

REFERAT |KRS| Kommunalutvalget (2011-2015) d. 10-12-2013

Mødedato Tirsdag d. 10. december 2013 kl. 09:00

Mødested Formannskapssalen

Indholdsfortegnelse

Godkjenning av kommunaslutvalgets møteprotokoll 26.11.13.....	3
Idda - salg av boligområde, B2-B5, BFK1.....	5
Utbyggingsavtale Jaktoddveien.....	10

Punkt 68/13: Godkjenning av kommunaslutvalgets møteprotokoll 26.11.13

Bilag

Protokoll Kommunalutvalget 26.11.2013



Dato 2. desember 2013
Saksnr.: 201300164-66
Saksbehandler Anne Lise Holand Aabø

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
10.12.2013

Godkjenning av kommunalutvalgets møteprotokoll 26.11.13

Forslag til vedtak

[Kommunalutvalget godkjenner protokoll fra kommunalutvalgets møte 26.11.13.](#)

Tor Sommerseth
Rådmann

Anne Lise Holand Aabø
Formannskapssekretær

Vedlegg:
Protokoll fra kommunalutvalgets møte 26.11.13

Punkt 69/13: Idda - salg av boligområde, B2-B5, BFK1

Bilag

Idda_prospekt.pdf



Dato 2. desember 2013
Saksnr.: 201308285-1
Saksbehandler Nils Erik Hessen

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
10.12.2013

Idda - salg av boligområde, B2-B5, BFK1

Sammendrag

Kristiansand Eiendom har markedsført salgsobjektet Idda, et utbyggingsområde på ca 8 daa med inntil 85 boenheter og næringsarealer for helse relatert virksomhet.

Eiendommen har vært markedsført både nasjonalt og lokalt. Responsen har vært beskjeden grunnet markedssituasjonen lokalt og noe reguleringsmessig trange rammer.

Vi har mottatt i alt tre kjøpstilbud. Vi anbefaler høyeste bud, fra Kruse Smith Eiendom AS (KS) stort kr 33 mill., til tross for at tilbudet inneholder forbehold som krever tekniske tilpasninger innenfor gjeldende reguleringsplan, eventuelt gjennom en dispensasjonsbehandling. Det vises til saksfremstillingen nedenfor.

De endelige salgsvilkårene vil bli utformet i tråd med kommunens eiendoms- og boligpolitikk i utbyggingssaker. Det ansees ikke nødvendig med egen utbyggingsavtale for å regulere partenes forpliktelser.

Saken er forelagt Rådmannen og Teknisk direktør som ikke har innvendinger til saken.

Saken fremmes med forslag til vedtak

[Kommunalutvalget godkjenner salget av B2-B5, BFK1 til Kruse Smith Eiendom AS og eiendomssjefen gis fullmakt til å slutføre endelig salgavtale.](#)

Hans-Christian Gram
Eiendomssjef

Nils Erik Hessen
Rådgiver

Vedlegg:
Salgsprospekt datert 29.05.11

Bakgrunn for saken

Kristiansand Eiendom har utviklet den gamle idrettsbanen på Idda gjennom reguleringsprosessen for området som ble avsluttet i 2009. Boligformålet i reguleringsplanen omfatter inntil 85 boenheter fordelt på fire rene boligblokker og en blokk med kombinert formål bolig/næringsarealer for helserelatert virksomhet, alle med felles parkeringsanlegg.

Vi har markedsført boligprosjektet Idda både nasjonalt og lokalt, over en lengre periode. Vi har nå mottatt 3 bud på eiendommen. Budgiverne har ulike konsept for bebyggelse og ulike forbehold.

Kruse Smith Eiendom AS (KS) er høystbydende og ønsker å realisere planen i hovedsak slik gjeldende plan er utformet. Tilbudet var basert på kjøpesum kr 34 mill med forbehold som ikke kunne aksepteres. Etter gjentatte forhandlingsrunder er det oppnådd enighet om en kjøpesum på kr 33 mill, med forbehold som beskrevet i pkt a-l nedenfor. Avtalen innebærer en å konto innbetaling i 2013 på kr 10 mill. Resterende kjøpesum innbetales når rammetillatelse gis. Tidspunktet for rammetillatelse antas til 2014, men tilbudet er fremsatt med forbehold som krever tekniske tilpasninger innenfor gjeldende reguleringsplan, eventuelt gjennom en dispensasjonsbehandling. Dersom omregulering blir nødvendig antas sluttoppgjøret å foreligge i 2015-16.

Som selger må kommunen vurdere om forbeholdene er for tyngende. Følgende forbehold er gjort gjeldende og våre kommentarer følger fortløpende:

- a) **Høyder**, opptil 4 et.
Dette innebærer en teknisk justering av fastsatte cote høyder i henhold til nye tekniske forskrifter og fremstår som uproblematisk.
- b) **Utnyttelse**
Den regulerte løsningen er ikke realiserbar i dagens marked. Det åpnes derfor for en teknisk justering som innebærer følgende tilpasninger;
Formålsgrensen for bebyggelsen utvides med ca en meter i bredden. Dette gir rom for svalganger og ca 10 m dype leiligheter.
Formålsgrensen justeres slik at nødvendige trapperom kan innpasses.
Det åpnes for at arealet, på bakken, under balkongen kan omdisponeres til privat sone.
- c) **Arealdisponering av 1.etg i BFK1**, (langs Møllevannsveien)
Her forutsetter KS at det tillates Handel, Parkering eller Bolig.
KS tilkjennegir i påfølgende samtaler at de primært ønsker å etablere boligformål her men bygger næringsdelen som forutsatt, gitt at det er aktører og betalingsvillighet i markedet. Dersom næringsarealet ikke kan realiseres som forutsatt, ønsker KS boligformål også i første etasje. Parkering i U-et.
Vi oppfatter forutsetningen som uproblematisk.
- d) **Opparbeidelse av F1** og Lekeareal F2 bekostes av selger.
Dette er i tråd med salgsforutsetningene.
F1, 7 -er bane m/kunstgress, 4 løpebaner og hoppegrop samt amfi. Omfattet av rekkefølgekrav og skal etableres før rammetillatelse gis.
F2 (jungelen) er ikke omfattet av rekkefølgekrav og det er ikke planlagt tiltak i denne forbindelse.
- e) **Gjesteparkering løses i friområde F3** utenfor byggegrense mot Gamle Flekkerøyvei.
Påfølgende samtaler med KS har avklart dette forbehold kan løses ved at 10 plasser dekkes over de tilstøtende off. parkeringsplassene. Resten dekkes i fellesanlegget.
Løsningen er klarert med oppvekstsektoren (barnehage), idrettsetaten og

Ingeniørvesenet. Vi oppfatter forbeholdet som uproblematisk.

- f) **Antall boenheter** begrenses ikke til 85 enheter.
Forbeholdet er etter hvert justert til at «utbyggingsvolumet aksepteres begrenset til ca 100 boenheter.
Gjeldene bestemmelse begrenser antall boenheter til 85. Intensjonen bak bystyrets reguleringsvedtak var å sikre stabile og gode boligmiljø på Idda.
KS tilkjenner i samtaler at de er opptatt av å kunne ivareta disse intensjonene.
Samtidig må arealer og antall optimaliseres og tilpasses den markedsmessige situasjonen. Vi legger til grunn at dette kan utløse behov for en omregulering, men vår vurdering er at økningen på ca 15 boenheter er innenfor akseptable rammer.
- g) **Etablerte offentlige trafikkområder** forutsettes ferdigstilt, med unntak av fortau langs Møllevannsveien.
Dette forhold er ivaretatt og utført.
- h) **Krav til uteareal** pr boenhet forutsettes oppfylt innen planområdet.
Vi legger til grunn at kommunens krav til uteareal er oppfylt i gjeldende plan. En økning i antall boenheter på ca 15 antar vi ikke utløser nye krav til uteareal. Dersom næringsarealene ikke er realiserbare dekket deler av utearealet ved frigjort byggegrunn på bakken idet bygningskroppen utformes smalere enn ved næring.
- i) **Krav til Parkeringsdekning, justeres ned til 1 P-plass pr boenhet**
Gjeldende reguleringsplan krever en parkeringsfaktor på 1,25 pr boenhet.
Kommuneplanens «mellomsone» gir føringer om 1,0 pr boenhet. Vi oppfatter forbeholdet som uproblematisk.
- j) **Rekkefølgekrav** som selger har tatt ansvar for skal ikke hindre kontinuerlig fremdrift av utbyggingen. (inkl. pkt d).
Dette er i tråd med salgsprospektet.
- k) **Eventuelle konsekvenser av flomsikring** må avklares
Det er avklart fra Ingeniørvesenet at bygging av boligblokker på de vedtatte cotehøyder er forsvarlig. KS må imidlertid ivareta løsningene ved en ev flom, slik at garasjeplan etableres vanntett eller slik at det kan pumpes. Forbeholdet er avklart.
- l) **At forutsetningene medfører en tilpassing/omregulering** ut fra gjeldende reguleringsplan/bestemmelser. Det forutsettes at dette aksepteres sammen med øvrige forutsetninger i tilbudet.
Kommunen som reguleringsmyndighet vil på ordinær måte håndtere ovennevnte momenter etter søknad fra KS.

Kommunen som selger løper en risiko for krav om reduksjon i salgspris eller heving av kjøpet dersom vesentlige forbehold i tilbudet ikke kan oppfylles.

Teknisk direktørs samlede vurdering er at tilbudet fra KS representerer det beste tilbudet i dagens marked og vurderer forbeholdene slik at disse i hovedsak ligger innenfor akseptable rammer både økonomisk og for hva som kan forsvares gjennom tekniske tilpasninger innenfor gjeldende reguleringsplan, eventuelt gjennom en dispensasjonsbehandling.

Endelige salgsvilkår vil ev. bli utformet i tråd med kommunens eiendoms- og boligpolitikk i utbyggingssaker. Det ansees ikke nødvendig med egen utbyggingsavtale for å regulere partenes forpliktelser.

Øvrige tilbydere

Vi har i salgsprosessen mottatt to lavere bud, hhv på kr 32,4 mill og på kr 27 mill.

Begge tilbyderne har forutsetninger som innebærer oppgjør i henhold til salg til sluttbruker og innebærer derfor en betydelig usikkerhet mht. tidspunkt for oppgjør.

Begge tilbyderne ønsker å realisere bebyggelsen på en annen måte en etter foreliggende plan. Dette innebærer full omregulering for budgiver på kr 32,4 mill. Laveste bud ønsker rekkehusbebyggelse med et så vidt lavt antall boenheter at vi ikke kan anbefale dette.

Konklusjon

Tilbudet fra Kruse Smith Eiendom AS er det økonomisk beste tilbudet i dagens marked. Vi er svært usikker på om ytterligere salgsarbeid vil fremskaffe nye tilbydere.

Tilbudet medfører en viss reguleringsrisiko på selgers hånd. Tilbudet anbefales likevel akseptert. Eiendomssjefen gis fullmakt til å slutføre endelig salgsavtale.

Punkt 70/13: Utbyggingsavtale Jaktoddveien

Bilag

Vedtak FORMAN, 15012014, Sak 6/14, Utbyggingsavtale Jaktoddveien
delsignert utb avtale med vedlegg.pdf



Dato 25. november 2013
Saksnr.: 201306546-5
Saksbehandler Line Baasland

Saksgang
Kommunalutvalget
Formannskapet

Møtedato
10.12.2013
15.01.2014

Utbyggingsavtale Jaktoddveien

Sammendrag

Reguleringsplanen for Jaktoddveien ble vedtatt av Bystyret i 2011. Det er i henhold til vedtak innledet drøftelser med utbygger for å inngå en utbyggingsavtale for deler av området. Det er tatt utgangspunkt i vedtatte reguleringsplan og gjeldende utbyggingspolitikk.

Reguleringsplanen og reguleringsbestemmelsene muliggjør en delopparbeidelse av reguleringsplanarbeidet, og det startes opp nå utbygging av områdene B4 og B5. Forslag til utbyggingsavtale gjelder for disse områdene med tilhørende arealer og bestemmelser.

I forslag til utbyggingsavtale gjøres utbygger ansvarlig for planlegging og gjennomføring av en utbygging i henhold til vedtatte planer. Kommunen er ansvarlig for opparbeidelse av resterende del av Nordenparken etter økonomisk bidrag fra utbygger. Standard politikk er fulgt ved drøftelse av forslag til utbyggingsavtale.

Kommunen er ikke forpliktet til forholdsmessige bidrag i utbyggingen. Kommunen påtar seg framtidig drift og vedlikehold av offentlig vei og park.

Kristiansand kommune eier to eiendommer i reguleringsområdet, og det er inngått et samarbeid med utbygger om utvikling av eiendommene. Avtalen omfatter delområde B4 og B5. Kommunen har 33 eierandeler og utbygger har 67.

Utbyggingsavtalen har vært ute på høring. En av uttalelsene er fra nabo og forholdet til byggeriet med lys, avløps/flom, grunnforhold, støy og rystelser, videre forholdet til reguleringsplan og forespørsel om innløsning av eiendom. Belastning med tanke på gjennomføringen av utbyggingen er formidlet utbygger, og vi legger til grunn at utbygger følger gjeldende regler/normer. For avklaring av forholdet til reguleringsplan er han bedt om å ta kontakt med Plan- og bygningsetaten. For mulig innløsning av eiendom har kommunen ved Kristiansand eiendom vurdert dette; kommunen har ikke plikt eller interesse av å innløse denne eiendommen.

Forslag til vedtak

1. Forslag til utbyggingsavtale for deler av Jaktoddveien vedtas

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Line Baasland
Saksbehandler

Vedlegg: Forslag til utbyggingsavtale datert 24.6.2013

Bakgrunn for saken

Utbyggingsavtale Jaktoddveien, reg. plan nr. 1212

Reguleringsplan for området ble vedtatt av Bystyret 7.9.2011, men ble påklagd. Fylkesmannen tok ikke klagen til følge i sitt skriv til Kristiansand kommune (heretter kommunen) datert 20.8.2012.

Reguleringsplanen

Reguleringsplanen omfatter 5 bryggeområder, hvor områdene B1, B2 og B3 innebærer kontor- og boligformål – maks 31 boenheter. Områdene B3 og B4 innebærer boligformål- maks 40 boenheter.

Utbyggingsavtalen

I forbindelse med planbehandlingen er det fattet vedtak om at det skal drøftes et forslag til en utbyggingsavtale.

Reguleringsplanen og rekkefølgebestemmelsene gjør det mulig med en delopparbeidelse, og det er delområdene B4 og B5 det nå startes utbygging av. Utbyggingsavtalen omfatter derfor kun en del av utbyggingsområdet i reguleringsplanen. Det kom ikke inn noen merknader til dette under høringsperioden for utbyggingsavtalen.

Forhandlingene om utbyggingsavtale ble innledet i 2012. På bakgrunn av kommunens vedtatte utbyggingspolitikk ble det fremforhandlet et omforent forslag til utbyggingsavtale mellom kommunen og utbygger Duoprop AS (heretter utbygger).

Kommunalt samarbeid

Kristiansand kommune eier to eiendommer i reguleringsområdet – gnr./bnr. 13/70, 13/848 og 13/1357. Kristiansand kommune ved Kristiansand eiendom har inngått et samarbeid om utvikling av eiendommene med utbygger. Avtalen omfatter delområde B4 og B5. Kristiansand kommune har 33 eierandeler og utbygger har 67.

Utbyggingspolitikk

Kommunens vedtatte utbyggingspolitikk legges til grunn for de drøftelser som er gjort i forbindelse med utbyggingsavtalen som er fremforhandlet.

Utbygger er gjort kjent med sin forpliktelse til å sikre seg rettigheter til de arealer som skal bygges ut eller er nødvendig for utbyggingen. Utbygger har ved underskrift på utbyggingsavtalen bekreftet at slike avtaler foreligger for de arealene utbyggingsavtalen gjelder for.

Utbyggingspolitikken legger til grunn at utbygger er ansvarlig for at arealer innenfor angitt planområde/utbyggingsområde skal planlegges og opparbeides av utbygger.

Utbyggingsøkonomi – forholdsmessighet – bidrag

I henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser skal kommunen vurdere deltakelse/medvirkning og krav til forholdsmessighet i prosjektet ved forhandling og inngåelse av utbyggingsavtale.

Økonomiske bidrag

Utgangspunktet er kommunens vedtatt budsjett og forutsetninger. Utbygger er gjennom forhandlingene gjort kjent med forutsetningene i kommunens budsjetter. Kommunen ved

Kristiansand eiendom deltaker og bidragsyter i forbindelse med gjennomføringen av utbyggingen. Utover dette er det ingen bidrag utover at tilknytning kan skje til offentlig anlegg og grunn.

Rekkefølgekrav – økonomisk ansvar

De krav som er stilt er knyttet til selve utbyggingsprosjektet og er forutsetning for utbyggingen. Utbygger har vurdert og akseptert dette.

Rekkefølgekrav til denne delutbyggingen:

- *«Før det gis igangsettingstillatelse i byggeområde B1 til B5 skal Vågsbygdveien være bygd ut med tilstrekkelig kapasitet frem til Auglandsbukta.»* Denne bestemmelsen er ivaretatt og det vil derfor ikke kreves bidrag til Vågsbygdveien, jf. vedtak i Bystyret sak 145/12 Jaktoddveien – fortolkning av bestemmelse i rekkefølgekrav.
- *«Kjørevei T1 og fortau GS2 skal være ferdig opparbeidet før B3-B5 tas i bruk. Jaktoddveien innenfor planområdet skal opprustes til tilfredsstillende standard i henhold til teknisk plan, før første boenhet innenfor planområdet tas i bruk.»* Dette er tiltak innenfor planområdet som utbygger selv må sørge for.
- *«Kvartalslekeplass i Nordenparken skal være opparbeidet iht godkjent utomhusplan før første boenhet innenfor planområdet tas i bruk.»* Utbyggingen skal bidra med økonomisk bidrag til Kvartalslek i Nordenparken. Kommunen påtar seg å opparbeide resterende del av Nordenparken. Kostnadene til dette er sjekket med parkvesenet, og bidraget fra utbyggingen dekker gjenværende tilrettelegging.

Kommunen er ikke forpliktet til forholdsmessige bidrag i utbyggingen. Kommunen påtar seg framtidig drift og vedlikehold av offentlig vei og park.

Øvrige drøftelser

Utbyggingsavtalen opphører senest 5 år etter underskrevet dato.

Det er i forslag til avtale satt frister for opparbeidelse av grøntområder i tilknytning til utbyggingsområdet. I henhold til standard politikk er det forutsatt bankgarantistillelse for opparbeidelse av anleggene nevnt ovenfor. Slik garanti skal foreligge før det kan gis igangsettingstillatelse til utbyggingen.

Utbygger er orientert om hvilke arealer som etter utbyggingen av B4 og B5 skal overføres hefte- og vederlagsfritt til kommunen. Det er og klarert hvilke av disse arealene kommunen skal forestå framtidig drift og vedlikehold av.

Høring av avtalen

Avtaleforslaget har vært til offentlig ettersyn i perioden 5.8.13-26.8.13.

Det er mottatt 2 høringsuttalelser:

Statens vegvesen

Ingen merknader

Vidar Byklum Olsen-nabo og grunneier i reguleringsplanområdet

Merknad: Har opplevd støy og rystelser, lys og avløps/flom skader i forbindelse med annen byggeaktivitet i området og ber om at grunnforhold blir sjekket, og at det blir målt støy/rystelser på huset ved den kommende utbyggingen. Ber om at det ikke blir lagt depoter utenfor eiendommene i området. Ber om gjennomgang av forhold knyttet til reguleringsplanen, og videre innløsning av eiendommen.

Kommentar

Grunneiers bekymring er videreformidlet til utbygger. Kommunen legger til grunn at de forhold som angår utbygger og anleggsperioden blir ivaretatt mellom utbygger og grunneier, og at utbygger følger gjeldende normer/regler. Grunneier er blitt bedt om å kontakte Plan- og bygningsetaten for avklaring av reguleringsplanene. Kristiansand eiendom har vurdert innløsning av eiendommen og har svart at kommunen har ikke plikt til å innløse eller interesse av å innløse denne eiendommen.

Konklusjon

På bakgrunn av ovenfor nevnte vil Teknisk direktør anbefale at forslag til utbyggingsavtale vedtas.