

# **REFERAT |KRS| Kommunalutvalget (2011-2015) d. 17-06-2015**

**Mødedato** Onsdag d. 17. juni 2015 kl. 08:00

**Mødested** Formannskpassalen

# Indholdsfortegnelse

Torvet parkeringsanlegg – godkjenning av avtaler.....	3
---	---

## **Punkt 47/15: Torvet parkeringsanlegg – godkjenning av avtaler**

### **Bilag**

10 06 2015 Utkast til Festeavtale.pdf

10 06 2015 Utkast til Tjenestekonsesjonskontrakt.pdf



Dato 11. juni 2015  
Saksnr.: 201408468-6  
Saksbehandler Einar Hanssen

**Saksgang**  
Kommunalutvalget

**Møtedato 17.6.2015**

## **Torvet parkeringsanlegg – godkjenning av avtaler**

### **Sammendrag**

Kommunalutvalget behandlet Torvet parkeringsanlegg-privat utbygging i møte den 14.04.15, sak 24/15. Saken ble behandlet av Bystyret den 29.04.15, sak 67/15. Bystyret ga kommunalutvalget fullmakt til å inngå en festeavtale for en volumeiendom innenfor den kommunale del av reguleringsplanen Torvet parkeringsanlegg.

Kommunen kunngjorde en tjenestekonsesjonskonkurranse i etterkant av kommunalutvalgets behandling. Ved fristens utløp den 15.05.15 kom det inn et tilbud fra Torvparkering AS (tilbyder). Tilbudet er vurdert og supplert i forbindelse med forhandlinger. Det foreligger forslag til tjenestekonsesjonskontrakt og festeavtale. Det er enighet mellom Torvparkering AS og rådmannen om hovedpunktene i festeavtalen. Vedlagt følger som trykte vedlegg forslag til tjenestekonsesjonskontrakt og festeavtale. Det tas forbehold om mindre tekniske justeringer av festeavtalen som eventuelt vil bli tatt opp i møtet. Administrasjonen har hatt svært kort tid til behandling av festeavtalen pga. tilbyders ønske om en politisk behandling før 15.06.15. Dette skyldes tilbyders framdriftsplan, og vedståelsesfristen som tilbyder har avtalt med totalentreprenøren.

Det er redegjort for tilbudet og avtalene i saksfremlegget. De vedlegg som fremgår i avtalene vil først bli klare ved undertegning.

I festeavtalen ligger en opsjon for kommunen på overtakelse av anlegget på markedsmessige vilkår etter 25 år, etter 50 år og deretter hvert 25 år.

Fester må blant annet legge frem en tilfredsstillende garanti fra finansinstitusjon stilt overfor bortfester for å sikre fullføring av dekket over parkeringsanlegget samt tilbakeføring av torvene og nedkjøringsrampen innen angitt frist innen 30 dager etter kontraktssignering.

I avtalen om tjenestekonsesjon er det stilt vilkår til driften. Parkeringsanlegget skal drives brukervennlig med etterskuddsbasert avgift, uten bøter for oversittelse av parkeringstid. I tillegg skal det være full tilgang for allmenheten der det ikke kan inngås avtaler om eksklusiv leie for mer enn 20% av antall parkeringsplasser i anlegget. For de første fire driftsår er det lempet noe på krav til prosentsats.

## Forslag til vedtak

Kommunalutvalget godkjenner Avtale om tjenestekonsesjon datert 10.06.15 og Avtale om bortfeste av grunn datert 10.06.15.

Hans-Christian Gram  
Eiendomssjef

Arne Birkeland  
Rådgiver

### Vedlegg:

Trykt vedlegg: Avtale om tjenestekonsesjon datert 10.06.15  
Avtale om bortfeste av grunn datert 10.06.15

## Bakgrunn for saken

### Innledning

Kommunalutvalget behandlet Torvet parkeringsanlegg-privat utbygging i møte den 14.04.15, sak 24/15. Saken ble behandlet av Bystyret den 29.04.15, sak 67/15. Bystyret ga kommunalutvalget fullmakt til å inngå en festeavtale for en volumeiendom innenfor den kommunale del av reguleringsplanen Torvet parkeringsanlegg.

Kommunen kunngjorde en tjenestekonsesjonskonkurranse i etterkant av kommunalutvalgets behandling. Ved fristens utløp den 15.05.15 kom det inn et tilbud fra Torvparkering AS (tilbyder). Tilbudet er vurdert og supplert i forbindelse med forhandlinger frem til og med 10.06.15.

### Beskrivelse av tilbud.

Tilbudet omfatter både etablering og drift av parkeringsanlegg under torvene. Selskapet Torvparkering AS er tilbyder.

Selskapet har etter det opplyste pr. i dag følgende aksjonærer:

Christiansholm Eiendom AS, Ivar Mjåland Eiendom AS, Mosvold & Co., Gunerius Invest AS, H2B Eiendom AS, Gustav Pedersen AS, Sparebanken Sør, Mamyri Eiendom AS, Oksøy Eiendom AS, Veidekke Entreprenør AS, Rasmus Tallaksen og Asbjørnsen Holding AS.

Det er inngått avtale mellom Torvparkering AS og Veidekke Agder AS, med forbehold fra Torvparkering AS sin side. Forbeholdene knytter seg blant annet til avtaleforholdet til kommunen. I tillegg skal Rambøll AS være representant for byggherren.

Det er fremlagt forpliktelseserklæring fra Veidekke Agder AS, samt fra Rambøll AS.

Arbeidene vil bli utført i byggetrinn. Det etableres først en nedkjøringsrampe i Festningsgaten. Parallelt med dette spuntes veggene på Øvre Torv, masse graves ut og toppdekket på parkeringshuset støpes.

Neste byggetrinn er Nedre Torv med tilsvarende metodikk. Utgraving av masser skjer under disse dekkene med transport til Festningsgaten.

Det er valgt en spuntmetode som skal gi reduserte rystelser i grunnen og støy til omgivelsene.

Det planlegges at Øvre Torv åpnes før jul 2015, og Nedre Torv før 17. mai 2016. Hele P-Huset planlegges ferdigstilt innen julehandelen 2016. Fra kommunens side vurderes dette som en meget stram tidsplan.

Parkeringshuset kan etter det som er planlagt settes i drift i desember 2016. Torvparkering AS vil drive anlegget i samarbeid med anerkjent operatør og det pågår en konkurranse for valg av denne.

I opprinnelig tilbud hadde tilbyder tatt forbehold om vedståelsesfrist til 15. juni 2015. Kommunen har i ettertid bedt om at fristen forlenges.

### **Vurdering av tilbudet i forhold til konkurransegrunnlaget.**

På tidspunkt for oversendelse av saken foreligger endelig revidert tilbud. Vurderingen som under fremkommer, er basert på dette tilbudet.

#### **1) Kvalifikasjonskrav**

Kvalifikasjonskravene er i det vesentligste oppfylt, med unntak av at det ikke er fremlagt navn på driftsoperatør, attester og egenerklæringer, forpliktelseserklæring eller referanser fra denne. Årsak til dette er at konkurranse pågår. HMS-egenerklæring, egenerklæring om sosial dumping, og attest for skatt og merverdiavgift er fremlagt for Torvparkering AS, Veidekke Agder AS og Rambøll AS.

#### **2) Tildelingskriteriene**

##### **2.1. Kvalitet.**

##### **a) Oppgaveforståelse.**

Det foreligger samlet sett en enkel og svært kortfattet beskrivelse av hvordan oppgaven er tenkt løst.

Når det gjelder etablering av infrastruktur/parkeringsanlegg foreligger det en enkel beskrivelse av metode. Det er også utarbeidet enkle foreløpige risikoanalyser. Når det gjelder drift foreligger det bare en meget knapp tilbudsforespørsel samt angivelse av planlagt tidspunkt for oppstart.

##### **b) Antall parkeringsplasser**

Antall parkeringsplasser er angitt fra 428 – 463 avhengig av dimensjonene.

##### **c) Oppfyllelse av kvalitetskrav i reguleringsplanen**

Tilbudet oppfylder reguleringsplanen med få avvik. Avvikene består hovedsakelig i noe økt areal til gangatkomst samt en mulig reduksjon i overdekning. Disse spørsmålene er henvist til byggesaken.

Hovedkonklusjonen er at kvalitetskravene i reguleringsplanen oppfylles.

##### **d) Kvalitet på gjennomføringsplan for etablering av infrastruktur/parkeringsanlegg, riggområdet og gjennomføring av drift i avtaleperioden.**

For bygge- og anleggsfasen foreligger det en enkel gjennomføringsplan. Riggområdet håndteres i egen prosess.

Tilsvarende gjennomføringsplan foreligger ikke for driftsperioden.

## 2.2. Fremdrift.

Det foreligger planlagte tidsangivelser for fremdrift og ferdigstillelse av arbeidene, samt angivelse av planlagt oppstartstidspunkt for drift.

Total byggetid er vurdert til 16 måneder. Fremdriftsplanen forutsetter at arkeologiske utgravinger skal utføres i løpet av 50 dager. Dette er tidshorisonten Fylkeskonservatoren antyder.

Fremdriftsplanen tar høyde for åpning av Øvre Torv før jul 2015, og Nedre Torv før 17. mai 2016. Hele parkeringshuset vil være ferdigstilt før julehandelen 2016. Planen forutsetter oppstart i begynnelsen av august 2015.

Torvparkering AS har startet opp prosessen med rammesøknad. Denne vil også være kritisk for fremdriften. Fremdriften vurderes å være meget stram.

## 3. **Avtaler**

### 3.1. Generelt

Det foreligger forslag til tjenestekonsesjonskontrakt og festeavtale. Avtalene er innbyrdes avhengige av hverandre. Det er enighet mellom Torvparkering AS og rådmannen om hovedpunktene i festeavtalen. Vedlagt følger som trykte vedlegg forslag til tjenestekonsesjonskontrakt og festeavtale. Det tas forbehold om mindre tekniske justeringer av festeavtalen som eventuelt vil bli tatt opp i møtet. Administrasjonen har hatt svært kort tid til behandling av festeavtalen pga. tilbyders ønske om en politisk behandling før 15.06.15. Dette skyldes tilbyders framdriftsplan, og vedståelsesfristen som tilbyder har avtalt med totalentreprenøren. Vedståelsesfristen er i ettertid forlenget.

### 3.2. Festetid/tidsrom for tjenestekonsesjon

Festeavtalen gjelder fra (...) og til (...) (50 år), uten mulighet til oppsigelse. Tidsperioden gjelder også for tjenestekonsesjonskontrakten.

Begrunnelsen for valgte periode er at leverandøren trenger en lang tidshorisont for å kunne tjene inn de investeringer som er gjort for å drive anlegget i tillegg til avkastning på investert kapital.

Kristiansand kommune skal likevel ha en rett men ingen plikt til å overta anlegget på markedsmessige vilkår etter 25 år og etter 50 år og deretter hvert 25 år. Takst fastsettes ved bruk av takstnemnd som angitt i pkt. 5. Denne rettigheten betegnes som en overtakelsesopsjon, og påvirker ikke mekanismen for avvikling av festeforholdet i andre tilfeller angitt i pkt. 11.

### 3.3. Risiko

### 3.3.1 Garantier

Utgangspunktet er at kommunen ikke skal ha noen form for risiko knyttet til prosjektet. Dette oppfylles i det alt vesentlige.

Det vil fremlegges garanti fra leverandørsiden overfor Torvparkering AS (morselskapsgaranti) som sikrer en gjennomføring av selve byggeprosjektet. I kontrakten mellom Torvparkering AS og totalentreprenør er det regulert inn overføring av en betydelig risiko til totalentreprenør.

Risikoforhold utover dette som kan påvirke Torvparkering AS i negativ retning, må håndteres av Torvparkering AS med de økonomiske konsekvenser dette måtte medføre.

Kommunen har for dette tilfellet betinget seg en garanti som sikrer kommunens posisjon som bortfester av grunn, ved at det er satt inn krav til garanti fra finansinstitusjon stilt overfor bortfester for å sikre fullføring av dekket over parkeringsanlegget samt tilbakeføring av torvene og nedkjøringsrampen innen angitt frist.

I tillegg er det i avtalene lagt inn at tilskuddet fra kommunen til gangatkomstene først skal betales ut ved ferdigstillelse, og tidligst i 2017.

Fester må fremlegge finansieringsbekreftelse samt tilfredsstillende garantier senest innen 30 dager etter kontraktssignering. Arbeid kan ikke under noen omstendighet påbegynnes før alle dokumenter foreligger og er akseptert skriftlig av Bortfester.

### 3.3.2. Foreløpig risikovurdering fra underleverandør

Risikovurderingen foretatt av underleverandøren viser at enkelte av arbeidene kan være svært kritiske, men underleverandøren vurderer at det er mindre eller svært lite sannsynlig at en risiko knyttet til disse slår ut.

Risikoanalysen har avdekket noen forhold som kan medføre avvik i prosjektering og utførelse. Det er for disse forholdene gjort tiltak som reduserer sannsynligheten for hendelsene og gjør at løsningen som foreslås vurderes som gjennomførbar og uten overskridende risiko.

### 3.3.3. Foreløpig risikovurdering fra Torvparkering AS

Tilbyder har også foretatt en egen risikovurdering for deres rolle som byggherre. Her det det identifisert tre forhold som særlig risikofylte. Dette er knyttet til tidsaspektet for trafikkforholdene, til tidspunktene for ferdigstillelse av torvene og til kostnader ved hindringer for uteservering.

### 3.3.4. Kommunens vurdering av mottatte risikovurderinger

De risikovurderinger som er mottatte vurderes som optimistiske i forhold til fremdriften. Det vil være viktig både for byggherre og underleverandør å arbeide aktivt med løpende risikovurderinger og avbøtende tiltak.

## 3.4. Gangatkomster til bibliotek og Rådhuskvartalet

Kommunen gir et fast engangstilskudd til adkomst til biblioteket inkludert flytting av dagens funksjoner som eventuelt erstattes av ny innvendig trapp til kr. 7,5 millioner, og til atkomst for Rådhuskvartalet begrenset oppad til kr. 9,3 millioner. Det vurderes og velges en enklere løsning for atkomst til Rådhuskvartalet, tilskuddet reduseres tilsvarende kostnadsbesparelsen. Tilskuddet utbetales ved ferdigstillelse, tidligst i 2017. Det vises for øvrig til bystyresak 67/15. Det er forutsatt at kommunen skal samarbeide med tilbyder og at det oppnås enighet om løsningene.

### 3.5. Kvalitetsforbedrende tiltak

Torvparkering AS har lagt frem forslag til kvalitetsforbedrende tiltak. Dette gjelder isbane på Øvre Torv, varme i gangbaner og heis i biblioteket.

Tiltakene er lite detaljerte og forutsettes behandlet i egen prosess. Saken legges frem på et senere tidspunkt.

### 3.6. Særlige forhold knyttet til tjenestekonsesjonskontrakten

Kommunen stiller krav til driften i pkt. 3.2. Denne skal til enhver tid være tilfredsstillende ut fra offentlige forskrifter, offentligrettslige krav, samt alminnelige kvalitetsnormer i bransjen.

Parkeringsanlegget skal drives brukervennlig med etterskuddsbasert avgift, uten bøter og med full tilgang for allmenheten der det ikke kan inngås avtaler om eksklusiv leie for mer enn 20% av antall parkeringsplasser i anlegget. For de første fire driftsår gjøres et unntak der slik avtale ikke kan inngås for mer enn 35% av antall parkeringsplasser i anlegget.