et refusjonskrav ihht PBL overfor Nilsens eiendommer. Dette er et forhold utbygger vurderer.

Ingeniørvesenet har meddelt at anlegg i området ikke er prioritert og har noe budsjett og at det derfor ikke kan gis noen bidrag for gjennomføring av tiltak i området.

Vi legger og til grunn at utbygger i avtale med KE og ved fastsettelse av utbyggingsområdets avgrensing har vurdert de økonomiske forhold partene imellom. Teknisk direktør legger derfor til grunn at avtalen kan vedtas slik den nå foreligger.

Forslag til vedtak:

1. Utbyggingsavtale for del av Setesdalsveien 24 – Frobusdalen vedtas

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Harald Karlsen

Trykte vedlegg: Utbyggingsavtale utkast datert 18.12.09
Utrykte vedlegg:

Bakgrunn for saken :

Området som det nå fremmes en avtale for, har over tid vært gjenstand for fortetting / utbygging. Ifm det kommunale ungd.boligprosjektet ble det besluttet å utarbeide en plan for ungdomsboligprosjektet og for det tilliggende boligområde i Frobudalen.

Bystyret vedtok i 2006 reguleringsplan for området Setesdalsveien. Reguleringen åpner opp for utbygging av kommunal eiendom i Setesdalsveien (ungdomsboligprosjekt ca 40 enheter). I tillegg åpner planen for at eksisterende boligområde i Frobudalen kan fortettes/bebygges med nye boenheter (7-10 enheter).

Bystyret har ifm planbehandling lagt til grunn at det skal inngås en utbyggingsavtale før utbygging av området kan igangsettes.

Utbygger HSH as ønsker å bebygge tomt 3 og 5 (Reg.planen åpner opp for 6 nye enheter).

Kommunen ønsket primært å inngå en avtale for det regulerte området. Kommunen inngår ikke avtale med seg selv. Dvs en at en i en avtale måtte finne en avgrensning i forhold til kommunens byggeprosjekt.

Det har det vist seg at gjenværende del av utbyggingsområdet har mange parter(private eiere), partene har ulik framdriftsplan og en har ikke lykket med å komme fram til enighet om en felles avtale.

Teknisk direktør har derfor anbefalt at det gjenværende området inndeles i delområder, som i sum må ivareta vedtatte plan / bestemmelser for området. Forslag til inndeling er klarert med plan- og bygningsmyndighetene.

Det er som nevnt foretatt en avgrensning i forhold til det kommunale prosjektet i Setesdalsveien. Det er lagt til grunn at utbygger (skal bebygge 2 av 3 tomter med ny utvidet byggehjemmel) skal dekke omkostninger / tiltak innefor avgrenset område. Utbygger er i tillegg pålagt å planlegge/tilrettelegge for at det kommunale prosjektet kan tilknytte seg anlegg innefor avgrenset område.

Det er som nevnt forsøkt å få til en avtale for den gjenværende del av byggeområdet i Frobudalen. Imidlertid har det ikke lykket.

Utbygger HSH as og grunneier Nilsen (eier av gjenværende byggetomt i området) har over tid drøftet mulighetene for å komme fram til en felles avtale. Det har imidlertid ikke lykket. Det partene ikke har kommet til enighet om, er bidrag til tekniske anlegg og avståelse / overføring av regulerte friområder til kommunen.

Utbygger HSH as og kommunen er enige om at Nilssens eiendom tas ut av foreliggende avtale. Dette medfører at Nilsen senere kan tilbys en avtale evt. at utbygging av Nilssens eiendom gjennomføres via ordinær plan-/byggesaksbehandling.

Avtalen som nå fremmes omfatter derfor et avgrenset område jfr Billag 1. Utbygger har bekreftet overfor kommunen at han disponerer / har de nødvendige avtaler for å kunne gjennomføre en utbygging ihht de forutsetninger som foreligger i vedtatt plan og avtale.

Det er lagt til grunn at utbygger skal planlegge og opparbeide området innenfor angitt avgrensning. Det skal ifm planlegging/opparbeidelse av området tas hensyn til det kommunale utbyggingsprosjektet i Setesdalsveien.

Utbygger vil ihht avtalen ikke fremme refusjon ovenfor kommunens eiendommer. Utbygger er gjort kjent med at det kan fremmes refusjonskrav overfor Nilssens eiendom, og at dette i så fall må fremmes før tiltak igangsettes. Kommunen har anbefalt utbygger å finne en minnelig løsning / avtale. Dette har ikke lykket.

Utbygger har ifm forhandlingene/inngåelse av en avtale påpekte det han mener er et urimelig krav fra kommunen. Utbygger mener at det er et urimelig krav at han alene evt gjenværende utbyggingshjemler innenfor Frobudalenområdet skal bekoste opparbeidelse / oppgradering av tekniske anlegg. Dette og sett i forhold til likebehandling. Området er nylig utbyggt/fortettet med nye boenheter. Denne utbyggeren har ikke fått samme/tilsvarende krav til utbedringer.

Vurdering:

I følge ingeniørvesenet må det foretas oppgradering/ opparbeidelse av følgende anlegg:

- Ny offentlig kloakkledning. Den private ledningen som i dag ligger i vegen har ikke kapasitet til å knytte til seg nye abonnenter.
- Overvannsledning i området må flyttes som følge av planlagt byggeaktivitet.
- Nye boenheter i området krever økning av dagens vegstandard.

Ingeniørvesenet har beregnet at de tiltak som må gjennomføres ifm utbyggingen utgjør i størrelsesorden kr 0,8 - 1.0 mill. Dette er et beløp / anslag utbygger og har vurdert kostnaden til jfr krav i avtalen til bankgaranti for gjenværende arbeider. (Avtalen angir disse kr.1 mill.)

Ingeniørvesenet opplyser at oppgradering / utbedringstiltak ikke er inne på noen prioriteringsliste. Et evt tilskudd ifm utbyggingen må i så fall innebære en endring i prioriteringslister evt. justering av budsjett. Dette mener en det ikke foreligger tilstrekkelig grunnlag for.

Ifm en ordinær feltutbygging, vil en utbygger få krav om tilrettelegging av infrastruktur. Slike tiltak (interne tiltak) vil erfaringsmessig utgjøre i størrelsesorden 2-300.000 per boenhet.

Innefor Frobudalenområdet gjenstår det bygging av 7 -10 nye enheter. Den antatte opparbeidelseskostnad per enhet ligger innenfor det som er vurdert å være akseptabelt / tilsvarende utbygginger.

Kommunen vil ihht utbyggingsavtalen og etter utbyggingen er gjennomført påta seg et ikke ubetydelig ansvar mht drift og vedlikehold av anlegg.

Mht forskjellsbehandling.

Den utbyggingen som nylig er gjennomført i Frobudalenområdet uten krav om tilrettelegging av infrastrukturtiltak har vært mulig ut fra de planer og konkrete vurderinger som er gjort på søknads- / gjennomføringstidspunktet.

Det er bl.a ut fra erfaringer fra den siste utbyggingen som har medført at kommunen har krevd og fått vedtatt en ny reguleringsplan for området. Den vedtatte planen har bl.a hatt som målsetting å avklare utbyggingspotensiale og hvilke tiltak som må på plass ifm en utbygging av området.

Kommunen har et ønske om å behandle utbyggere / tiltakshavere så likt som mulig. Imidlertid er det vanskelig å unngå gratispassasjerer til enhver tid. Det vil fra tid til annen oppstå slike situasjoner som nå. Fortettingsprosjekter / utbygginger i tilknytning til eksisterende byggeområder / infrastruktur vil være spesielt utsatt.

Øvrig innhold i utbyggingsavtalen

I utbyggingsavtalen er det fastsatt frist for opparbeidelse av de tekniske- og grønne anleggene. Dette i samsvar med de bestemmelser som gjelder for området.

Utbygger er forutsatt å stille garanti for de arbeider som skal gjennomføres. Garantibeløp er avtalt til kr 1.0 mill. Garantien skal foreligge før arbeider kan igangsettes (Garanti foreligger).

Ihht standard politikk er utbygger forutsatt å opparbeide og overføre til kommunen regulerte friområder og offentlige trafikkområder. Utbygger har bekreftet at dette skal gjennomføres ifm utbyggingen.

Forøvrig er standard avtale og forutsetninger lagt til grunn ifm forhandlinger og inngåelse av avtale.

Forslag til avtale er ihht PBL`s bestemmelser sendt ut til offentlig ettersyn. Det er tatt forbehold om at avtalens innhold kan endres som følge av utleggelse og den politiske behandlingen.

Det er etter utleggelse mottatt 3 uttalelser:

1. Rådet for funksjonshemmede:

Har ingen merknader til avtalen.

2. Statens vegvesen:

Henviser til at utbygging av område vil kreve omlegging av g/s veg og at de tekniske planer for g/s-veg skal sendes statens vegvesen før det åpnes opp for en omlegging av adkomstveg til området. (Adkomst til prosjektet setesdalsveien).

Kommentar:

Utbyggingen (del Frobudalen) berører ikke omlegging av g/s veg og etablering av ny atkomstveg. Planlegging og gjennomføring av disse omtalte tiltakene må løses ifm det kommunale utbyggingsprosjektet.

3. Wangensteen, Wigemyr & co på vegne av grunneier Nilssen

Protesterer på avtalen ut fra 2 forhold:

- Motsetter seg overføring av areal vederlagsfritt til kommunen.
- Mener at kravene til grunneier mht bidrag til tekniske anlegg er for høye.

I tillegg opplyser advokat Løhagen at grunneier ikke vil medvirke til en gjennomføring av avtalen slik den nå foreligger.

Kommentar:

Vedr spørsmål om bidrag så henviser en til ovenfor nevnte vurdering/kommentar.

Vedr opparbeidelse / overdragelse av regulerte friområder .

Løhaugens/grunneiers uttalelse er videreformidlet til utbygger. Utbygger kommenterer at tiltak som kreves opparbeidet bl.a på regulert friområde i sin helhet er beliggende på kommunens grunn.

Avtalen er avgrenset slik at den ikke omfatter eiendom som er tilhørende Nilssen. En legger derfor til grunn at avtalens / planens forutsetninger kan ivaretas.'

03.03.2010

Harald Karlsen