

REFERAT Kommunalutvalget d. 13-03-2024

Møtedato Onsdag d. 13. marts 2024 kl. 12:30

Møtested Formannskapssalen

Indholdsfortegnelse

Møtedokumenter.....	3
Behandling av utvalgssak.....	16
Salg av Kilden parkeringshus.....	18



Kristiansand, 04.03.2024

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT MØTE KOMMUNALUTVALGET

Dato: 13.03.2024 ca **kl. 12.30** eller **umiddelbart etter formannskapets møte**
Sted: Formannskapssalen

Innkalling gjelder bare medlemmer. Varamedlemmer møter etter særskilt innkalling.

Forfall og eventuelle habilitetsspørsmål meldes snarest til Anne Lise H. Aabø i
First Agenda Live <https://app.agendalive.dk> eller til tlf. 98 28 79 38
eller epost alh@kristiansand-bystyre.no

SAKSKART			Side
19/24	2024004051-1	Bystyresak: Salg av Kilden parkeringshus	2

Møtet vil bli streamet og overføres direkte på kommunens hjemmeside
<https://kristiansand.kommunetv.no/>

Mathias Bernander
Ordfører
(sign.)

KLIMA OG AREALUTVIKLING
Analyse og eiendomsutvikling



Kristiansand
kommune

Dato 19. februar 2024
Saksnr.: 2024004051-1
Saksbehandler Per-Christian Nygård
Godkjent av Tone Iglebæk
Camilla Bruno Dunsæd

Saksgang
Kommunalutvalget
Bystyret

Møtedato
13.03.2024
20.03.2024

Salg av Kilden parkeringshus

Forslag til vedtak

1. Kilden parkeringshus selges med følgende forutsetninger som skal ivareta parkeringsplassbehovet i området for offentligheten:
 - 1.1 Begrensninger knyttet til langtidsleie og seksjonering
 - 1.2 Rettigheter knyttet til sykkelparkering
 - 1.3 Begrensning i ny eiers prisstrategi ved utleie (strategisk/dynamisk prising)
 - 1.4 Kommunal tilbakekjøpsrett
2. Salg av Kilden parkeringshus avventes til Kunstsilo har åpnet, og frem til det er etablert et godt grunnlag for å beregne belegg og leieinntekter for anlegget med alle de viktigste kulturinstitusjonene i bruk. Dette antas å foreligge i siste kvartal 2024. Evt forskyvning av salgstidspunkt til 2025 innarbeides i 1.tertial sammen med kostnader relatert til salget.
3. Kommunalutvalget gis delegert myndighet til å godkjenne endelig kjøpekontrakt.

Sammendrag

Bystyret vedtok i forbindelse med budsjettbehandlingen i desember 2023, å selge Kilden parkeringshus for å nedbetale kommunens gjeld.

Før salgsprosessen igangsettes, er det ønskelig å avklare den videre prosessen knyttet til salget, og hvilke premisser som skal følge salget av parkeringshuset.

Kilden p-hus har totalt 402 plasser, og er det eneste offentlige parkeringshuset som dekker parkeringsbehovet på Odderøya/Silokaia. Det økende tjenestetilbudet på Kilden og Kulturskolen, og Kunstsilo som åpner nå i mai, gjør også at parkeringsbehovet øker. Kollektivtilbudet i denne delen av byen er dårlig, og det er ikke lagt til rette for offentlig parkering i området utover parkeringshuset, og tilstøtende friluftsparkering oppe på Odderøya.

Det er på bakgrunn av dette viktig å avklare om Bystyret ønsker å etablere forutsetninger og rettigheter for kommunen i forbindelse med utforming av salgsvilkårene ved salg av parkeringshuset og avvikling av det kommunale eierskapet.

Når det gjelder timingen av salget, vil det være fornuftig å avvente dette til siste kvartal 2024 for å avklare etterspørselen etter p-plasser når Kunstsilo åpner nå i mai. Belegget på parkeringsanlegget må med dagens tall ansees som lavt. Et stort antall besøkende til Kunstsilo vil føre til økning i etterspørselen av p-plasser. Dette vil gjenspeile markedsverdien på p-huset direkte.

Når det gjelder forutsetninger og kommunale rettigheter som kan bidra til å ivareta parkeringsplassbehovet i området, er følgende vurdert som aktuelle:

- Kommunal forkjøpsrett ved en senere omsetning av eiendommen
- Tilbakekjøpsrett for kommunen
- Hjemfallsrett
 - Eiendommen tilfaller kommunen vederlagsfritt etter et gitt antall år.
- Begrensninger i oppdeling/seksjonering for videresalg og langtidsleie/feste
 - Forutsetning om at eiendommen skal dekke kortsiktig parkeringsbehov for institusjonene i nærområdet
- Begrensning i langtidsplasser utover allerede eksisterende avtaler/rettigheter.
- Beredskapsplasser ved gjenoppbygging av infrastruktur eller ved ekstremvær/snøfall.
- Sykkelparkeringsplasser
 - Dårlig plass til sykkelparkering i området i dag.
- Begrensninger i ny eiers prisstrategi ved utleie (strategisk/dynamisk prising)
- Utbyggingspotensial

Det varierer hvor mye de enkelte forutsetningene vil påvirke verdien, og utfra vurderinger gjennomført av administrasjonen med bistand fra Næringsmegleren AS v/ Hodne (notat vedlagt), foreslås kun enkelte forutsetninger/rettigheter tatt med.

Dette er:

- Begrensninger knyttet til langtidsleie, og seksjonering
- Rettigheter knyttet til sykkelparkering
- Begrensninger i ny eiers prisstrategi ved utleie (strategisk/dynamisk prising)
- Kommunal tilbakekjøpsrett

Dersom Bystyret slutter seg til dette vil kommunedirektøren i den videre salgsprosessen formulere disse forutsetningene ytterligere, og sikre at de tas med både i salgsutlysning av eiendommen og i salgskontrakten.

Vedlegg:

Notat fra Næringsmegleren AS datert 04.03.2024

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Bystyret vedtok i forbindelse med budsjettbehandlingen i desember 2023, å selge Kilden parkeringshus for å nedbetale kommunens gjeld. Denne posten er lagt inn for budsjettåret 2024.

Før prosessen med salg igangsettes, fremmer kommunedirektøren sak for å avklare aktuelle premisser for salget.

Disse premissene knytter seg både til når salget skal gjennomføres (legges ut for salg i markedet), og hvilke begrensinger kommunen skal legge på eiendommen for å kunne opprettholde en god og forutsigbar parkeringsdekning på Odderøya med en ny eier av Kilden Parkeringshus.

På bakgrunn av et takstmandat, har Næringsmegleren AS uttalt seg både om tidspunktet for et salg, og om aktuelle forutsetninger/rettigheter ved et salg.

Når det gjelder tidspunkt for salget, er det pekt på forhold som knytter seg til markedet generelt, lavt belegg og åpningen av Kunstsilo.

Den store renteøkningen det siste året, har skapt stor usikkerhet i eiendomsmarkedet og større krav til avkastning/yield. Dette har ført til at prisene på næringseiendommer har falt betydelig. Det antas at rentenivået vil flate ut, og trolig gå noe ned mot slutten av året. Dette vil skape økt interesse for næringseiendom.

Kunstsiloen som åpner i mai, kan gi betydelig økt etterspørsel etter parkering. Et salg bør derfor avventes til man har fått et bedre og oppdatert tallgrunnlag på parkeringsbelegget som inkluderer full drift av Kunstsilo.

Økonomiske konsekvenser knyttet til å avvente et salg

Verdien av Kilden parkeringshus settes i stor grad av kontantstrømmen som eiendommen genererer, og denne er vurdert til å øke fremover og i særlig grad når Kunstsilo åpner i mai.

Det er 402 p-plasser i anlegget i dag, der 75 plasser er langtidsutleie i hovedsak som følge av tidligere frikjøpt areal i Gravane. Det er avsatt 12 HC plasser og 27 plasser til el.bil lading.

Da gratisordningen for elbiler i anlegget falt bort i 2022, endret belegget seg fra nær 74% man-lør (2022) til 44% man-lør (2023). På lørdager var belegget på 29% (2023).

Fra 01.01.2023 ble prisene for korttidsparkering, i Kilden P-hus på samme nivå som Slottet og Gyldengården P-hus. Kilden P-hus har lik prising hele døgnet, noe som fraviker kveld og natt i de to andre P-husene. Dette skyldes at Kilden P-hus trenger sirkulasjon også på kveldstid på grunn av kveldsaktiviteter spesielt i Kilden konserthus.

Søndager 08-16 er det avgiftsfritt for alle. Dette er tiltak for å begrense bilkjøring lengre inn på Odderøya, spesielt for friluftaktiviteter.

Fast leieplass, 24/7, er fra 01.01.2024 lik pris som øvrige P-hus (1800,- pr. mnd). Fast leieplass, 06-18, har en lavere prising (1200,- pr. mnd).

I 2023 var kostnadene på 1,86 MNOK, mens inntektene var på 5,55 MNOK. Det gav et nettoresultat på 3,69 MNOK.

Grunnet høye kostnader til vedlikehold i 2023 (ca. 1 MNOK), og antatt høyere inntekter i 2024, er det budsjettert med et nettoresultat på 5,3 MNOK i 2024.

Hvor mye åpningen av Kunstsilo vil påvirke parkeringsbelegget gjenstår å se, men det vil helt sikkert påvirkes. I tillegg utvides tilbudene både på Kilden og Kulturskolen.

Det må også nevnes at flere av aktivitetene på øvre del av Odderøya profesjonaliseres og medfører økt tilfang av mennesker. Det er planer om et museum på Odderøya som også vil medføre et økt behov for parkeringsplasser.

Ved igangsettelse av salgsprosessen, vil det innhentes verdivurdering av Kilden P-hus. Dette anbefales gjennomført så snart man har avklart etterspørselen etter plasser i anlegget og når Kunstsilo har vært noen måneder i drift.

Kostnader knyttet til salget innarbeides i 1. tertial.

Medvirkning med brukerrepresentanter

Kilden p-hus er som nevnt eneste offentlige parkeringstilbud i dette området, og er viktig for aktivitetene knyttet til kulturinstitusjonene her. Ledelsen ved Kilden, Knuden og Kunstsilo er konsultert i saken.

Alle tre aktører viser til viktigheten av å ha mest mulig korttidsparkering og at det er god flyt og sirkulasjon i anlegget. I tillegg vil en prisøkning kunne ha stor betydning for virksomhetene, og de mener det bør være en eller annen form for prisregulering slik at det ikke kan legges opp til en strategisk prising utfra de ulike arrangementene som gjennomføres.

Vurdering av forutsetninger for et salg

Når det gjelder forutsetninger og kommunale rettigheter som kan bidra til å ivareta parkeringsplassbehovet i området, bør følgende vurderes i forbindelse med salget:

- Begrensning i langtidsplasser utover allerede eksisterende avtaler/rettigheter.
- Begrensninger i oppdeling/seksjonering for videresalg og langtidsleie/feste
 - Forutsetning om at eiendommen skal dekke kortsiktig parkeringsbehov for institusjonene i nærområdet
- Sykkelparkeringsplasser
 - Dårlig plass til sykkelparkering i området i dag.
- Begrensninger i ny eiers prisstrategi ved utleie (strategisk/dynamisk prising)
- Beredskap- og erstatningsfunksjon ved veiarbeider, stort snøfall etc.
- Kommunal forkjøpsrett ved en senere omsetning av eiendommen
- Tilbakekjøpsrett for kommunen
- Hjemfallsrett
 - Der eiendommen tilfaller kommunen vederlagsfritt etter et gitt antall år.
- Utbyggingspotensial
 - P-huset kan bygges ut med 1. etasje (ca. 70 p-plasser)

Det varierer hvor mye de enkelte forutsetningene vil påvirke verdien, og utfra vurderinger gjennomført av administrasjonen med bistand fra Næringsmegleren AS v/ Hodne (notat vedlagt), foreslås kun enkelte forutsetninger/rettigheter tatt med.

- Det foreslås å ta inn en kommunal tilbakekjøpsrett som tinglyses på eiendommen. Denne tilbakekjøpsretten, må ikke være av generell karakter, men være knyttet til tidspunkt og forutsigbar verdifastsettelse. Det foreslås intervall på 5 og 15 år.
- Hjemfallsrett (*der p-huset overtas vederlagsfritt av kommunen etter eks. 60 år*) anbefales ikke. En slik bestemmelse vil være sterkt verdireduserende og anbefales ikke.

- Begrensning i langtidsleie og muligheten for seksjonering bør legges inn. Dette vil være en viktig forutsetning for å opprettholde dekningen for korttidsparkering i området, og ivareta brukere av kultur institusjonene. Her må det vurderes løsninger som ivaretar intensjonen, uten at en kjøpers usikkerhet blir for stor.
- Når det gjelder forutsetning om bruk som beredskaps- og erstatningsfunksjon ved veiarbeid, stort snøfall etc., anbefales det ikke å gå videre med slike rettigheter.
- Dersom rettigheter knyttet til sykkelparkering skal legges inn, må de være konkrete og lokalisert i anlegget fortrinnsvis på bakkeplan som i dag, hvor mange p-plasser som disponeres til dette formålet og hvilken leie som skal betales. Det er få plasser for sykkelparkering i området i dag, så en rettighet knyttet til sykkelparkering bør ivaretas.
- Parkeringshuset har et utbyggingspotensial på 1 etasje (ca. 70 plasser). Det vurderes dithen at det selges med dette potensialet og at det ikke legges inn begrensinger eller rettigheter i denne forbindelse.
- Begrensninger i ny eiers prisstrategi ved utleie (strategisk/dynamisk prising) Her bør det vurderes en begrensning som i noe grad skaper forutsigbarhet for kulturinstitusjonene, samtidig som det ikke skaper for mye usikkerhet og verdireduksjon.
- Rettighetene som etableres i forbindelse med et salg sikres ved et evt. videresalg med tinglysing av heftelse på eiendommen.

Dersom bystyret slutter seg til de foreslåtte forutsetningene vil kommunedirektøren vil i den videre salgsprosessen formulere disse forutsetningene ytterligere, og sikre at de tas med både ved salgsutlysning av eiendommen og i salgskontrakt. Endelig salgskontrakt forankres politisk.

Konklusjon

Med bakgrunn i det ovenstående, foreslår kommunedirektøren at det fattes følgende vedtak i forbindelse med et salg av Kilden parkeringshus:

1. Kilden parkeringshus selges med følgende forutsetninger som skal ivareta parkeringsplassbehovet i området for offentligheten:
 - Begrensninger knyttet til langtidsleie og seksjonering
 - Rettigheter knyttet til sykkelparkering
 - Begrensning i ny eiers prisstrategi ved utleie (strategisk/dynamisk prising)
 - Kommunal tilbakekjøpsrett
2. Salg av Kilden parkeringshus avventes til Kunstsilo har åpnet, og frem til det er etablert et godt grunnlag for å beregne belegg og leieinntekter for anlegget med alle de viktigste kulturinstitusjonene i bruk. Dette antas å foreligge i siste kvartal 2024.
En eventuell forskyvning av salgstidspunkt til 2025 innarbeides i 1.tertial sammen med kostnader relatert til salget.
3. Kommunalutvalget gis delegert myndighet til å godkjenne endelig kjøpekontrakt.



Næringsmegleren

Notat

Til: Kristiansand kommune v/Per Christian Nygård

Kopi: Erlend H. Hansen og Nils Erik Hessen

Fra: Næringsmegleren AS v/Jens Helge Hodne

Dato: 4. mar. 2024

Emne: Mulig salg Kilden Parkeringshus

Viser til møte den 13.2.2024 hvor vi drøftet mulig salg av Kilden P-Hus. Viser også til telefonsamtaler med Erlend H. Hansen etter dette.

Jeg har mottatt utkast til takseringsmandat, samt notat dat. 12.2.2024 fra Parkeringssjef Wibekke Syvertsen med informasjon om parkeringshuset og driften av dette.

I utkast til takseringsmandat fremkommer eksempler på mulige heftelser/bestemmelser som kan bli aktuelle å legge til grunn ved ev. salg. Jeg er anmodet om å gjøre en vurdering av disse, hvordan vil disse heftelsene/bestemmelsene bli mottatt i markedet, hvordan vil de påvirke en salgspris. Jeg er også blitt bedt om å komme med ev. innspill på hvordan intensjonen bak enkelte av bestemmelsene ev. kan ivaretas på en bedre måte for å unngå for stor verdireduksjon ved salg. Jeg også bedt om å kommentere andre relevante problemstillinger knyttet til et ev. salg av eiendommen.

Belegg og omsetning

Jeg nevner innledningsvis at jeg har hatt kontakt med parkeringssjef Wibekke Syvertsen for å få litt mer klarhet i forholdene rundt belegg mv.

I notatet fra parkeringssjefen finner jeg bl.a. følgende beleggstall som er oppgitt for 2023:

	Mandag-lørdag	Mandag-fredag	Lørdag
Antall:	168	179	111
I %	44%	47%	29%

Det fremkommer av notatet at det er gratis å parkere på søndag (kl. 8-16).

Tallene inkluderer langtidsleie/faste avtaler. Av notatet fremkommer det videre at det pr. nå er inngått slike avtaler for 75 plasser, 15 med private kunder og 60 med næringskunder. Tallene inkluderer også 33 plassene som Fiskebrygga Eiendom AS disponerer frem til 5.12.2036. Jeg nevner også at jeg har fått opplyst at parkeringshuset, etter at gratis parkering for el-biler opphørte, aldri har vært fullt, selv ikke ved store oppsetninger mv. i Kilden. Det er opplyst at man forventer økt belegg når Kunstsiloen åpner i mai.

I e-post av 29.2.2024 oppgir parkeringssjefen følgende: «Belegget som beskrevet gjelder manuell telling på ett tidspunkt midt på dagen, og er antall biler i huset på gitt tidspunkt – tallene er gjennomsnitt gjennom

året.» Etter vår vurdering ville det være mer relevant å måle belegg time for time ut i fra en kjernetid, f.eks. fra kl. 06.00 til kl. 23.00. Vi vil derfor bruke beleggstillene med varsomhet.

Inntektstillene som fremkommer av parkeringssjefens notat inkluderer inntekter fra langtidsleie/faste avtaler. Det er opplyst at inntektene 2023 utgjorde NOK 5 550 000. Overskuddet, som forutsettes å utgjøre driftsresultatet, utgjorde NOK 3 692 000. Budsjettet for 2024 viser tilsvarende NOK 6 370 000 og NOK 5 305. Hun har videre opplyst at parkeringsselskapet får leie fra Kristiansand kommune for de 33 plassene som disponeres av Fiskebrygga Eiendom AS. Denne leien er inkludert i inntektstillene som fremkommer av overfor.

Aktuelle heftelser/bestemmelser

Som nevnt innledningsvis har jeg mottatt et utkast til takseringsmandat med eksempler på heftelser/bestemmelser som skal hensyntas ved en ev. verdivurdering. Disse heftelsene/bestemmelsene kan også være aktuelle å benytte ved ev. salg.

Jeg nevner at heftelser, bestemmelser, eller andre forhold som skaper usikkerhet for en kjøper, er verdireducerende. Slike bestemmelser kan øke risikoen og redusere forutsigbarheten for kjøper. Kjøper må prise inn en slik risiko og usikkerhet, noe som gir redusert verdi. Hvor stor verdireduksjonen er for hvert enkelt forhold er vanskelig å vurdere.

Forkjøpsrett

Kristiansand kommune har forkjøpsrett ved omsetning av eiendommen, ved salg av selskap som gir rettighetene til eiendommen ol

Generelt er en forkjøpsrett i noen grad prisdempende. En forkjøpsrett gir rettighetshaver, i dette tilfelle kommunen, rett til å tre inn i høyeste bud dersom/når noen ønsker å kjøpe eiendommen. På denne måten vil eier få markedspris for eiendommen, også dersom forkjøpsretten blir utøvd.

Det gjøres oppmerksom på at Lov om Løysingsrettar regulerer bestemmelsene om forkjøpsrett. Dersom man velger en bestemmelse om forkjøpsrett vil jeg anbefale at bestemmelsen kontrolleres mot nevnte lov av jurist.

En forkjøpsrett bør også sees i sammenheng med en ev. tilbakekjøpsrett, jf. neste punkt. Dersom man er tilfreds med en ordning om rett til tilbakekjøp kan man vurdere om det er nødvendig med forkjøpsrett.

Tilbakekjøpsrett

Kristiansand kommune har rett til å kjøpe eiendommen tilbake fra den til enhver tids eier til takst med 12 mnd. varsel.

En slik generell tilbakekjøpsrett til takstverdi vil skape usikkerhet for kjøper og er sterkt verdireducerende. I prinsippet kan Kristiansand kommune vente til markedet er antatt «dårlig», og så kreve tilbakekjøp. Vi vil ikke anbefale en slik bestemmelse.

Som et alternativ kan det avtales at selger (Kristiansand kommune) har en rett til å kjøpe eiendommen tilbake f.eks. etter 10 år og 20 år. Det må avtales hvordan prisen og andre vilkår skal settes ved tilbakekjøp. Dette kan f.eks. gjøres ved at prisen fremkommer basert på noen forutsetninger:

- At eiendommen er alminnelig godt vedlikeholdt (dette kan utdypes og defineres nærmere).
- At prisen skal baseres på siste års driftsoverskudd.
- At prisen skal baseres på et avkastningskrav (yield) som knyttes opp mot en offentlig rente.

Løsningen er ikke ideell for en kjøper, men vil skape en bedre forutsigbarhet, og ikke redusere prisen på sammen måte som en tilbakekjøpsrett til takst.

«Hjemfall»

Eiendommen tilfaller Kristiansand kommune vederlagsfritt f.eks. 60 år etter formell overtagelse.

En slik bestemmelse er sjelden brukt og vil skape usikkerhet for kjøpere. Vi er kjent med at «hjemfall» er benyttet i avtalen knyttet til parkeringshuset under torvet. Vi kjenner ikke detaljene i denne avtalen, men har forstått at det er en festeavtale hvor fester ikke betaler festeavgift. Bortfester, kommunen, har på sin side sikret seg rett til å overta anlegget vederlagsfritt etter et nærmere avtalt antall år. Det er vår vurdering at denne avtalen ikke er sammenlignbar med et ev. salg av Kilden P-hus.

En bestemmelse om «hjemfall» vil være sterkt verdireducerende og anbefales ikke.

Begrensning i oppdeling, salg, langtidsleie/feste

Eiendommen skal dekke behov for kortsiktig parkering til institusjonene i nærområdet. Kjøper/Eiere kan ikke selge eiendommen i deler, dvs. forbud mot deling, seksjonering, salg av ideelle andeler og alle former for «lange leiekontrakter» eller andre avtaler hvor det i praksis gjennomføres salg/langtidsleie/ «privatisering» som reduserer parkeringsdekningen til de nærliggende institusjonene.

Se kommentar under «Langtidsplasser».

«Langtidsplasser» - begrensning

Kristiansand kommune kan til enhver tid velge å begrense antall plasser som eier har utleid til «faste leietakere», for eksempel dersom aktørene i området (Kilden, Knuden, Kunstsilo, Museum ol.) mener behovet for publikumparkering ikke dekkes godt nok.

Jeg kommenterer dette punktet og foregående punkt under ett. Jeg mener det bør være mulig å legge begrensinger knyttet til eierskapet, og bruken, på en måte som kan være akseptabel for kjøper. Så vidt jeg kan forstå er intensjonen bak begge punktene at parkeringshuset primært skal betjene brukere av Kilden, Knuden, Kunstsiloen og ev. nytt museum.

Jeg tenker at det er mulig å avtale at eiendommen ikke kan seksjoneres opp. Videre at det ikke kan inngås avtaler om salg av ideelle andeler eller aksjer mot disponering av parkeringsplasser. En slik bestemmelse må dog ikke hindre at eiendommen, eierskapet, eller aksjer i eierskapet kan selges. Det er koblingen mot disponering av parkeringsplasser vi ønsker å forhindre.

Det er ikke uvanlig at muligheten for langtidsleie av parkeringsplasser begrenses. Jeg tenker derfor at en slik bestemmelse også bør kunne aksepteres av en kjøper. Her bør det være mulig å finne løsninger som ivaretar intensjonen overfor, samtidig som det gis mulighet for best mulig økonomi for eier. Er det mulig å knytte begrensingen opp mot belegget i parkeringshuset? Så lenge belegget er lavt, bør det være mulig å tilby mer langtidsleie.

Av notatet fra parkeringssjefen fremkommer det at det i dag tilbys langtidsleie i 2 kategorier; leie kl. 00 til 18, og leie hele døgnet. Leien er differensiert. Kunder til førstnevnte kategori vil være brukere som primært trenger parkering på dagtid, noe som frigjør plassene på kveldstid. I sistnevnte kategori kan leietakerne f.eks. være beboere i Kanalbyen. Denne ordningen bør kunne videreføres overfor ny eier.

Oppsummert er det min vurdering at det bør være mulig å finne løsninger som ivaretar intensjonen uten at det skaper stor usikkerhet for en kjøper, og derved uten for stor verdireduksjon.

Beredskap/gjenoppbygging av infrastruktur

Kristiansand kommune har rett til å leie deler av eller hele eiendommen på markedsmessige betingelser ved f.eks. store snøfall og behov for rydding, gravearbeider som krever omplassering av kjøretøy, andre «behov» som kommunen måtte ha.

Dette er et forhold det vil være vanskelig for en eier å forholde seg til. Jeg vil anbefale at det ikke legges inn slik begrensning.

Sykkelparkering

Kristiansand kommune kan til enhver tid velge å leie det antallet parkeringsplasser som kommunen ønsker/trenger til sykkelparkering. Kommunen kan leie de plassene som er best egnet til sykkelparkering. Leien skal skje på markedsmessige betingelser og kommunen må selv stå for evt. behov for ombygging / trafiksikkerhetstiltak.

En slik generell rettighet skaper usikkerhet og anbefales ikke. Slik usikkerhet vil gi verdireduksjon. Er det mulig å få til en løsning med sykkelparkering i forbindelse med bygget som skal oppføres på naboeiendommen mot sør?

Dersom det er nødvendig at en slik rettighet opprettholdes på eiendommen, bør det være mulig å definere rettigheten slik at det avtales hvor mange p-plasser som kan tas til dette formål, og innen hvilken tidsramme (frist for å benytte retten). I tillegg mener jeg at kommunen må betale den leie som eier beviselig mister på de aktuelle plassene (pris og beleggsprosent). Jeg vil anta at de plassene som er aktuelle for sykkelparkering også er de mest attraktive og mest inntektsbringende plassene for eier.

Hva skjer ved ev. videresalg?

Dersom kommunen selger eiendommen, må begrensninger i bruk og eierskap, samt kommunens ev. opsjoner på tilbakekjøp, og bruk (sykkelparkering), avtales nærmere. Det må avtales at disse bestemmelsene gjelder ny eier, men også fremtidige eiere. Som sikkerhet for dette kan bestemmelsene tinglyses som heftelse i eiendommen.

Utbyggingspotensial

Av notatet fra parkeringssjefen fremkommer det at det kan bygges ytterligere 1 etasje med ca. 70 p-plasser. Med dagens belegg er det ikke grunnlag for å bygge etasjen. Belegget må øke vesentlig for at det skal være lønnsomt for en eier å bygge plassene.

Samtidig vil ytterligere 70 plasser bedre situasjonen når etterspørselen er størst.

Jeg tenker at det er utfordrende å finne en løsning på dette. Nedenfor er noen tanker som kan være innspill for å finne den gode løsningen.

Kan Kristiansand kommune, innen en avtalt tid, få rett til å bygge på etasjen for egen regning? Videre at kjøper på sin side blir pliktig å betale en sum for etasjen, en sum som står i forhold til mulige økte inntekter. I dette vil det ligge et tap for kommunen, men kapasiteten blir økt.

Kan det avtales at faste plasser skal være på toppen av parkeringshuset? Dette vil bedre kapasiteten i nedre del som er mest attraktiv.

Begrensing i ny eiers prisstrategi ved utleie

Et tema som har vært drøftet er hvorvidt Kristiansand kommune i et salg kan legge begrensinger på hvordan en eier kan prise utleie av plasser i parkeringshuset. En slik begrensing vil være verdi-reducerende. Samtidig bør det være mulig å lage bestemmelser som en kjøper kan forholde seg til.

En eier av et parkeringshus vil, naturlig nok, forsøke å prise parkering mest mulig dynamisk slik at prisen er høyest når etterspørselen er høyest. Dette kan slå veldig uheldig ut for bl.a. Kilden, som ved større oppsetninger vil ha behov for mye parkering. Dersom leieprisene settes opp på kveldstid kan total-kostnaden ved å besøke Kilden bli for høy.

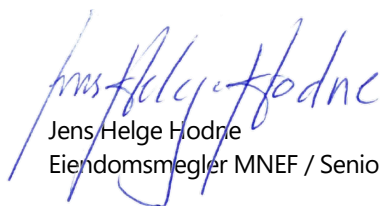
Etter vårt syn må en eier av parkeringshuset selv få velge hva parkering skal koste, uavhengig av hva parkering koster i andre parkeringshus. Videre må eier selv få styre prismekanismer mv. Samtidig vil det være mulig å begrense ulempene for Kilden, ved f.eks. å si at leieprisene ikke kan økes med mer enn x % på kveldstid sammenlignet med leiepris på dagtid. Uansett vil slike begrensninger være verdireducerende. Det er omfanget av begrensingen som vil påvirke hvor reducerende forholdet vil være.

Tidspunkt for ev. salg

Vi har også snakket om «timing», når er det riktig å tilby eiendommen for salg. Jeg tenker at det er 2 forhold som må nevnes i denne forbindelse; markedet generelt, samt forhold til åpning av Kunstsiloen.

Vi vil anta at åpningen av Kunstsiloen, og driften av denne, vil medføre økt etterspørsel etter parkering i parkeringshuset. Vi antar videre at den økte etterspørselen vil gi bedre driftsresultat i parkeringshuset, uten at behovet for flere plasser øker. Vi antar videre at etterspørselen fra besøkende i Kunstsiloen, Knuden, og Kilden kommer på ulike tidspunkt. Man vet ikke mye om hvor stor etterspørselen etter parkering fra besøkende i Kunstsiloen vil bli, dette er et argument for avvente et salg, f.eks. til høsten.

Økende renter har gitt økte kostnader for kjøpere av næringseiendom og samtidig skapt usikkerhet i markedet. Dette har medført færre transaksjoner, økte krav til avkastning (yield) og betydelig fall i eiendomsverdi. Fallet har vært minst for eiendommer med lange leiekontrakter med trygge leietakere. I dette tilfelle er situasjonen noe mer usikker. Vi antar at rentenivået vil flate ut, og kanskje reduseres, i løpet av 2024. Dette vil igjen skape mer interesse for næringseiendom. Også dette forholdet tilsier at man kanskje burde ventet noe med å tilby eiendommen for salg.



Jens Helge Hodne
Eiendomsmegler MNEF / Seniorpartner



PROTOKOLL KOMMUNALUTVALGET

Dato: 13.03.2024
Sted: Formannskapssalen
Behandlede saker: 18/24 - 18/24
Møtets varighet: Kl. 12.10 til 12.30
Møteleder: Ordfører Mathias Bernander

Til stede:

Mathias Bernander (H)
Norunn Tveiten Benestad (H)
Amalie Gunnufsen (H)
Charlotte Beckmann Finnestad (KRF)
Sigrun Sæther (KRF)
Stian Storbukås (FRP)
Kenneth Mørk (AP)
Jannike Arnesen (AP)
Kasper Bekkeli Espeland (Rødt)

Til stede fra administrasjonen:

Kommunedirektøren
Tone Iglebæk for by- og stedsutviklingsdirektøren
Byingeniøren
Formannskapssekretæren

18/24

Bystyresak:

Salg av Kilden parkeringshus

(ark.nr. 2024004051)

Kommunalutvalgets innstilling:

1. Kilden parkeringshus selges med følgende forutsetninger som skal ivareta parkeringsplassbehovet i området for offentligheten:

(Enst.)

- 1.1 Begrensninger knyttet til langtidsleie og seksjonering

(Enst.)

2. Kommunalutvalget gis delegert myndighet til å godkjenne endelig kjøpekontrakt.

(Enst.)

Forslag:

AP fremmet følgende forslag:

«Kilden Parkeringshus selges ikke.»

Voteringer:

AP sitt forslag falt med 6 mot 3 stemmer (AP/Rødt).

Kommunedirektørens innstilling pkt. 1 ble enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens innstilling pkt. 1, 1.1 ble enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens innstilling pkt. 1, 1.2 falt med 6 mot 3 stemmer (AP/Rødt).

Kommunedirektørens innstilling pkt. 1, 1.3 falt med 6 mot 3 stemmer (AP/Rødt).

Kommunedirektørens innstilling pkt. 1, 1.4 falt med 6 mot 3 stemmer (AP/Rødt).

Kommunedirektørens innstilling pkt. 2 falt med 6 mot 3 stemmer (AP/Rødt).

Kommunedirektørens innstilling pkt. 3 ble enstemmig vedtatt, vedtakets pkt. 2.

Møtet hevet.

Behandling av utvalgssak

Behandling av utvalgssak



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024004051
Saksbehandler Per-Christian Nygård

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Kommunalutvalget	13.03.2024	18/24
2 Bystyret	20.03.2024	29/24

SALG AV KILDEN PARKERINGSBUS

KOMMUNALUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 13.03.2024 SAK 18/24

Kommunalutvalgets innstilling:

1. Kilden parkeringshus selges med følgende forutsetninger som skal ivareta parkeringsplassbehovet i området for offentligheten:
(Enst.)
 - 1.1 Begrensninger knyttet til langtidsleie og seksjonering
(Enst.)
2. Kommunalutvalget gis delegert myndighet til å godkjenne endelig kjøpekontrakt.
(Enst.)

Forslag:

AP fremmet følgende forslag:
«Kilden Parkeringshus selges ikke.»

Voteringer:

AP sitt forslag falt med 6 mot 3 stemmer (AP/Rødt).

Kommunedirektørens innstilling pkt. 1 ble enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens innstilling pkt. 1, 1.1 ble enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens innstilling pkt. 1, 1.2 falt med 6 mot 3 stemmer (AP/Rødt).

Kommunedirektørens innstilling pkt. 1, 1.3 falt med 6 mot 3 stemmer (AP/Rødt).

Kommunedirektørens innstilling pkt. 1, 1.4 falt med 6 mot 3 stemmer (AP/Rødt).

Kommunedirektørens innstilling pkt. 2 falt med 6 mot 3 stemmer (AP/Rødt).

Kommunedirektørens innstilling pkt. 3 ble enstemmig vedtatt, vedtakets pkt. 2.

13.03.2024



Dato 19. februar 2024
Saksnr.: 2024004051-1
Saksbehandler Per-Christian Nygård
Godkjent av Tone Iglebæk
Camilla Bruno Dunsæd

Saksgang
Kommunalutvalget
Bystyret

Møtedato
13.03.2024
20.03.2024

Salg av Kilden parkeringshus

Forslag til vedtak

1. Kilden parkeringshus selges med følgende forutsetninger som skal ivareta parkeringsplassbehovet i området for offentligheten:
 - 1.1 Begrensninger knyttet til langtidsleie og seksjonering
 - 1.2 Rettigheter knyttet til sykkelparkering
 - 1.3 Begrensning i ny eiers prisstrategi ved utleie (strategisk/dynamisk prising)
 - 1.4 Kommunal tilbakekjøpsrett
2. Salg av Kilden parkeringshus avventes til Kunstsilo har åpnet, og frem til det er etablert et godt grunnlag for å beregne belegg og leieinntekter for anlegget med alle de viktigste kulturinstitusjonene i bruk. Dette antas å foreligge i siste kvartal 2024.
Evt forskyvning av salgstidspunkt til 2025 innarbeides i 1.tertial sammen med kostnader relatert til salget.
3. Kommunalutvalget gis delegert myndighet til å godkjenne endelig kjøpekontrakt.

Sammendrag

Bystyret vedtok i forbindelse med budsjettbehandlingen i desember 2023, å selge Kilden parkeringshus for å nedbetale kommunens gjeld.

Før salgsprosessen igangsettes, er det ønskelig å avklare den videre prosessen knyttet til salget, og hvilke premisser som skal følge salget av parkeringshuset.

Kilden p-hus har totalt 402 plasser, og er det eneste offentlige parkeringshuset som dekker parkeringsbehovet på Odderøya/Silokaia. Det økende tjenestetilbudet på Kilden og Kulturskolen, og Kunstsilo som åpner nå i mai, gjør også at parkeringsbehovet øker. Kollektivtilbudet i denne delen av byen er dårlig, og det er ikke lagt til rette for offentlig parkering i området utover parkeringshuset, og tilstøtende friluftsparkering oppe på Odderøya.

Det er på bakgrunn av dette viktig å avklare om Bystyret ønsker å etablere forutsetninger og rettigheter for kommunen i forbindelse med utforming av salgsvilkårene ved salg av parkeringshuset og avvikling av det kommunale eierskapet.

Når det gjelder timingen av salget, vil det være fornuftig å avvente dette til siste kvartal 2024 for å avklare etterspørselen etter p-plasser når Kunstsilo åpner nå i mai. Belegget på parkeringsanlegget må med dagens tall ansees som lavt. Et stort antall besøkende til Kunstsilo vil føre til økning i etterspørselen av p-plasser. Dette vil gjenspeile markedsverdien på p-huset direkte.

Når det gjelder forutsetninger og kommunale rettigheter som kan bidra til å ivareta parkeringsplassbehovet i området, er følgende vurdert som aktuelle:

- Kommunal forkjøpsrett ved en senere omsetning av eiendommen
- Tilbakekjøpsrett for kommunen
- Hjemfallsrett
 - Eiendommen tilfaller kommunen vederlagsfritt etter et gitt antall år.
- Begrensninger i oppdeling/seksjonering for videresalg og langtidsleie/feste
 - Forutsetning om at eiendommen skal dekke kortsiktig parkeringsbehov for institusjonene i nærområdet
- Begrensning i langtidsplasser utover allerede eksisterende avtaler/rettigheter.
- Beredskapsplasser ved gjenoppbygging av infrastruktur eller ved ekstremvær/snøfall.
- Sykkelparkeringsplasser
 - Dårlig plass til sykkelparkering i området i dag.
- Begrensninger i ny eiers prisstrategi ved utleie (strategisk/dynamisk prising)
- Utbyggingspotensial

Det varierer hvor mye de enkelte forutsetningene vil påvirke verdien, og utfra vurderinger gjennomført av administrasjonen med bistand fra Næringsmegleren AS v/ Hodne (notat vedlagt), foreslås kun enkelte forutsetninger/rettigheter tatt med.

Dette er:

- Begrensninger knyttet til langtidsleie, og seksjonering
- Rettigheter knyttet til sykkelparkering
- Begrensninger i ny eiers prisstrategi ved utleie (strategisk/dynamisk prising)
- Kommunal tilbakekjøpsrett

Dersom Bystyret slutter seg til dette vil kommunedirektøren i den videre salgsprosessen formulere disse forutsetningene ytterligere, og sikre at de tas med både i salgsutlysning av eiendommen og i salgskontrakten.

Vedlegg:

Notat fra Næringsmegleren AS datert 04.03.2024

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Bystyret vedtok i forbindelse med budsjettbehandlingen i desember 2023, å selge Kilden parkeringshus for å nedbetale kommunens gjeld. Denne posten er lagt inn for budsjettåret 2024.

Før prosessen med salg igangsettes, fremmer kommunedirektøren sak for å avklare aktuelle premisser for salget.

Disse premissene knytter seg både til når salget skal gjennomføres (legges ut for salg i markedet), og hvilke begrensinger kommunen skal legge på eiendommen for å kunne opprettholde en god og forutsigbar parkeringsdekning på Odderøya med en ny eier av Kilden Parkeringshus.

På bakgrunn av et takstmandat, har Næringsmegleren AS uttalt seg både om tidspunktet for et salg, og om aktuelle forutsetninger/rettigheter ved et salg.

Når det gjelder tidspunkt for salget, er det pekt på forhold som knytter seg til markedet generelt, lavt belegg og åpningen av Kunstsilo.

Den store renteøkningen det siste året, har skapt stor usikkerhet i eiendomsmarkedet og større krav til avkastning/yield. Dette har ført til at prisene på næringseiendommer har falt betydelig. Det antas at rentenivået vil flate ut, og trolig gå noe ned mot slutten av året. Dette vil skape økt interesse for næringseiendom.

Kunstsiloen som åpner i mai, kan gi betydelig økt etterspørsel etter parkering. Et salg bør derfor forventes til man har fått et bedre og oppdatert tallgrunnlag på parkeringsbelegget som inkluderer full drift av Kunstsilo.

Økonomiske konsekvenser knyttet til å avvente et salg

Verdien av Kilden parkeringshus settes i stor grad av kontantstrømmen som eiendommen genererer, og denne er vurdert til å øke fremover og i særlig grad når Kunstsilo åpner i mai.

Det er 402 p-plasser i anlegget i dag, der 75 plasser er langtidsutleie i hovedsak som følge av tidligere frikjøpt areal i Gravane. Det er avsatt 12 HC plasser og 27 plasser til el.bil lading.

Da gratisordningen for elbiler i anlegget falt bort i 2022, endret belegget seg fra nær 74% man-lør (2022) til 44% man-lør (2023). På lørdager var belegget på 29% (2023).

Fra 01.01.2023 ble prisene for korttidsparkering, i Kilden P-hus på samme nivå som Slottet og Gyldengården P-hus. Kilden P-hus har lik prising hele døgnet, noe som fraviker kveld og natt i de to andre P-husene. Dette skyldes at Kilden P-hus trenger sirkulasjon også på kveldstid på grunn av kveldsaktiviteter spesielt i Kilden konserthus.

Søndager 08-16 er det avgiftsfritt for alle. Dette er tiltak for å begrense bilkjøring lengre inn på Odderøya, spesielt for friluftaktiviteter.

Fast leieplass, 24/7, er fra 01.01.2024 lik pris som øvrige P-hus (1800,- pr. mnd). Fast leieplass, 06-18, har en lavere prising (1200,- pr. mnd).

I 2023 var kostnadene på 1,86 MNOK, mens inntektene var på 5,55 MNOK. Det gav et nettoresultat på 3,69 MNOK.

Grunnet høye kostnader til vedlikehold i 2023 (ca. 1 MNOK), og antatt høyere inntekter i 2024, er det budsjettert med et nettoresultat på 5,3 MNOK i 2024.

Hvor mye åpningen av Kunstsilo vil påvirke parkeringsbelegget gjenstår å se, men det vil helt sikkert påvirkes. I tillegg utvides tilbudene både på Kilden og Kulturskolen.

Det må også nevnes at flere av aktivitetene på øvre del av Odderøya profesjonaliseres og medfører økt tilfang av mennesker. Det er planer om et museum på Odderøya som også vil medføre et økt behov for parkeringsplasser.

Ved igangsettelse av salgsprosessen, vil det innhentes verdivurdering av Kilden P-hus. Dette anbefales gjennomført så snart man har avklart etterspørselen etter plasser i anlegget og når Kunstsilo har vært noen måneder i drift.

Kostnader knyttet til salget innarbeides i 1. tertial.

Medvirkning med brukerrepresentanter

Kilden p-hus er som nevnt eneste offentlige parkeringstilbud i dette området, og er viktig for aktivitetene knyttet til kulturinstitusjonene her. Ledelsen ved Kilden, Knuden og Kunstsilo er konsultert i saken.

Alle tre aktører viser til viktigheten av å ha mest mulig korttidsparkering og at det er god flyt og sirkulasjon i anlegget. I tillegg vil en prisøkning kunne ha stor betydning for virksomhetene, og de mener det bør være en eller annen form for prisregulering slik at det ikke kan legges opp til en strategisk prising utfra de ulike arrangementene som gjennomføres.

Vurdering av forutsetninger for et salg

Når det gjelder forutsetninger og kommunale rettigheter som kan bidra til å ivareta parkeringsplassbehovet i området, bør følgende vurderes i forbindelse med salget:

- Begrensning i langtidsplasser utover allerede eksisterende avtaler/rettigheter.
- Begrensninger i oppdeling/seksjonering for videresalg og langtidsleie/feste
 - Forutsetning om at eiendommen skal dekke kortsiktig parkeringsbehov for institusjonene i nærområdet
- Sykkelparkeringsplasser
 - Dårlig plass til sykkelparkering i området i dag.
- Begrensninger i ny eiers prisstrategi ved utleie (strategisk/dynamisk prising)
- Beredskap- og erstatningsfunksjon ved veiarbeider, stort snøfall etc.

- Kommunal forkjøpsrett ved en senere omsetning av eiendommen
- Tilbakekjøpsrett for kommunen
- Hjemfallsrett
 - Der eiendommen tilfaller kommunen vederlagsfritt etter et gitt antall år.
- Utbyggingspotensial
 - P-huset kan bygges ut med 1. etasje (ca. 70 p-plasser)

Det varierer hvor mye de enkelte forutsetningene vil påvirke verdien, og utfra vurderinger gjennomført av administrasjonen med bistand fra Næringsmegleren AS v/ Hodne (notat vedlagt), foreslås kun enkelte forutsetninger/rettigheter tatt med.

- Det foreslås å ta inn en kommunal tilbakekjøpsrett som tinglyses på eiendommen. Denne tilbakekjøpsretten, må ikke være av generell karakter, men være knyttet til tidspunkt og forutsigbar verdifastsettelse. Det foreslås intervall på 5 og 15 år.
- Hjemfallsrett (*der p-huset overtas vederlagsfritt av kommunen etter eks. 60 år*) anbefales ikke. En slik bestemmelse vil være sterkt verdireducerende og anbefales ikke.

- Begrensning i langtidsleie og muligheten for seksjonering bør legges inn. Dette vil være en viktig forutsetning for å opprettholde deknningen for korttidsparkering i området, og ivareta brukere av kultur institusjonene. Her må det vurderes løsninger som ivaretar intensjonen, uten at en kjøpers usikkerhet blir for stor.
- Når det gjelder forutsetning om bruk som beredskaps- og erstatningsfunksjon ved veiarbeid, stort snøfall etc., anbefales det ikke å gå videre med slike rettigheter.
- Dersom rettigheter knyttet til sykkelparkering skal legges inn, må de være konkrete og lokalisert i anlegget fortrinnsvis på bakkeplan som i dag, hvor mange p-plasser som disponeres til dette formålet og hvilken leie som skal betales. Det er få plasser for sykkelparkering i området i dag, så en rettighet knyttet til sykkelparkering bør ivaretas.
- Parkeringshuset har et utbyggingspotensial på 1 etasje (ca. 70 plasser). Det vurderes dithen at det selges med dette potensialet og at det ikke legges inn begrensinger eller rettigheter i denne forbindelse.
- Begrensninger i ny eiers prisstrategi ved utleie (strategisk/dynamisk prising) Her bør det vurderes en begrensning som i noe grad skaper forutsigbarhet for kulturinstitusjonene, samtidig som det ikke skaper for mye usikkerhet og verdireduksjon.
- Rettighetene som etableres i forbindelse med et salg sikres ved et evt. videresalg med tinglysing av heftelse på eiendommen.

Dersom bystyret slutter seg til de foreslåtte forutsetningene vil kommundirektøren vil i den videre salgsprosessen formulere disse forutsetningene ytterligere, og sikre at de tas med både ved salgsutlysning av eiendommen og i salgskontrakt. Endelig salgskontrakt forankres politisk.

Konklusjon

Med bakgrunn i det ovenstående, foreslår kommundirektøren at det fattes følgende vedtak i forbindelse med et salg av Kilden parkeringshus:

1. Kilden parkeringshus selges med følgende forutsetninger som skal ivareta parkeringsplassbehovet i området for offentligheten:
 - Begrensninger knyttet til langtidsleie og seksjonering
 - Rettigheter knyttet til sykkelparkering
 - Begrensning i ny eiers prisstrategi ved utleie (strategisk/dynamisk prising)
 - Kommunal tilbakekjøpsrett
2. Salg av Kilden parkeringshus avventes til Kunstsilo har åpnet, og frem til det er etablert et godt grunnlag for å beregne belegg og leieinntekter for anlegget med alle de viktigste kulturinstitusjonene i bruk. Dette antas å foreligge i siste kvartal 2024.
En eventuell forskyvning av salgstidspunkt til 2025 innarbeides i 1.tertial sammen med kostnader relatert til salget.
3. Kommunalutvalget gis delegert myndighet til å godkjenne endelig kjøpekontrakt.