

REFERAT |KRS| Kommunalutvalget (2011-2015) d. 20-08-2013

Mødedato Tirsdag d. 20. august 2013 kl. 09:00

Mødested Formannskapssalen

Indholdsfortegnelse

Godkjenning av møteprotokoll Kommunalutvalgets møte 24.06.13.....	3
Godkjenning salg av St.Joseph.....	5
Utbyggingsavtale Hånes E1 felt D.....	7

Punkt 38/13: Godkjenning av møteprotokoll Kommunalutvalgets møte 24.06.13

Bilag

Protokoll Kommunalutvalget 24.06.2013



Dato 6. august 2013
Saksnr.: 201300164-40
Saksbehandler Anne Lise Holand Aabø

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
20.08.2013

Godkjenning av møteprotokoll Kommunalutvalgets møte 24.06.13

Forslag til vedtak

[Kommunalutvalget godkjenner protokoll fra Kommunalutvalgets møte 24.06.13.](#)

Tor Sommerseth
Rådmann

Anne Lise Holand Aabø
Formannskapssekretær

Vedlegg:
Protokoll fra kommunalutvalgets møte 24.06.13

Punkt 39/13: Godkjenning salg av St.Joseph



Dato 1. august 2013
Saksnr.: 201302699-20
Saksbehandler Aud Sunniva Fuhr

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
20.08.2013

Godkjenning salg av Kongensgt. 13 -15 - St. Joseph

Sammendrag

Eiendomssjefen ber kommunalutvalget godkjenne salg av eiendommen Kongensgt. 13- 15 Gnr. 150 Bnr. 688 og Gnr. 150 Bnr. 686 (St. Joseph) for kr. 35 500 000 med overtakelsesdato for kjøper 01.12. 2013.

Bakgrunn for salget er at kommunen ikke lenger har behov for eiendommen etter at helse og sosial sektoren avviklet sykehjemsdrift høsten 2012. I gjeldende handlingsprogram ligger det inne en forventet inntekt på eiendommen i 2013.

11.06.2013 godkjente kommunalutvalget eiendomssjefens anbefaling om å legge eiendommen ut for salg i markedet og la kjøper eventuell gjennomføre reguleringsplan for eiendommen.

I salgsprosessen ble følgende forbehold klarert med rådmann og teknisk direktør:
«administrasjonen stiller seg positiv til en prosess som tar sikte på å omregulere eiendommen til studentboliger, eventuell i kombinasjon med andre egnede boligformål»

Markedsverdi for eiendommen ble våren 2013 satt til kr. 35 mill.

Forslag til vedtak

[Kommunalutvalget godkjenner salg av Kongensgt. 13 -15 for kr. 35 500 000.](#)

Hans- Christian Gram
Eiendomssjef

Terje Karlsen
Avd. leder

Punkt 40/13: Utbyggingsavtale Hånes E1 felt D

Bilag

Vedtak FORMAN, 04092013, Sak 81/13, Utbyggingsavtale Hånes E1 felt D

underskrutbavtale.pdf

firmaattest.pdf

Dato 5. august 2013
Saksnr.: 201305133-5
Saksbehandler Harald Karlsen

Saksgang
Kommunalutvalget
Formannskapet

Møtedato
20.08.2013
04.09.2013

Utbyggingsavtale Hånes E1 felt D

Sammendrag

Bystyret har i møte den 26.10.11 vedtatt reguleringsplan for område Hånes E1 felt D. Utbyggingen åpner opp for at det kan oppføres 7 punkthus med til sammen inntil 60 boenheter. Dette er et privat utbyggingsprosjekt. Hånes Panorama as er utbygger av området.

I tilknytning til leilighetsbebyggelsen er det forutsatt etablert offentlige adkomstveier med parkering og offentlig grøntstruktur (sandlek, friområder og kvartalslek). Anleggene er i planen forutsatt offentlige.

Ihht reguleringsvedtak, der en anmoder om inngåelse av utbyggingsavtale, har Teknisk direktør igangsatt drøftelser for inngåelse av slik avtale. Drøftelsene er gjennomført ihht gjeldende mal, vedtatt utbyggingspolitikk og reguleringsplan med tilhørende bestemmelser. I gjeldende handlingsplan/budsjett er det ikke forutsatt kommunal medvirkning/bidrag til prosjektet.

Dette innebærer at utbygger vil være ansvarlig for å gjennomføre all planlegging og utbygging ihht de krav som er satt i vedtatt reguleringsplan med tilhørende bestemmelser.

Arealer og anlegg som er forutsatt overført til kommunen til senere eie og drift skal overføres kommunen heftefritt. Utbygger er forutsatt å stille garanti for de arbeider som skal gjennomføres.

I forhandlingene som er gjennomført har Teknisk direktør kommet med noen forslag til mindre endringer på kommunens standard mal/innhold i utbyggingsavtaler.

Dette omfatter punkt:

- 2.3 – avtalen gis en tidsfrist. I dette tilfellet på maks 10 år.
- 9.6 – mislighold av avtale.
- 9.7 – vedtak av kompetent myndighet i kommune
- 9.8 – Tvisteløsning. Tidl. standard har voldgift som tvisteløsning. Nytt forslag foreslår ordinær domstolsbehandling.

Forslag til endringer fremkommer som følge av innspill fra departementet i veileder til utbyggingsavtaler, og etter samtale erfaring/drøftelser med kommuneadvokaten.

Forslag til endringer er drøftet med flere utbyggere der en bl.a er i drøftelser for inngåelse av avtale. Det fremkommer ikke innvendinger til de forslag som foreslås.

Det er utover dette ikke avtalt noen avvik fra gjeldende politikk / standardforutsetninger.

Forslag til avtale med endringer er sendt ut på høring. Det er ikke mottatt noen høringsuttalelser som gir grunnlag for at forslag til avtale må endres.

Ut fra dette vil Teknisk direktør anbefale at forslag til avtale vedtas.

Forslag til vedtak

[Forslag til utbyggingsavtale vedtas](#)

[Forslag til endring i kommunes standard avtale vedtas og innarbeides som standard forutsetning.](#)

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Harald Karlsen

Vedlegg:
Forslag til utbyggingsavtale Håns E1 felt D

Bakgrunn for saken

Dette området inngår som en delutbygging innenfor utbyggingsområde Hånes. Det er krav til detaljplan for området kan bygges ut. Detaljplan for området er vedtatt av Bystyret i møte 26.10.11.

Planen åpner opp for at området kan bebygges med 60 nye boenheter. Under bebyggelsen vil det etableres et parkeringsanlegg for boligene. Utbygger ønsker å gjennomføre en utbygging i 2 trinn/etapper.

Ifm utbyggingen skal det anlegges samferdselsanlegg og grøntanlegg. Arealer og anlegg som i planen er forutsatt offentlige. Anlegg vil tilknytte seg eksisterende infrastruktur. Det vil som følge av utbyggingen ikke være behov for oppgradering av tilliggende anlegg.

Utbygger av området er Hånes Panorama as. Utbygger har avtale med berørte grunneiere innenfor og i tilknytning utbyggingsområdet. Kommunal grunn berøres i liten / uvesentlig grad. Det er gjennomført avklarende møter med Kristiansand eiendom som ansvarlig enhet knyttet til eiendomsspørsmål.

I gjeldende handlingsprogram og budsjett er det ikke forutsatt kommunal medvirkning ifm gjennomføring av den private utbyggingen.

Utbygger vil som følge av dette i forslag til avtale være ansvarlig for at området planlegges og bygges ut etter de forutsetninger som er satt i gjeldende reguleringsplan/bestemmelser. Utbygger har utarbeidet underliggende planer (teknisk plan) som avklarer omfang av utbyggingen. Utomhusplan er under behandling, men det opplyses fra involverte parter at her finner en løsninger.

Byggetrinn 1 er igangsatt og er forutsatt å ha en ferdigstillelsesdato desember 2014. Før byggetrinn 2 igangsettes skal det avtales en ferdigstillelsesdato.

Utbygger er forutsatt å stille garanti for de arbeider som skal gjennomføres i tilknytning til utbyggingen I hovedsak omfatter dette samferdselsanleggene og grøntområder.

Selve utbyggingsavtalen er forutsatt å ha en gyldighet på inntil 10 år fra den er vedtatt av kommunen.

Overdragelse av anlegg for kommunalt drift og vedlikehold:

Partene har i forhandlingene foretatt en gjennomgang av hvilke eiendommer og anlegg som skal overdras og overtas av kommunen til senere drift og vedlikehold. Drøftelsene er gjennomført i forhold til de forutsetninger som er gitt i vedtatt plan med tilhørende bestemmelser.

Når kommunen ifm private utbygginger overtar anlegg og eiendom til drift og vedlikehold, så har det konsekvenser for kommunens drift/vedlikeholdsbudsjetter. Teknisk direktør arbeider ifm reguleringsbehandlingen og ifm behandlingen av årsbudsjett og handlingsprogram å bedre kunne synliggjøre denne type konsekvens og kostnad for kommunen.

Standard politikk og standard avtalemal:

Administrasjonen arbeider fortløpende med å forbedre kommunens standard mal for utbyggingsavtaler. Dette gjøres i nært samarbeid med kommuneadvokaten.

Forslag til endringer kommer ofte som følge av erfaringer fra tidligere saker evt. som anbefalinger fra departement f.eks i utarbeidede veiledere.

Forslag tas erfaringsvis opp fortløpende ifm behandling av forslag til avtale/sak for et område. Større prinsipielle endringer fremlegges for Bystyret. Endringer som her foreslås er å betrakte som mindre endringer.

Den avtalen som nå fremmes medfører følgende mindre endringer i /tilføyelser i forhold til gjeldende mal/standard:

- **Avtalens punkt 2.3 Opphør:**

I forslag til avtale er det angitt en opphørsdato, jfr. avtalens punkt 2.3.

Erfaring tilsier at en avtale bør gis en opphørsdato. (gammel standard har en forutsetning om at utbyggingsavtalen er gyldig inntil overtakelsesavtale inngås). Kommunen arbeider fortsatt med flere gamle avtaler fra 1970 tallet som vi over lang tid har forsøkt å få avsluttet. Avtalene er ikke avsluttet fordi utbygger / part ennå ikke har signert overtakelsesavtale evt. ved at det gjenstår en tomt eller delfelt innenfor et avtaleområde. Anlegg er opparbeidet men det kan gjenstå overtakelse av grunneiendom.

Administrasjonen har i drøftelse knyttet til punkt 2.3 opphørsdato gitt utbygger en rimelig / lang gyldighetsperiode. Hovedregel er at frist avklares (5-10 -15 år) endelig ifm politisk behandling av avtale.

Mindre forlengelse av gyldighet 2-3 år bl.a ut fra endret markedssituasjon anbefaler teknisk direktør kan reforhandles og innvilges administrativt. Er partene (utbygger og administrasjonen) uenig om forlengelse, skal spørsmålet underlegges politisk behandling.

- **Avtalens punkt 9.6 – 9.8. (9.6 Mislighold – 9.7 Kompetent myndighet og 9.8 Tvisteløsning).**

Kommunens standard mal og ensartede praksis/politikk i mange år har gitt forutsigbarhet og lite eller ingen diskusjon knyttet til tema mislighold, kompetent myndighet og tvisteløsning.

Departementets veileder og kommuneadvokat mener allikevel at dette er momenter som bør forbedres ytterligere og innarbeides i kommunens standard mal.

- Punkt 9.6 Mislighold

Dagens lovregulering av område utbyggingsavtaler åpner opp for at partene skal ha en mer «likeverdig rolle» ved inngåelse av avtaler. For eksempel vil spørsmålet aktualiseres når partene er avhengig av den annen parts tiltak, og at dette er en forutsetning for en utbygging.

Hvordan mislighold skal rapporteres og kompenseres bør klargjøres bedre i avtalene. Departementets veileder, andre kommuners avtalemaler/erfaringer og kommuneadvokatens anbefaling har gitt et forslag til ny tekst/standard.

I den foreliggende avtale er det ikke forutsatt noen avhengighet.

- Punkt 9.7 Kompetent myndighet.

Er å betrakte som en informasjon og å være i samsvar med lovens ordlyd. Det klargjør hvem som kan binde kommunen som part i en utbyggingsavtale. For Kristiansand kommunens vedkommende er det formannskapet.

- Punkt 9.8 Tvisteløsning.

Gammel standard mal / politikk hadde voldgift som valgt tvisteløsning. Erfaringer herunder og utbyggers egne tilbakemeldinger tilsier at dette er en lite ønsket tvisteløsning.

I hovedsak ut fra 2 forhold:

 Dette ansees som en dyr løsning.

 Begge parter må akseptere voldgiftsrettens kjennelse uten ankemulighet.

De ovenfor omtalte punkter er tatt opp til diskusjon med flere utbyggere der kommunen drøfter inngåelse av utbyggingsavtale. Utbyggerne er positiv til de endringer som foreslås.

Oppsummering:

Teknisk direktør anbefaler at forslag til utbyggingsavtale for Hånes E1 felt D vedtas, og at forslag til endringer beskrevet ovenfor innarbeides i kommunens mal for utbyggingsavtaler.