

REFERAT Nærings- og eierskapsutvalget 2019-2023 d. 06-06-2023

Møtedato Tirsdag d. 06. juni 2023 kl. 09:00

Møtested Formannskapssalen

Indholdsfortegnelse

Behandling av utvalgssak.....	3
Møtedokumenter.....	4
Godkjenning av protokoll fra nærings- og eierskapsutvalgets møte 16.05.23.....	9
1. tertialrapport for området By- og stedsutvikling.....	11
Sak om salg av parkeringshus.....	15

Sak .: Behandling av utvalgssak

Sak 2023000008-62: Møtedokumenter

Vedlegg

Orientering idrettsutbygging Gimle

Eierskapsmelding Varoddkonsernet 06. juni 2023

2023 22 05 Eierskapsmelding Kristiansand Havn IKS

Komplett innkalling Nærings- og eierskapsutvalget 06.06.23

Saksliste Nærings- og eierskapsutvalget 06.06.2023



PROTOKOLL NÆRINGS- OG EIERSKAPSUTVALGET

Dato: 06.06.2023
Sted: Krutthuset / Formannskapssalen
Behandlede saker: 28/23 - 30/23
Møtets varighet: Kl. 00.00 til kl. 14.10
Møteleder: Ordfører Jan Oddvar Skisland

Til stede:

Jan Oddvar Skisland (AP)
Mali S. Tronsmoen (SV) for
Erik Rostoft (TVP)
Mira Thorsen (MDG)
Renate Hægeland (H)
Terje Ø. Pettersen (H)
Jørgen H. Kristiansen (KRF)

Forfall:

Mette Gundersen (AP)

Til stede fra administrasjonen:

Kommunedirektøren
Økonomidirektøren
By- og stedsutviklingsdirektøren
Eiendomssjefen
Kommunalsjef for eierskap
Kommunalsjef for næring, Kristiansand Business Region
Formannskapssekretæren

Deltagere Lindesnes:

Even Tronstad Sagebakken (AP)
Ina Birkeland (AP)
Svein Jarle Haugland (KRF)
Ingrid Ukkelberg (SP)
Per Olav Skutle (V)
Janne F. Kristoffersen (H)
Paal Pedersen (H)
Kjell Rune Olsen, Næringssjef
Stein Christian Midling-Jessen, Rådgiver

Deltagere Kristiansand havn IKS:

Atle Johannessen
Isabelle-Louise Aabel
Kjell Eirik Haavold (SP)
Åse-Lill Kimestad (AP)
Vegard Launes (H)

Deltakere Varodd AS

Hans Georg Høgvoll-Garstad
Martine Holth Rønneseth
Jan Anker Hestås

Eiermøte for Kristiansand og Lindesnes kommuner:

Oppstart av prosess for utarbeidelse av eierskapsmelding for Kristiansand Havn IKS

Presentasjon av Kristiansand havn IKS ved Kjell Eirik Haavold

- Strategihus
- Organisasjonskart
- Visjon: Norges mest moderne havn
- Ringvirkningsanalysen fra 2019

Innledning til diskusjon ved Kim H. Holum

- Målsetting og visjon
- Virkeområde og samfunnsansvar
 - Passasjertransport (ferge)
 - Gods
 - Offshore / supplyterminalen / havvind
 - Passasjertransport (cruise)
 - Fiskeri
 - Finansiering og kapitalstruktur
- Styring og samarbeid med eier

Innspill og kommentarer.

Oppstart av prosess for utarbeidelse av eierskapsmelding for Varodd AS

- Eierskapsmelding Varodd AS
- Varodd konsern – vi får folk i jobb
- Aksjonærregister
- Pilot
- GameOn
- Hvem har meldt sin interesse?
- Ombruksfabrikken
 - ny satsing i Varodd til beste for våre eiere, innbyggere og miljøet
- Hvem er Ombruksfabrikken og hva er vårt mål?
- Overordnet målsetting for selskapet
- Virkeområde og samfunnsansvar
- Styring og samarbeid med eier
- Lindesnes, Vennesla og Kristiansand kommuner

Innspill og kommentarer.

kl. 12.35 – 13.15

Orientering om idrettsutbygging på Gimle ved Per-Christian Nygård og Christian Jørgensen

- Mulighetsstudie
- Mulighetsstudie –
 - området, innhold og grunneier
 - hovedgrep og konklusjon
- Reguleringsplan – planforslaget
- Rekkefølge utbygging
- Byggetrinn 1

- Sandvolleyballhall – illustrasjon
 - Byggetrinn 2
 - Fædrelandsvennen 14. desember 2022 og 6. februar 2023
 - Referanse arenaer
 - Agder Arena – Kostnad / Finans
 - Byggetrinn 3
 - Status per i dag – organisering
 - Modeller for eierskap og finansiering
 - Videre prosess
-

Kl. 13.00 - 13.15

Geir A. Haugum, Kristiansand Business Region, informerer:

- Mottakelse for Agder, delegasjon på Norsk-Tysk handelskammer
 - Nasjonal Hydrogenkonferanse i Oslo
 - Aftenposten magasin
 - E-waves – Nettverk for e-handel, ombruk av bølgepapp
 - Havvind
 - Studenttrivsel – samarbeidsprosjekt om studenters trivsel og tilhørighet
3 årig samarbeidsprosjekt
 - Arendalsuka
 - Bærekraftig forretnings-ide konkurranse 2023
 - Leve og oppleve – reisemål for en bærekraftig fremtid
-

28/23 Nærings- og eierskapsutvalgssak:
Godkjenning av protokoll fra nærings- og eierskapsutvalgets møte 16.05.23
(ark.nr. 2023000008)

Nærings- og eierskapsutvalgets vedtak:

Nærings- og eierskapsutvalget godkjenner protokoll fra nærings- og eierskapsutvalgets møte 16.05.23.
(Enst.)

29/23 Nærings- og eierskapsutvalgssak:
1. tertialrapport 2023 for området By- og stedsutvikling
(ark.nr. 2020069273)

Nærings- og eierskapsutvalgets vedtak:

1. Nærings- og eierskapsutvalget godkjenner 1. tertial 2023 for området by- og stedsutvikling.
2. Budsjettet for 2023 endres i samsvar med de budsjettreguleringer som er omtalt i saken.
(Enst.)

30/23

Bystyresak:

Sak om salg av parkeringshus

(ark.nr. 2023012465)

Nærings- og eierskapsutvalgets innstilling:

Saken sendes tilbake til administrasjonen. Før saken legges frem for politisk behandling skal det utarbeides økonomiske analyse for alternative investeringer av salgssum og mulig fremtidig reduksjon i finanskostnader.
(5/2)

Forslag:

Kommunedirektøren fremmet følgende innstilling:

«Bystyret vedtar at det ikke skal avhendes kommunalt parkeringshus i Kvadraturen nå.

«Dette av hensyn til kommunens mulighet til å drive en aktiv og situasjonstilpasset parkeringspolitikk som støtter opp under ønsket byutvikling, og en markedsmessig vurdering av det fremtidige inntekspotensialet.»

Høyre fremmet følgende forslag:

«Saken sendes tilbake til administrasjonen. Før saken legges frem for politisk behandling skal det utarbeides økonomiske analyse for alternative investeringer av salgssum og mulig fremtidig reduksjon i finanskostnader.»

Voteringer:

Høyre sitt forslag ble vedtatt med 5 mot 2 stemmer (MDG/SV).

Møtet hevet.

Sak 28/23: Godkjenning av protokoll fra nærings- og eierskapsutvalgets møte 16.05.23

Vedlegg

Protokoll Nærings- og eierskapsutvalget 16.05.2023



Dato 26. mai 2023
Saksnr.: 2023000008-59
Saksbehandler Anne Lise H Aabø
Godkjent av Camilla Dunsæd

Saksgang
Nærings- og eierskapsutvalget

Møtedato
06.06.2023

Godkjenning av protokoll fra nærings- og eierskapsutvalgets møte 16.05.23

Forslag til vedtak

[Nærings- og eierskapsutvalget godkjenner protokoll fra nærings- og eierskapsutvalgets møte 16.05.23.](#)

Vedlegg:
Protokoll fra nærings- og eierskapsutvalgets møte 16.05.23

Sak 29/23: 1. tertialrapport for området By- og stedsutvikling

Vedlegg

1. tertial rapport for område By og stedsutvikling 2023 (3)



Dato 12. mai 2023
Saksnr.: 2020069273-43
Saksbehandler Marit Njerne Borgenvik
Godkjent av Tone Iglebæk
Camilla Bruno Dunsæd

Saksgang
Nærings- og eierskapsutvalget

Møtedato
06.06.2023

1. tertialrapport 2023 for området By- og stedsutvikling

Forslag til vedtak

1. Nærings- og eierskapsutvalget godkjenner 1. tertial 2023 for området by- og stedsutvikling.
2. Budsjettet for 2023 endres i samsvar med de budsjettreguleringer som er omtalt i saken.

Saksutredning

Denne rapporten gir en årsprognose for området by- og stedsutvikling der avvik opp mot vedtatt budsjett kommenteres. Det gis en oversikt over forslag til budsjettreguleringer samt bruk av disposisjonsfond. Alle foreslåtte endringer av budsjetttrammen er avklart med kommunedirektøren og tatt med i årsprognosen. I tillegg gis en status for periodemål, sykefravær, andel heltid, uønskede hendelser, verbalvedtak og klimatiltak fra klimabudsjett.

Området rapporterer til to hovedutvalg. Plan og bygg, ingeniørvesenet, parkvesenet og største delen av klima og areal rapporterer til by og stedutviklingsutvalget. Eiendom, eiendomsutvikling (klima og areal), utbyggingsstab og prosjektstab rapporterer til næring- og eierskapsutvalget. Denne rapporten gir en oversikt over hele området. Ved behandling av rapporten bør utvalgene ha spesielt fokus på sine ansvarsområder.

Årsprognose - drift

Direktør for By- og stedsutvikling melder om et forventet merforbruk på 1,5 mill. kr. Resultatet er justert med rammeendringene foreslått i denne rapport og er etter bruk av disposisjonsfond.

Planlagt bruk av disposisjonsfond i driften er 1,5 mill. kr og foreslås regulert i 1. tertial. I tillegg er det flere kommunalsjefsområder som antyder at det kan bli aktuelt å bruke midler fra disposisjonsfond og som vil komme tilbake til dette i 2. tertial. Det er videre planlagt bruk av 1,65 mill. kr fra bundne fond og avsetning av 210 000 kr til bundne fond som foreslås regulert i 1. tertial.

Bruken av fondsmidler er kommentert under det enkelte kommunalsjefsområde og under budsjettendringer (pkt 1.2.4).

Tall i 1000 kr

	Regnskap pr. 30.4.2023	Budsjett pr. 30.4.2023	Avvik pr. 30.4.2023	Årsbudsjett 2023	Forventet budsjettavvik 2023
By- og stedsutvikling stabene	46 801	47 062	261	127 488	0
Ingeniørvesenet	22 114	-27 617	-49 731	-113 614	-100
Parkvesenet	25 899	24 436	-1 463	65 381	0
Plan og bygg	7 201	12 955	5 754	21 368	0
Eiendom	106 095	131 351	25 257	307 323	-1 400
Klima og arealutvikling	8 122	9 879	1 757	37 061	0
Sum	216 232	198 066	-18 166	445 008	-1 500

Regnskapet pr 30.04.23 viser et merforbruk på 18,1 mill. kr. Dette beløpet inneholder både underforbruk og merforbruk i de ulike kommunalsjefsområdene. Hovedgrunnene til avviket fra budsjett er sammensatt, men økte kostnader til strøm, vinterdrift og avvik i forhold til periodisering er hovedgrunnene.

I prognosen ved årets slutt melder by- og stedsutvikling et merforbruk på -1,5 mill. kr. Dette er etter at rammendringer foreslått i denne rapport er hensyntatt og etter bruk av disposisjonsfond og bundne fond. Planlagt bruk av disposisjonsfond i driften er 1,5 mill. kr. Dersom prognosen for merforbruket på årsbasis blir en realitet, vil bruk av disposisjonsfond kunne økes med 1,5 mill. kr for å dekke inn dette.

Følgende rammeendringer er foreslått:

Tall i 1000 kr

Kommunal- sjefsområde	Tiltak	Beløp
Stabene		
Byutviklingsdir.	Sommerbåtrute Høllen	200
Byutviklingsdir.	Arrangementer- til Innbyggertorget	-150
Byutviklingsdir.	Driftsutvalg Odderøya- til Innbyggertorget	-250
Ingeniørvesenet		
Ingeniørvesen	Økt vinterdrift	10 700
Ingeniørvesen	Økt merforbruk strøm veilys	6 300
Ingeniørvesen	Økt inntektskrav parkering	-3 000
Ingeniørvesen selvkost	Reduserte kapitalkostnader vann	8 700
Ingeniørvesen selvkost	Reduserte kapitalkostnader avløp	8 800
Ingeniørvesen selvkost	Øke fremførbart underskudd vann	-3 700
Ingeniørvesen selvkost	Underskudd vann - bruk av selvkostfond vann	-1 400
Ingeniørvesen selvkost	Redusere fremførbart underskudd avløp	-10 000
Ingeniørvesen selvkost	Avsetning bundet fond	10 000
Eiendom		
Eiendom	Tangvall bibliotek, alarm	20
Eiendom	Renhold Kløvertun fra Helse og mestring	492
Eiendom	Lønnsmidler 20 % stilling til Oppvekst	-79

Tall i 1000 kr

Kommunal- sjefsområde	Tiltak	Beløp
Eiendom	Nødovertatting EØS borgere	470
Eiendom	Redusere energibudsjettet pga lavere priser	-3 000
Eiendom	FDV midler tilbakeleveres	-2 319
Eiendom	Leieinntekter torvet, utvidet areal	-210
Sum kommunalområdet		21 574

I tillegg kommer bruk av disposisjonsfond og bundne fond.

Det største avviket er knyttet til selvkost vann og avløp i Ingeniørvesenet som øker driftsrammen med 12,4 mill. kr (netto). Reduserte renteutgifter øker avsetningen til fond med 17,5 mill. kr, mens besparelsen kommer i område 9- Renter og avdrag i form av lavere renteutgifter på lån.

Økt vinterdrift vei foreslås kompensert med 10,7 mill. kr mens parkering får økt inntektskrav på 3 mill. kr på årsbasis. Merforbruk strøm for vei- og gatelys foreslås kompensert med 6,7 mill. kr, mens eiendom får reduserte strømuttergifter på 3 mill. kr tilknyttet Aquarama. Eiendom nedjusterer behovet for forvaltning drift og vedlikehold for Sygna kultursenter Knuden kulturskole med 2,3 mill. kr. Før øvrig mindre rammejusteringer.

Disposisjonsfond

Prognosen for området disposisjonsfond 31.12.2023 er 47,7 mill. kr. Fondet var 01.01.2023 på 57,7 mill. kr. Disposisjonsfondets fordeling mellom kommunalsjefsområdene og planlagt fremtidig bruk er omtalt under punkt t 2.1.5 i rapporten.

Investeringer

Det meldes om flere avvik på investeringene innen by- og stedsutvikling. Avvikene går både på fremdrift og kostnad, og er kommentert prosjekt for prosjekt i rapporten under punkt 2.2.

Sykefravær

Sykefraværet hittil i år for By- og stedsutvikling er 7,9 %, fordelt på 1,9 % korttidsfravær og 6,0 % langtidsfravær. Totalt sykefravær samme periode i fjor var på 10,4 %. By- og stedsutvikling har som mål å ligge under 5,9 % i totalt sykefravær.

Heltid

Andel heltid for området er 81,5 %, det er en endring på 0,1 prosentpoeng sammenlignet med samme tidspunkt i fjor. Andel heltid for menn er 91,6 % og 66,1 % for kvinner. Gjennomsnittlig stillingsstørrelse for menn i området er 96 % og 88 % for kvinner.

Uønskede hendelser

Det er registrert 242 avvik hittil i år. Det er en nedgang på 69, sammenlignet med samme tid i fjor. Hittil i år er 5 avvik lukket med høy eller kritisk alvorlighetsgrad.

Verbalvedtak

Punkt 4 i rapporten gir en oversikt over området verbalvedtak og status for disse.

Miljøtiltak

Punkt 5 i rapporten gir en status for området klimatiltak.

Vedlegg: 1. tertial rapport for området By- og stedutvikling

Sak 30/23: Sak om salg av parkeringshus

Vedlegg

Vedtak BYSTED, 01062023, Sak 100/23, Sak om salg av parkeringshus



Dato 2. mai 2023
Saksnr.: 2023012465-1
Saksbehandler Wibekke Syvertsen
Godkjent av Tone Iglebæk
Camilla Bruno Dunsæd

Saksgang

By- og stedsutviklingsutvalget
Nærings- og eierskapsutvalget
Formannskapet
Bystyret

Møtedato

01.06.2023
06.06.2023
14.06.2023
21.06.2023

Sak om salg av parkeringshus

Forslag til vedtak

Bystyret vedtar at det ikke skal avhendes kommunalt parkeringshus i Kvadraturen nå.

Dette av hensyn til kommunens mulighet til å drive en aktiv og situasjonstilpasset parkeringspolitikk som støtter opp under ønsket byutvikling, og en markedsmessig vurdering av det fremtidige inntekstpotensialet.

Sammendrag

Bystyret vedtok i forbindelse med budsjettbehandlingen i desember 2021 å selge et parkeringshus (Slottet) for å nedbetale kommunens gjeld. Denne posten ble lagt inn for budsjettåret 2024.

Det er viktig at parkeringspolitikken henger sammen med den øvrige byutviklingen. Hovedmålene i Kvadraturplanen for utvikling av city-delen er flere arbeidsplasser, butikker og byliv og mindre biler på gateplan. Grepene med en høyere andel kontor, handel og annen publikumsrettet virksomhet i city-delen av Kvadraturen er i ferd med å bli realisert. Utviklingen i kvartal 1, 2, 7, 8, 14, 21, Quadrum og Nybyen bidrar til mange nye kontorarbeidsplasser og handelslokaler og trøkket på parkering vil øke. Av større virksomheter som er lokalisert her kan Å energi, Telia, Rambøll og fylkeskommunen nevnes. Til sammen er det regulert for anslagsvis 5000 nye arbeidsplasser i city-delen. I tillegg kommer nye boliger. Når kanalbyen er ferdig utbygd, vil det komme rundt 800 nye boliger. Vi kan forvente tilsvarende antall på Lagmannsholmen gitt bystyrets ambisjon om at det også skal tilrettelegges for mange arbeidsplasser og byliv.

Selv om kommunen har en tydelig policy på at parkering i sentrum skal være for handel, service og byliv vil det være behov for parkering til bolig og arbeidsplasser (besøkende og tjenestebiler). Slottet og Gyldengården har en god beliggenhet for disse kundegruppene og spiller en stadig viktigere rolle. Husene har godt belegg og det forventes at presset på husene blir større. Ved et eventuelt salg mister kommunen muligheten til å holde andelen besøksparkering oppe.

Et annet viktig element i byplanleggingen er at sentrale områder (nær inn-/utganger i eller en etasje) i dagens parkeringshus eller et av de mindre husene i sin helhet kan tilrettelegges for sykkelparkering. Det bør tilrettelegges for låsing og lademuligheter. Dette vil sannsynligvis ikke være så inntektsbringende som parkering for privatbiler, men vil kunne få flere til å velge et miljøvennlig fremkomstmiddel som er kommunens overordnede mål.

Med mange kontorarbeidsplasser lokalisert tett ved hverandre øker sannsynligheten for at man kan få til bilpoolordninger for bedrifter i nærheten av virksomhetene. Offentlig eide parkeringshus sentralt gir mulighet for å tilrettelegge dette på en effektiv og publikumsvennlig måte.

Kommunedirektøren anbefaler å ikke selge parkeringshus i Kvadraturen nå. Hovedbegrunnelsen for det er at man ved salg av parkeringshus svekker muligheten til å utøve en aktiv parkeringspolitikk. I tillegg gir parkering årlige inntekter til bykassa.

For å kunne drive aktiv parkeringspolitikk må man kunne styre pris, tidspunkt for innkreving og hvor stor andel av plassene som skal være kundeparkering (korttidsparkering) og hvor mye som skal være faste leieplasser (næring og boliger).

Dette kan gjøres gjennom eierskapet til parkeringshus og gateparkering, og kommunen må ha en forholdsmessig stor andel av den offentlige parkeringen i Kvadraturen for å kunne påvirke politikken. Erfaringsmessig har vi sett at når politikerne mener parkeringsregimet har blitt for dyrt for innbyggerne, eller bystyret ønsker å stimulere til annen bruk, vedtar bystyret føringer for politikken. De allmenne tilgjengelige kommunale parkeringsplassene er med andre ord kommunens eneste dynamiske virkemiddel innen parkeringspolitikken for å regulere tilgjengelighet med privatbil på et politisk akseptabelt nivå.

Dersom bystyret likevel ønsker å gjennomføre salg har kommunedirektøren rangert husene etter betydning for parkeringspolitikken (1 har størst betydning for parkeringspolitikken og sikre publikum god tilgjengelighet og akseptabel pris):

1. Slottet
2. Gyldengården
3. Kilden

De øvrige parkeringshusene i kommunalt eie er:

- Tangvall (del av offentlig tilgjengelig kjøpesenterparkering)
- Børsen (arbeidsplasser)
- Elvegata (arbeidsplasser og boligparkering)
- Kongens senter (arbeidsplasser og boligparkering)

Et eventuelt salg av parkeringshus for å betale ned på den kommunale gjelden, vil gi en kortsiktig gevinst. Ser man inntjeningen i et 20 års perspektiv, vil netto inntekt overskride dagens salgsverdi med 60 mill. kroner på foreslått parkeringshus Slottet. I tillegg er også Slottet parkeringshus det mest økonomisk lønnsomme parkeringshuset i kommunen i dag. Slottet parkeringshus har årlig en netto inntjening på 6,2 mill. kroner.

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Bystyret vedtok følgende tiltak i desember 2021 i forbindelse med økonomiplan 2022-2025: *Kristiansand – et godt sted å leve for alle:*

Salg av kommunalt p-hus, i 2024, for 100 mill. kroner

Gatebruks- og parkeringspolitikken er ganske lik i alle de største byene i Norge. Gateparkering fjernes og erstattes med mer miljøvennlige formål. Gateparkeringen erstattes med å plassere disse inn i hus eller under bakken. Kristiansand og Kvadraturen skiller seg noe ut, med i tillegg å satse målrettet med stor utvikling innen arbeidsplasser/næring og boliger med minimale etableringer av parkeringsplasser. Dette medfører ytterlig press på parkeringsbehovet samelignet med andre byer. Kristiansand kommune har i dag hånd om 62 % av parkeringsplassen for allmenheten. Noe som er noe lavere enn de største byene i Norge med unntak av Oslo. Oslo har hatt en utvikling der private aktører har styring på pris, noe som gjør at det lønner seg ikke å betale parkeringsavgiften, da sannsynligheten for å få en parkeringsbot er mer lønnsomt for kunden. Parkeringsforvaltningen har da ingen intensjon og prisene er usosiale.

Dagens situasjon/status:

Dagens parkeringsmuligheter i kvadraturen for allmenheten:

	Parkeringsplasser som forvaltes av kommunen	Parkeringsplasser som forvaltes av private	Sum totalt for allmenheten
Gateparkering	1386		1386
Parkeringstomter	434	360	794
Parkeringshus	1522	1686	3208
Sum	3342	2046	5388

Antall private parkeringsplasser som er en del av bygårder og kvartaler er ikke kartlagt.

Ca.17 % av plassene kommunen forvalter på tomter og i hus, gjør kommunen for andre. Eksempelvis: 140 parkeringsplasser i Gyldengården eies av andre, men forvaltes av kommunen som ett helhetlig anlegg.

Administrasjonen har fulgt opp bystyrets vedtak om å redusere antall gateparkering jf. gatebruksplanen. Videre er antall offentlige parkeringstomter redusert, grunnet transformasjon gjennom byggeprosjekter. Antall parkeringsplasser i og rundt kvadraturen, som forvaltes av kommunen, er redusert med 629 plasser fra 2020 til 2022. Ytterlig reduksjon jf. gatebruksplanen vil forekomme i årene fremover.

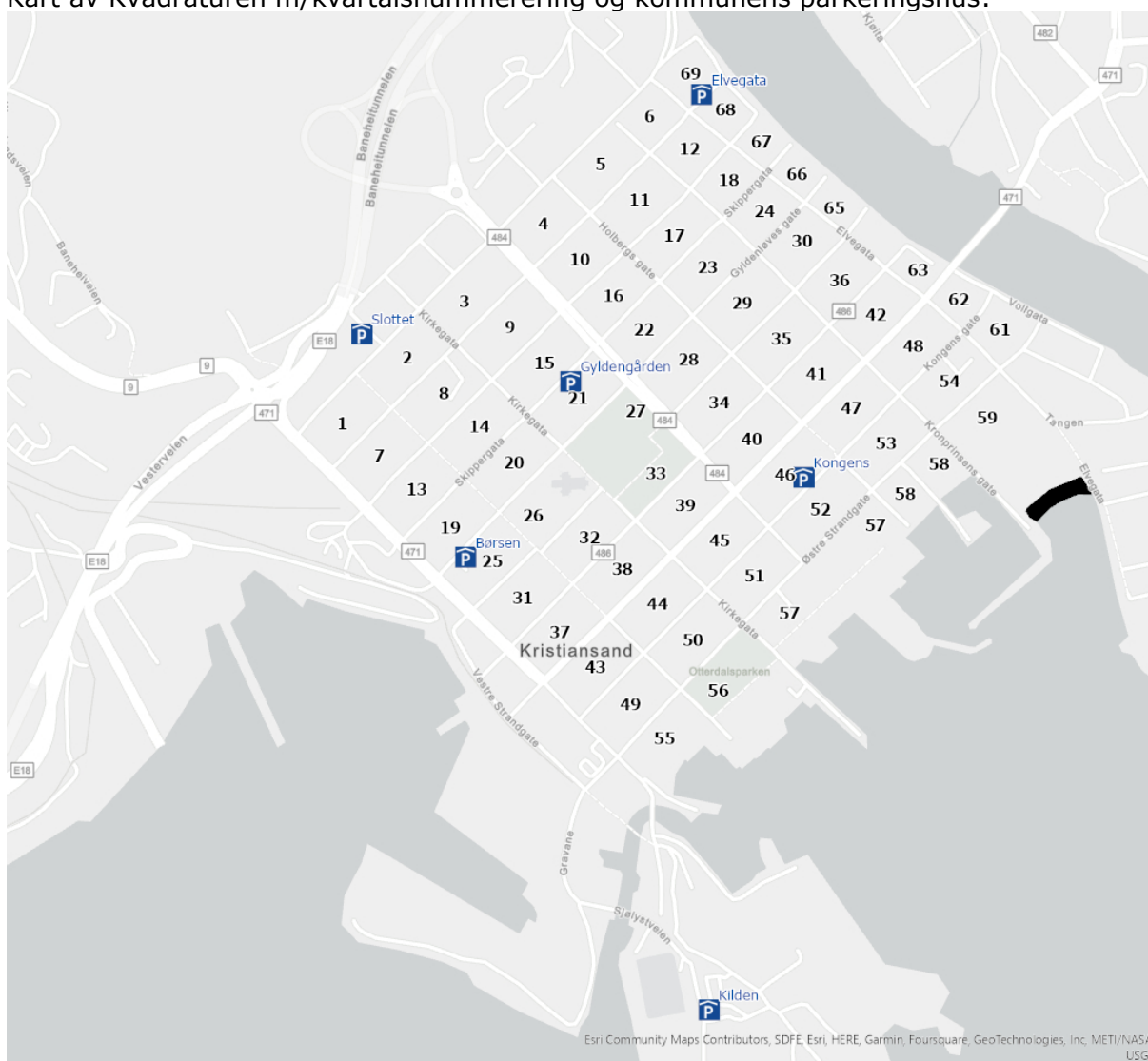
Økt og endret aktivitet i kvadraturen samt lovendringer, har også medført endringer på gateparkering. Mange parkeringsplasser er de senere år omdisponert til: varelevering, nedgravde avfallscontainere, samt HC-, MC-, Taxi-, sykkel- og ladeplasser.

I samme periode har bilbruken og presset på alle parkeringsplasser økt.

Alle kommunens leieplasser i parkeringshusene er utleid, og er i dag fordelt slik:

	Kommunens tjenestebiler	Næringskunder	Private kunder og beboer	Sum leieplasser	Totalt antall plasser
Slottet	2	140	17	159	395
Gyldengården	78	21	5	104	311
Kilden		52	8	60	381
Elvegata og Kvartal 6	48	53	250	351	356
Børsen		55	4	59	59
Kongensgate senter		4	16	20	20
Sum	128	325	300	753	1522

Kart av Kvadraturen m/kvartalsnummerering og kommunens parkeringshus:



Parkeringshusene Elvegata (inkludert Kvartal 6), Børsen og Kongensgate senter er lukkede parkeringsanlegg, og er i dag forbeholdt til leietakere. Parkeringshusene Slottet, Gyldengården og Kilden er åpne hus for korttidsparkerende, og har derfor en mindre andel leieplasser.

Gyldengården og Slottet er mest sentralt for kortidsparkerende i Kvadraturen, og er tidvis fullt på dagtid og nærmer seg sin maksgrense på belegg. Kilden har nylig fått avgift for el-biler og harmoniserte timesatser. Kilden har i en overgang noe kapasitet.

Dagens priser i parkeringshus i Kvadraturen, inklusiv merverdiavgift:

		Måned	% diff	Døgn	% diff	Time	% diff
Kommune	Lavest	1 165	0	175	0	26	0
	Høyest	1 690	45	175	0	26	0
Privat	Lavest	1 570	35	165	-6	30	15
	Høyest	2 950	153	295	69	64	146

Inntektspotensialet med dagens priser, belegg og antall lang- og korttidsleie for Gyldengården og Slottet, sammenlignet med Torvet parkering er:

	Dagens inntekt i mill.	Inntektspotensialet dagens pris private i mill.
Slottet	8,2	12,9
Gyldengården	7,3	11,1

Juridisk grunnlag

Dagens delegasjonsmyndighet gir Kristiansand kommune ved Parkeringsenheten, myndighet til å forvalte og kontrollere parkering langs offentlige gater og vei (gateparkering).

Private parkeringsforvaltere har kun myndighet til å forvalte på avgrensede parkeringsplasser og -hus, og kan derfor sees på som privatrettslig eierinteresse.

Offentlig parkeringsforvaltning har et større ansvar for å ivareta tilgjengelighet og sirkulasjon, slik at flest mulig brukergrupper i samfunnet får tilgang til parkeringstjenesten. Privatrettslig eierinteresse kombineres derfor med offentlig forvaltning langs gater og vei, for å skape denne tilgjengeligheten for allmenheten.

Private har ikke samme ansvar for helheten i samfunnet, og kan fint privatisere egne parkeringsplasser. Det er derfor ingen garanti for fremtiden hvordan private ønsker å forvalte dagens og fremtidig plasser for allmenheten.

Kommuneplanens arealdel setter overordnede maksimumkrav til parkering. Videre setter plan- og bygningsloven krav om parkering i regulering- og byggesaker.

Økonomiske konsekvenser

Dagens markedspris for parkeringsplasser i hus, forventes å ligge på ca. kr. 335.000, - per plass.

Parkeringshusene som kommunen forvalter i dag har noe ulik kvalitet, grunnet byggeår og vedlikehold. Vider foreligger det ulike særegenheter som tinglyste heftelser, delt eierskap og avtaler med lengre oppsigelsestid, som vil svekke markedsinteressen samt redusere forventet markedspris. Forventet markedspris på kommunens parkeringshus vil være fra ca. 315.000, - eller lavere per plass.

Med dette som bakgrunn anslås forventet markedspris i dag per hus å være:

	Antall plasser	Pris per plass i kroner	Forventet markedspris totalt i kroner
Store parkeringshus med høy forventet salgsverdi			
Slottet	395	278.478, -	110.000.000, -
Gyldengården, kommunens eierandel	171	263.158, -	45.000.000, -
Kilden	381	314 960,-	120.000.000, -
Parkeringshus med lav forventet salgsverdi			
Elvegata			
Kvartal 6			
Børsen			
Kongensgate senter			
Tangvall Arena			

Samlet sett for øvrige parkeringshus anslås markedspris å være opp til 150 mill. kroner. Det forventes høyere aktivitet og økt innbyggertall i Kvadraturen og senterområdene i årene fremover. Selv om det er ønskelig at bilbruken reduseres er det derfor grunn til å tro at parkeringsarealene vil bli et knapphetsgode. Markedsverdien på parkeringsarealer forventes derfor å stige mer enn andre formålsarealer.

Forventet inntekt i et 20 år perspektiv, i mill. uten merverdiavgift:

	Budsjetter inntekt 2023	Inntekter 2024-2044, prisvekst 2,5% pr. år	Netto budsjettet 2023	Netto 2024-2044, prisvekst 2,5% pr. år
Slottet	8,25	223	6,19	170
Gyldengården	7,31	196	2,88	83
Kilden*	2,77	*200	1,79	*150
Elvegata og Kvartal 6	2,82	80	1,63	51
Børsen	1,11	33	0,94	30
Kongensgate senter	0,25	7	0,15	4,5
Sum	22,51	739	13,58	387

*Kilden parkeringshus har nylig fått avgift også for el-biler, samt harmonisert timesatser. Grunnet generelt press på parkeringsplasser samt utbygging i området, så forventes det at Kilden parkeringshuset vil ha sammenlignbare inntekter som Gyldengården og Slottet.

Et eventuelt salg av parkeringshus for å betale ned på den kommunale gjelden, vil gi en kortsiktig gevinst. Ser man inntjeningen i et 20 års perspektiv, vil netto inntekt overskride dagens salgsverdi med 60 mill. kroner på foreslått parkeringshus Slottet. I tillegg er også Slottet parkeringshus det mest økonomisk lønnsomme parkeringshuset i kommunen i dag. Slottet parkeringshus har årlig en netto inntjening på 6,2 mill. kroner.

Kommunen bestemmer selv prisene på offentlige parkering, og vil ved et eventuelt salg miste kontroll over tilgjengelighet og priser. Det må også forventes en økning av pris for parkering ved salg til private.

Om kommunen selger med forbehold om offentlig forvaltning for å sikre tilgjengelige plasser, vil kommunen ikke sitte igjen med betydelig overskudd. Overskuddet som årlig bidras inn til bykassa, er hovedsakelig der kommunen selv er eier.

Budsjettet overskudd på parkeringstjenesten for 2023 er kroner 16.178.780, -. Fram til nå i 2023 er det forventet ytterlig overskudd med kroner 4.100.000, -, det vil gi et bidrag til bykassen med kroner 20.278.780, -.

Med dagens prismodell på kommunal parkering, vil alltid korttidsparkerende gi mer inntekt enn langtidsleie. Etablering av næringskunder i Kvadraturen har behov for en forutsigbarhet for sin etablering, da spesielt om næringen har behov for kjøretøy for sitt virkeområde (tjenestebiler). Det er en målsetting for kommunen å ha en rett miks av korttid og langtidsplasser. Allmenne hensyn som kundeparkering og eventuelle bildeleordninger blir prioritert.

Kommunens innbyggere og næringsliv vil være bedre tjent i fremtiden, med at kommunen har tilgjengelig parkeringsplasser og at prisene ikke blir usosiale. Videre er kommunen tjent med å sikre inntekter som enten kan forvaltes til andre nødvendige offentlige formål, eller ha mulighet til å omdisponere arealene til andre viktige samfunnsformål.

Parkeringsenheten har daglig/ukentlig henvendelser vedørende ønske om leie av parkeringsplasser, eller frustrasjon over å lete etter parkeringsplasser i bybildet.

Vurdering og konklusjon

Det er viktig at parkeringspolitikken henger sammen med den øvrige byutviklingen. Hovedmålene i Kvadraturplanen for utvikling av city-delen er mer arbeidsplasser, butikker og byliv og mindre biler på gateplan. Grepene med en høyere andel kontor, handel og annen publikumsrettet virksomhet i city-delen av Kvadraturen er i ferd med å bli realisert. Utviklingen i kvartal 1, 2, 7, 8, 14, 21, Quadrum og Nybyen bidrar til mange nye kontorarbeidsplasser og handelslokaler og trøkket på parkering vil øke. Av større virksomheter som er lokalisert her kan Å energi, Telia, Rambøll og fylkeskommunen nevnes. Til sammen er det regulert for anslagsvis 5000 nye arbeidsplasser i city-delen. I tillegg kommer nye boliger. Når kanalbyen er ferdig utbygd, vil det komme rundt 800 nye boliger. Vi kan forvente tilsvarende antall på Lagmannsholmen gitt bystyrets ambisjon om at det også skal tilrettelegges for mange arbeidsplasser og byliv. Selv om kommunen har en tydelig policy på at parkering i sentrum skal være for handel, service og byliv vil det være behov for parkering til bolig og arbeidsplasser (besøkende og tjenestebiler). Slottet og Gyldengården har en god beliggenhet for disse kundegruppene og spiller en stadig viktigere rolle. Husene har godt belegg og det forventes at presset på husene blir større. Ved et eventuelt salg mister kommunen muligheten til å holde andelen besøksparkering oppe.

Et annet viktig element i byplanleggingen er at sentrale områder (nær inn-/utganger i eller en etasje) i dagens parkeringshus eller et av de mindre husene i sin helhet kan tilrettelegges for sykkelparkering. Det bør tilrettelegges for låsing og lademuligheter. Dette vil sannsynligvis ikke være så inntektsbringende som parkering for privatbiler, men vil kunne få flere til å velge et miljøvennlig fremkomstmiddel som er kommunens overordnede mål.

Med mange kontorarbeidsplasser lokalisert tett ved hverandre øker sannsynligheten for at man kan få til bilpoolordninger for bedrifter i nærheten av virksomhetene. Offentlig eide parkeringshus sentralt gir mulighet for å tilrettelegge dette på en effektiv og publikumsvennlig måte.

Dersom bystyret likevel ønsker å gjennomføre salg har kommunedirektøren rangert husene etter betydning for parkeringspolitikken (1 er høyeste betydning for parkeringspolitikk):

1. Slottet fordi lokasjonen er sentral til næring og handel i city-delen
2. Gyldengården fordi lokasjonen er sentral til næring og handel i city-delen
3. Kilden fordi lokasjonen betjener kulturinstitusjoner, aktivitet- og turområdet på Odderøya, samt etter hvert stort boligområde

De øvrige parkeringshusene i kommunalt eie er:

- Tangvall (del av offentlig tilgjengelig kjøpesenterparkering)
- Børsen (arbeidsplasser)
- Elvegata (arbeidsplasser og boligparkering)
- Kongens senter (arbeidsplasser og boligparkering)

Kommunedirektøren anbefaler å ikke selge parkeringshus i Kvadraturen nå.

Hovedbegrunnelsen for det er at man ved salg av parkeringshus svekker muligheten til å utøve en aktiv parkeringspolitikk. For å kunne drive aktiv parkeringspolitikk må man kunne styre pris, tidspunkt for innkreving og hvor stor andel av plassene som skal være kundeparkering (korttidsparkering) og hvor mye som skal være faste leieplasser (næring og boliger).

Dette kan gjøres gjennom eierskapet til parkeringshus og gateparkering, og kommunen må ha en forholdsmessig stor andel av den offentlige parkeringen i Kvadraturen for å kunne påvirke politikken. Erfaringsmessig har vi sett at når politikerne mener parkeringsregimet har blitt for dyrt for innbyggerne, eller bystyret ønsker å stimulere til annen bruk, vedtar bystyret føringer for politikken. De allmenne tilgjengelige kommunale parkeringsplassene er med andre ord kommunens eneste dynamiske virkemiddel innen parkeringspolitikken for å regulere tilgjengelighet med privatbil på et politisk akseptabelt nivå.