

REFERAT |KRS| Kommunalutvalget (2015-2019) d. 23-10-2018

Møtedato Tirsdag d. 23. oktober 2018 kl. 09:00

Møtested Formannskapssalen

Indholdsfortegnelse

Program for møtet.....	3
Godkjenning av protokoller fra studietur 01.10-2.10.18 og kommunalutvalgets møte 9.10.18.....	6
Forslag til utbyggingsavtale Kvartal 2.....	8
Utbyggingsavtale Marviksletta B2.....	12

Punkt 77/18: Program for møtet



MØTEINNKALLING TIL KOMMUNALUTVALGET

Dato: 23.10.2018 kl. 09.00
Sted: Formannskapssalen

Innkalling gjelder bare medlemmer. Varamedlemmer møter etter særskilt innkalling.

Forfall meldes snarest til Anne Lise H. Aabø tlf. 98 28 79 38 eller
epost alh@kristiansand-bystyre.no

PROGRAM FOR MØTET:

Kl. 09.00 – 11.30 **Kommunalutvalgets møte med styret i Næringsforeningen i Kristiansandsregionen og LO på rådhuset i Kristiansand**

Næringsforeningen i Kristiansandsregionen

- Status for næringsutviklingen i regionen ved adm.dir. Anita S. Dietrichson

LO

- Status for næringslivet i byen ved sekretær i styret til LO i Kristiansand ved Gaute A. Lien

Næringsforeningen i Kristiansandsregionen

- Næringspolitisk undersøkelse ved næringspolitisk leder Roar Osmundsen
- Status kommunedelplan havn og byvekstavtale ved styreleder Jan Willy Føreland
- Spørsmål og svar i forhold til både næringsutvikling, næringspolitisk undersøkelse og kommunedelplanen

LO

- Endringene i Posten og fremtidens Netthandel, fra et lokalt perspektiv ved sekretær i styret til LO i Kristiansand, Gaute A. Lien

Kristiansand kommune

- Business Region Kristiansand ved næringssjef Geir Haugum
- Næringsforesight-prosjektets konklusjoner/anbefalinger fra sluttrapporten, hvordan tar vi dette videre?
 - Kinaprojektet – status
 - Møtebyen Kristiansand – status

Status Nye Kristiansand ved ordfører Harald Furre

Kl 11.00-11.30 Lunsj og avslutning

Kl. 11.30 – 12.00

Orientering om Innovative innkjøp
ved innkjøpssjef Bent C. Nesse og næringssjef Geir A. Haugum

kl. 12.00 – 12.30

Informasjon/status vedrørende varsling
ved organisasjonsdirektør Eva B. Åsland

SAKSKART			Side
77/18	201800014-78	Program for møtet	
78/18	201800014-79	<u>Kommunalutvalgssak:</u> Godkjenning av protokoller fra studietur 01.10-2.10.18 og kommunalutvalgets møte 9.10.18	
		Sektor 5 – Teknisk:	
79/18	201811126-2	<u>Formannskapssak:</u> Forslag til utbyggingsavtale Kvartal 2	
80/18	201714760-5	Formannskapssak: Utbyggingsavtale Marviksletta B2	

Harald Furre
Ordfører
(sign.)

Punkt 78/18: Godkjenning av protokoller fra studietur 01.10-2.10.18 og kommunalutvalgets møte 9.10.18

Bilag

Protokoll Kommunalutvalget 01.10.18

Protokoll Kommunalutvalget 09.10.2018



Dato 15. oktober 2018
Saksnr.: 201800014-79
Saksbehandler Anne Lise Holand Aabø

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
23.10.2018

Godkjenning av protokoller fra studietur 01.10-2.10.18 og kommunalutvalgets møte 9.10.18

Forslag til vedtak

1. Kommunalutvalget godkjenner protokoll fra studietur 01.10.18-02.10.18.
2. Kommunalutvalget godkjenner protokoll fra kommunalutvalgets møte 09.10.18.

Ragnar Evensen
Rådmann

Anne Lise Holand Aabø
Formannskapssekretær

Vedlegg:
Protokoll fra studietur 01.10.18-02.10.18
Protokoll fra kommunalutvalgets møte 09.10.18

Punkt 79/18: Forslag til utbyggingsavtale Kvartal 2

Bilag

Vedtak FORMAN, 31102018, Sak 131/18, Forslag til utbyggingsavtale Kvartal 2
omforentutbyggingsavtale



Dato 2. oktober 2018
Saksnr.: 201811126-2
Saksbehandler Harald Karlsen

Saksgang
Kommunalutvalget
Formannskapet

Møtedato
23.10.2018
31.10.2018

Forslag til utbyggingsavtale Kvartal 2

Sammendrag

Reguleringsplan for Kvartal 2 er godkjent av Bystyret 09.12.2015 sak 215. Planen åpner opp for utbygging av boliger, forretnings- og kontorlokaler med tilhørende samferdsels- og grøntanlegg. Totalt er det antydnet en utbygging av inntil 190 boenheter og ca. 3000 m² næringsareal.

Det er Kvartal 2 as som er utbygger av området.

Det er iht vedtak innledet drøftelser med utbygger for inngåelse av utbyggingsavtale.

Avtalen inngås primært for å løse planens rekkefølgekrav til grøntanlegg utenfor regulert område, tilliggende samferdselsanlegg og utbyggingsområdets egne krav til septik/va-løsninger.

Avtalen legger til grunn at kommunen forserer separering av VA- anlegg i Tordenskjoldsgate. Dette vil redusere behov for egne septik/VA løsninger i Kvartal 2, men og for andre tilliggende utbyggingsområder til Tordenskjoldsgate.

Det er ifm drøftelsene med utbygger tatt inn en forutsetning om at Kvartal 72 Nybyen og Kvartal 1 skal ha inngått avtale om innbetaling av bidrag til forsering av VA- utbyggingen i Tordenskjoldsgate.

Forslag til avtale ivaretar området krav til planlegging og gjennomføringen av et nytt vann-/parkanlegg i tilknytning til Nybyenparken.

Utbyggers bidrag til VA separeringsanlegg er satt til kr 2.0 mill. Bidraget til parkanlegg i Nybyen er satt til kr 1.8 mill.

Utover dette er standard avtale og forutsetninger i gjeldende utbyggingspolitikk lagt til grunn.

Forslag til vedtak

[Forslag til utbyggingsavtale for Kvartal 2 legges ut på høring](#)

Ragnar Evensen
Rådmann

Terje Lilletvedt
Teknisk direktør

Vedlegg: Forslag til utbyggingsavtale datert
Skriv inn vedlegg.

Bakgrunn for saken

Reguleringsplanen for Kvartal 2 er vedtatt av Bystyret i møte 09.12.2015.

Reguleringsplanen åpner opp for bygging av inntil ca. 190 boenheter og ca. 3000 m² næring. Det skal tilrettelegges for parkeringsanlegg i kjeller og utbedring av de tilliggende gater Tordenskjoldsgate, Kirkegata og Kristian IV gt. Ifm utbyggingen er det og forutsatt planlegging og tilrettelegging av kvartalslekeanlegg (vannanlegg/parkanlegg) i Nybyen.

Utbygger av området er Kvartal II as.

Forhandlingene med vedtatt utbygger er gjennomført på bakgrunn av vedtatt plan med tilhørende bestemmelser, gjeldende utbyggingspolitikk og vedtatt HP.

Det er lagt til grunn at utbygger som hovedregel skal forestå all planlegging og gjennomføring av tiltak i og i tilknytning til utbyggingsområdet.

Utbygger er og iht gjeldende politikk ansvarlig for at det er inngått avtale med alle berørte grunneiere i og i tilknytning til utbyggingsområdet.

Unntak fra standard politikk og avtale fremgår av avtalens punkt 4.8 og omfatter tiltakene:

- Kvartalslek i Nybyen
- Oppgradering av Kirkegata
- Oppgradering av Tordenskjoldsgate

Kvartalslek i Nybyen er det lagt til grunn at kommunen planlegger og opparbeider. Dette må sees i sammenheng med den vedtatte utbyggingen for Kvartal 72 Nybyen. Her er det viktig at kommunen tar en koordinerende rolle ift plan og gjennomføring av tiltak.

Utbyggingsområdets andel til planlegging og etablering av Kvartalslek i Nybyen er vurdert og beregnet i samarbeid med parkvesenet. Partene har kommet fram til at et bidrag tilsvarende kr 1.8 mill. dekker utbyggingsområdets andel i en kvartalslekefunksjon for Nybyen.

Ift planlagte og regulerte samferdselsanlegg er det foretatt en grensegang mellom det utbyggingsområdet skal planlegge å gjennomføre og det som kommunen/tilliggende utbyggingsområder skal/bør være ansvarlig for å gjennomføre. Grensesnittet fremgår av punkt 4.8.

Oppgradering av Tordenskjoldsgate.

Kommunen arbeider med separering av VA nettet i kvadraturen. Slik planen er nå, så ville en oppgradering av Tordenskjoldsgate ikke blitt gjennomført på mange år. Konsekvensen av dette vil være at tilliggende utbyggingsområder til Tordenskjoldsgate vil få krav til septiktankløsninger på egen grunn.

Dette ansees som en lite formålstjenlig/fremtidsrettet løsning. Ingeniørvesenet har vurdert forsering og en omprioritering av separeringen i Kvadraturen. De mener å ha kapasitet til å få planlagt og gjennomført en separering parallelt med de utbyggingene som nå er på trappene i Tordenskjoldsgate. (Kvartal 2, Kvartal 72 – Nybyen og Kvartal 1).

Forseringen og omprioriteringen vil ha en merkostnad. Ingeniørvesenet anslår merkostnaden til å utgjøre mellom kr 5-6 mill. Dersom forsering ønskes legger kommunen til grunn at merkostnadene dekkes av de planlagte utbyggingsområdene.

I forhandlingene med Kvartal 2 er dette lagt inn som forutsetning.

Det er på bakgrunn av dette innledet parallelle drøftelser med utbygger av Kvartal 72 og Kvartal 2 med tanke på inngåelse av avtale som forplikter utbyggingsområdet til ett bidrag til

forseringen/separeringen av VA-anlegg i Tordenskjoldsgate. Utkast til avtaler er oversendt og drøftet. Signalene er foreløpig positive.

Øvrige forhold i utbyggingsavtalen:

Framdrift:

Utbygger av kvartal 2 har signalisert ønske om en rask igangsetting av prosjektet. Det skal før igangsetting fastsettes frist for ferdigstillelse av samferdselsanlegg og grøntanlegg.

Kommunen har iht standard politikk forkjøpsrett til boliger i prosjektet. Det er foreløpig ikke signalisert behov for boliger, men kommunen har dette som en mulighet i senere trinn.

Det er i avtalen pkt. 7 satt frister for innbetaling av avtalte bidrag. De avtalte bidrag skal det stilles garanti for ved igangsetting.

Avtalens punkt 8 ivaretar utbyggers forpliktelse til å ordne eiendomsforhold dersom grunn og anlegg skal overføres til kommunen. Dette i samsvar med standard politikk/avtale.

02.10.2018

Harald Karlsen

Punkt 80/18: Utbyggingsavtale Marviksletta B2

Bilag

Vedtak FORMAN, 31102018, Sak 130/18, Utbyggingsavtale Marviksletta B2

Avtalehøringsforslag1



Dato 2. oktober 2018
Saksnr.: 201714760-5
Saksbehandler Harald Karlsen

Saksgang
Kommunalutvalget
Formannskapet

Møtedato
23.10.2018
31.10.2018

Utbyggingsavtale Marviksletta B2

Sammendrag

Forslag til utbyggingsavtale for Marviksletta B2 er behandlet av formannskapet 13.06.2018.

Formannskapet vedtok å legge forslag til avtale ut på høring. Høringsperioden ble satt til 22.06.18 – 20.08.2018

Det er ikke mottatt noen høringstillatelser.

Etter høringen er avtale korrigert ift justeringer som er besluttet for utbyggingsavtale for Marviksletta senterområde delfelt 5 og 6 og som er behandlet av formannskapet i møte 26.09.18. (Avtaleprinsipper for områdeplan Marviksletta).

I forbindelse med bystyrets behandling av reguleringsplan for Marviksletta B2, er det fattet følgende vedtak:

«Det skal tilrettelegges for lave klimagassutslipp og høye miljøambisjoner. Dette gjelder bl.a ift. transport, energibruk og materialbruk».

Det er ifm behandling av forslag til avtale i formannskapet, redgjort for at denne type vedtak / krav som hovedregel bør fremsettes før den endelig planbehandling.

I avtalen er allikevel vedtaket søkt innarbeidet gjennom ett nytt punkt 4.13.

Utover dette er standard avtale og politikk lagt til grunn for avtaleinngåelsen.

Forslag til vedtak

[Forslag til utbyggingsavtale for Marviksletta B2 vedtas](#)

Ragnar Evensen
Rådmann

Terje Lilletvedt
Teknisk direktør

Vedlegg:
Utbyggingsavtale Marviksletta B2 utkast datert 20.09.2018

Bakgrunn for saken

Området Marviksletta B2 inngår som ett av flere utbyggingsområder innefor områdeplan for Marviksletta.

I sak for utbyggingsavtale for Senterområdet S2 er forslag til avtaleprinsipper for områdeplanen drøftet. I korte trekk innebærer dette følgende:

Rekkefølgekrav satt til overordnet plan for hovedinfrastruktur videreføres i detaljreguleringsplaner for området. Definerte hovedanlegg er forutsatt å ha kommunen / det offentlige som planlegger og gjennomfører av tiltaket. Dette omfatter følgende anlegg:

- Østre Ringvei
- Ny Vige Havnevei
- Planlegger og tilrettelegger av Torg
- Nærmiljøanlegg ved Wilds Minne skole og OF5
- Kongsgård Alle
- Omlegging av Hovedinfrastruktur for VA.

Det er lagt til grunn at utbygger av delfelt bidrar økonomisk for gjennomføring av de omtalte hovedtiltakene.

Bidrag til hovedanleggene er differensiert etter BRA og formål:

- Kr 953 for Boligformål
- Kr 674 for forretning/ kontor
- Kr 411 for lager/industri

Utbygger vil dermed dekke en forholdsmessige andel av hovedtiltak.

Det enkelte utbyggingsområde-/felt er selv forutsatt å ivareta øvrige krav til utbyggingen mht tilrettelegging av felles- og interne tiltak. Dette i samsvar med kommunes vedtatt / gjeldende utbyggingspolitikk.

Standard utbyggingsavtale og forutsetninger i denne, er lagt til grunn ifm utbygging av utbyggingsfelt-/områder.

Utbygger av B2 har akseptert underlag for avtale og skisserte bidrag. De har og akseptert de korrigeringer som er gjort ifm høringsrunden.

Det er Kongsgård Park as som skal forestå utbyggingen av området B2.

I avtalen inngår selve delområdet og tilliggende grøntområder langsmed Prestebekken.

Utbygger legger til grunn at området bygges ut i 3 etapper. Dette er angitt i vedlegg til avtalen.

Utbygger har i egne underliggende avtaler sikret seg rett til avgrenset område.

Områder som er avsatt til veiareal for nye Østre Ringvei skal utbygger vederlagsfritt overføre til kommunen det offentlige ifm realisering av utbyggingsområdet.

Utbygger vil forestå all planlegging og gjennomføring av tiltak innenfor avgrenset område.

Det er lagt til grunn at dato for ferdigstillelse for tekniske anlegg og grøntanlegg skal avklares ifm utbygging av de enkelte trinn.

Utbygger vil iht standard politikk/avtale ha utpekingsrett til boliger i området. Salgsbetingelser og oversikt over boliger skal derfor drøftes og være godkjent av kommunen før området kan igangsettes.

Områdeplanen åpner opp for etablering av ca 9100 m² BRA innenfor B2. Dette er det antall BRA området B2 skal innbetale bidrag for.

Utbygger skal iht standard utbyggingspolitikk stille garanti for de anlegg og betalingsforpliktelser som utbygger skal gjennomføre ifm utbyggingen.

Det er avtalt en egen betalingsplan for området. Denne fremgår av punkt 7.4 i avtalen.

Utbygger vil ifm utbyggingen fradele og overføre grunn (grøntanlegg / samferdselsanlegg) hefte og vederlagsfritt til kommunen.

Forslag til utbyggingsavtale er behandlet av formannskapet i møte 13.06.2018.

Forslag er lagt ut på høring, og høringsfrist er satt til 20.08.2018.

Det kom ikke inn noen høringsuttalelser i høringsperioden.

Justeringer i avtalen etter høringsrunden.

Avtalen er korrigert ift de justeringer som er forutsatt i prinsippavtalen for Marviksletta senterområde. Korrigeringsene er akseptert av utbygger.

Ifm behandlingen av forslag til avtale i formannskapet, ble det reist spørsmål til ivaretagelse av Bystyrets vedtak til reguleringsplanen:

«Det skal tilrettelegges for lave klimagassutslipp og høye miljøambisjoner. Dette gjelder bl.a ift. transport, energibruk og materialbruk».

Utbygger vil ifm en utbygging rette seg til de juridisk forpliktende og bindende dokumenter til utbyggingen.

En utbyggingsavtale skal på sin side sikre gjennomføringen av en vedtatt arealplan med tilhørende bestemmelser.

Et vedtak (ønske) fra bystyret slik angitt her, bør derfor som hovedregel innarbeides i plankrav / bestemmelser til området. Dette vil gi størst mulig forutsigbarhet for utbygger / og forutsetninger ifm realisering og gjennomføring av vedtatt plan med bestemmelser.

Det ble i møtet orientert om at plankart, bestemmelser, gjeldende Tek derfor bør legges som grunnlag for avtaleinngåelse.

Vedtaket og mulighet for ivaretagelse av bystyrets vedtak er drøftet med utbygger i høringsrunden til avtalen. Ifm en drøftelse må en legge til grunn at utbygger iht forutsetninger kan bygge ut ett prosjekt ift de hjemler som er satt plan/bestemmelser / Teknisk forskrift. Disse elementene påpekes og å ivareta bystyrets intensjon/vedtak til plan. (Utbyggingen gjennomføres sentralt, i prioritert område, i tilknytning til høyfrekvent busstrasee mm).

Etter en drøftelse er vi kommet fram til ett nytt punkt 4.13 som skal søke å ivareta vedtaket utover det som er fastsatt i reguleringsplanen.

- Sykkelparkering til boliger skal etableres under tak
- Biloppstillingsplasser i garasje tilrettelegges med ladepunkter for kjøretøy
- Det skal vurderes å etablere solseller på tak
- Utbygger vil i sin prosjektering av bygg vurdere å benytte materialer med lave klimagassutslipp.

Utover dette ar standard avtale og forutsetninger lag til grunn.

02.10.2018
Harald Karlsen