

REFERAT |KRS| Kommunalutvalget (2011-2015) d. 09-09-2014

Møtedato Tirsdag d. 09. september 2014 kl. 09:00

Møtested Formannskapssalen

Indholdsfortegnelse

Godkjenning av møteprotokoller fra møte 10.06.14.....	3
Forslag til utbyggingsavtale - Rona senterområde delområde 1.....	5
Forslag til utbyggingsavtale - Benestad.....	12
Vurdering av selskapsform for Kristiansand Eiendom, avdeling Byggservice.....	23

Punkt 39/14: Godkjenning av møteprotokoller fra møte 10.06.14

Bilag

Protokoll Kommunalutvalget 10.06.2014



Dato 26. juni 2014
Saksnr.: 201400009-41
Saksbehandler Anne Lise Holand Aabø

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
26.08.2014

Godkjenning av møteprotokoll fra kommunalutvalgets møte 10.06.14

Forslag til vedtak

1. [Kommunalutvalget godkjenner protokoll fra kommunalutvalgets møte 10.06.14.](#)

Tor Sommerseth
Rådmann

Anne Lise Holand Aabø
Formannskapssekretær

Vedlegg:
Protokoll fra kommunalutvalgets møte 10.06.14

Punkt 40/14: Forslag til utbyggingsavtale - Rona senterområde delområde 1

Bilag

Vedtak FORMAN, 17092014, Sak 94/14, Forslag til utbyggingsavtale - Rona senterområde delområde 1

vedlegg forslag til utbavtale.pdf



Arkivsak-dok. 200804328-14
Saksbehandler Harald Karlsen

Saksgang
Kommunalutvalget
Formannskapet

Møtedato
26.08.2014
03.09.2014

Forslag til utbyggingsavtale - Rona senterområde delområde 1

Reguleringsplan for utbyggingsområdet er vedtatt 21.02.2007. Det er senere utarbeidet og vedtatt detaljplan for Rona sentrum (plan vedtatt i 2012). Detaljplanen omfatter delområde 1 i reguleringsplanen. Dette er i forslag til utbyggingsavtale omtalt som byggetrinn 1.

Forslag til utbyggingsavtale omfatter i tillegg til trinn 1 (senterområdet) også 2 gjenstående byggetrinn. Avtalen omfatter ikke regulert veggrunn for firefeltsvei Høvågvei fram til krysset med Dvergsnesveien. Dette kommer som følge plansaken og at arealene kun ønskes reguleringsmessig sikret.

Ifm utarbeidelse av detaljplan og i forhandlinger for inngåelse av utbyggingsavtale, har det vært behov for vesentlige avklaringer bla knyttet til vegløsninger, grunneierrettigheter og plassering/behov for offentlige (kommunale) tjenester i tilknytning til senterområdet.

Det er kommet til enighet mellom Fylkeskommunen / Statens vegvesen, kommunen og utbygger mht etablering av en midlertidig vegløsning som skal gjennomføres ifm utbyggingen. Iflg. utbygger foreligger det nå også enighet omkring disponering av areal mellom utbygger og Statens vegvesen.

Våren 2014 har utbygger kommet til enighet med øvrige berørte private grunneiere innefor avtaleområdet. Dette omfatter arealer som i planen er regulert til friområde og som i forslag til avtale og i henhold til vedtatt politikk ifm utbyggingen skal overføres til kommunen.

Fra sommeren 2013 har utbygger og administrasjonen hatt en felles forståelse mht. behov/plassering av offentlige (kommunale) tjenester innenfor byggetrinn 1. Erverv av grunn med utskillelse av tomt for egen kommunal utbygging, er avvist ut fra forutsetning i vedtatte arealplaner (byggetrinn 1 er forutsatt bygd ut i ett byggetrinn).

Det er dermed lagt til grunn at utbygger gjennomfører byggetrinn 1, og at kommunen ved behov og på ordinære vilkår kan søke å inngå leieavtale for arealer som etableres. Kommunen er forespurt om leie av arealer, men har per i dag ikke prioritert leie av lokaler i senteret.

Forslag til avtale som presenteres innebærer ingen forpliktelser for kommunen utover det som følge av standard utbyggingspolitikk mht drift/vedlikehold av offentlige friområder / trafikkområder.

Utbygger har som omtalt hatt et forslag til avtale liggende klar for signering. Underskrifter er etterlyst ved flere anledninger. Utbygger har dermed inntil nå forestått en utbygging av byggetrinn 1 basert på ordinær plan- og byggesaksbehandling.

Avtale er nå underskrevet av utbygger og oversendt kommunen med anmodning om behandling.

Forslaget til avtale følger standard politikk. Dette innebærer at utbygger må sørge for nødvendige avklaringer mht. grunnerv, planlegging og gjennomføring av tiltak. Utbygger har siden 2008 arbeidet med å få på plass nødvendige grunneieravtaler.

Utbyggingen planlegges gjennomført i 3 etapper jfr. bilag til avtalen. Etappe 1 er en allerede godt i gang og vil ferdigstilles 01.12.2014.

Ifm utbygging av trinn 1 er det avtalt en mulighet for midlertidig opparbeidelse av p- plasser innenfor det som i avtalen er avsatt til byggetrinn 3.

Kommunes har ihht standard politikk rett til å kunne erverv inntil 10 % av boliger innenfor utbyggingsområdet. Tilbud er administrativt vurdert for byggetrinn 1. Det er ikke innmeldt behov/ønske for boliger i prosjektet.

Det er per i dag ca.1000 m2 ledig kontorlokaler. I tillegg vil ca 600 m2 kunne tilbys i et eget bygg i byggetrinn. (Eget bygg som planlegges realisert senere).

Utbygger har hatt behov for vesentlige avklaringer knyttet til veg og vegløsninger for området. Bl.a har innregulert veglinjer og busstopp betegnet som «midlertidige løsninger» i de tekniske planer for området. Dette i påvente av en overordnet og revidert reguleringsplan for området. Innregulert undergang er det ikke mulig å etablere innfor gjeldende plan og forutsetninger i denne.

Vegkontoret har vurdert og akseptert de midlertidige løsningene som etableres. Det er og varslet igangsetting av en revidert plan for området. Som en kompensasjon for at det kun etableres midlertidig løsninger, har partene kommunen og utbygger blitt enige om at utbygger innbetaler et bidrag til kommunen. Beløpet er forutsatt benyttet til videre planlegging og utbygging av vegløsninger innenfor regulert område. Partene enige om at bidraget utgjør kr 3 mill. og skal innbetales etter at avtale er vedtatt.

Utbygger skal ihht standard politikk stille garanti for de arbeider som gjennomføres evt også for de arbeider / betalingsforpliktelser som gjenstår.

Utbygger skal ifm utbyggingen overføre til kommunen regulerte friområder og regulert offentlig veggrunn. Del av offentlig veggrunn skal og overføres til Statens vegvesen. Her inngås egen avtale.

Sikring av rettigheter (båtrettigheter) og etablering av brygger langsmed kanalen har vært gjenstand for en omfattende prosess. Her har utbygger etter en lengre prosess til slutt kommet i mål med berørte grunneiere og rettighetshavere.

Forslag til avtale er sendt på høring august 2013.

Det inkom 3 merknader. Merknader er senere er fulgt opp av utbygger slik at forutsetninger i gjeldende politikk/forslag til avtale er ivaretatt. Det som gjenstod fram til våren 2014 var å få til avtale med en berørt grunneier som sikret opparbeidelse av grøntområde og senere overføring av arealet til kommunen.

Ut fra ovenfor nevnte vil Teknisk direktør anbefale at forslag til vedtak vedtas.

Forslag til vedtak:

1. Forslag til utbyggingsavtale for Rona Senterområde delfelt 1 vedtas.

Tor Sommerseth
Rådmann

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Vedlegg:
Forslag til utbyggingsavtale datert 19.06.2014

Bakgrunn for saken:

Allerede i 2007 er reguleringsplan for Rona Senterområde delområde 1 vedtatt. Planen åpner opp for bygging av ett senterområde med ca. 11.000 T-BRA m². I tilknytning til arealene er det forutsatt etablert bensinstasjon, forretning, offentlig kontor og bolig. Planen regulerer og arealer til framtidig 4 felts vei inn mot kryss Høvågveien/Dvergsnesveien. Planen viser og et grøntområde langsmed kanalen inn til Drangsvann med tilhørende privat småbåthavnanlegg.

Ifm oppstart av detaljplanarbeidet ble det tidlig klarlagt at den skisserte vegløsningen i vedtatt reguleringsplan var vanskelig å realisere. Det ble derfor tidlig innledet et samarbeid mellom utbygger, kommunen og Statens vegvesen/Fylkeskommunen for å se på muligheten for å etablere midlertidige løsninger.

Denne midlertidige løsningen er lagt til grunn for videre detaljplanarbeid / byggesaksbehandling som er gjennomført. Samtidig er det forutsatt at Staten vegvesen / Fylkeskommunen skal se på en ny revidert vegplan for området. I korte trekk vil midlertidig løsning innebære er hovedvegen med tilhørende løsninger i den nye endelige planen blir skjøvet mer mot vest.

Allerede i 2007 ble det igangsatt drøftelser for inngåelse av utbyggingsavtale. Utbygger er i drøftelsene gjort kjent med de forutsetninger som ligger til grunn for en slik avtale. Forhandlingene er ført fortløpende etter hvert som planavklaringer er gjort og utbygger har nærmet seg realisering. Det er hele tiden påpekt at avtale ikke vil være bindende før etter politisk behandling.

Til de enkelte punkt i avtalen.

Det ble tidlig klarert at det var Rona Senter as som skulle forestå en utbygging av området.

Standard politikk legger til grunn at det skal inngås avtale for det regulerede området. I de første møtene ble det diskutert en avgrensing av utbyggings og avtaleområdet. Deler av regulert 4-felts veg er utelatt fra avtalen.

Utbyggingen planlegges gjennomført i 3 byggetrinn jfr vedlegg til avtale

Ifm denne utbyggingen er det ikke satt krav til etablering av vegløsning for hovedveg (Rona - Kryss ved Dvergsnesveien). Det er ifm planbehandlingen forutsatt at regulert areal (4 felts veg) kun har til hensikt å sikre et framtidig arealbehov.

Utbygger signaliserte i tillegg raskt at han ikke ville komme til enighet med berørt grunneiere langsmed hovedveg. Samtidig var utbygger pålagt vesentlige utfordringer ift sikring av grøntområder langsmed kanalen inn til Drangsvann. Partene har dermed endt opp med forslag til avgrensing som innbefatter grøntområder, og som tar med arealer fram til og med regulert bensinstasjonstomt langsmed Høvågveien.

Drøftelsene med berørte eiere av grøntområdene har mer eller mindre pågått kontinuerlig etter at plan ble vedtatt i 2007 og fram til våren 2014. Her har utbygger lagt ned betydelig innsats i å få til avtaler med berørte eiere og samtidig tilrettelegge for rettighetshavere til båtplasser.

Ihht standard politikk har utbygger påtatt seg ansvaret for nødvendig planlegging og opparbeidelse av de angitte byggetrinn. Planlegging og utbygging er forutsatt gjennomført ihht til de enhver tid gjeldende planer/bestemmelser.

I drøftelsene om planlegging og utbyggingsrettigheter er kommunalt engasjement diskutert. Dette ut i fra at reguleringsplanen i bestemmelsene har gitt kommunen anledning til å etablere offentlige tjenester i og i tilknytning til senterområdet.

Spørsmålet er drøftet med kommunale enheter og rådmann. Flere ulike modeller er blitt drøftet. Det er ikke funnet grunnlag ut fra gjeldende handlingsprogram/budsjetter å inngå avtale med forutsetning om «kommunal utbygging». Det er dermed konkludert / anbefalt at dersom kommunale arealbehov oppstår i dette området, så vil kommunen på ordinær måte rette forespørsel til eier/utleier om å få disponere arealer. Dette vil være i samsvar med vedtatte planforutsetninger.

Det er per i dag mulighet for å leie arealer. Det står per i dag ca.1000 m2 ledig i det bygget som er under oppføring innenfor trinn 1. Ca 600 m2 er ledig i et eget bygg i byggetrinn 1.

For anlegg / tiltak knyttet til byggetrinn 1 (uteområder, veier mm) er det avtalt ferdigstillelsesdato 01.12.2014. Før igangsetting av tiltak innenfor trinn 2 og 3 skal det avtales ferdigstillelses dato før det respektive byggetrinn igangsettes.

Innenfor byggetrinn 2 er det avtalt at det kan etableres midlertidig p-plasser.

Ifm utbygging av byggetrinn 1 er det forutsatt at utbygger skal etablere midlertidige vegløsninger bl.a knyttet til bussholdeplasser. Det er og forutsatt at innregulert undergang under Høvågveien må utsettes til ny og endelig plan for området foreligger (se om den er mulig å realisere). Det er lagt til grunn at veieier (Staten/Fylkeskommunen) selv må bekoste videre planlegging og etablering endelig/permanent veiløsninger. Veier har gitt tilslutning til de midlertidige løsninger.

Det er avtalt at utbygger innbetaler til kommunen et bidrag pålydende kr 3 mill. Det er lagt til grunn at bidraget innbetales kommunen så snart avtale er inngått. Bidraget skal benyttes til videre plan og utbyggingsarbeider i tilknytning til veganlegg i området.

Det er videre forutsatt at utbygger på ordinær måte skal fremlegge garanti for de arbeider som skal gjennomføres. Dette avtales fortløpende mellom partene.

I følge standard politikk er det forutsatt at utbygger skal overføre til kommunen regulerte friområder og offentlige trafikkområder. Utbygger har dokumentert at avtaler foreligger og at arealer vil overføres. Kommunen skal utarbeide overtalelseskart for området. Dette er nå under utarbeidelse. Her vil det framgå hvilke arealer som skal eies og driftes av fylkeskommunen / staten.

Forslag til utbyggingsavtale er sendt på høring perioden 05.08.13 – 26.08.13.

Til sammen er det mottatt 3 høringsuttalelser.

Kystverket har ikke noe å bemerke til forslag til avtale. Grunneier Strømme bekrefter at utbygger og grunneier har inngått nødvendige avtaler.

Grunneier Ackermann (eier av 61 / 9 og 16) protesterer på forslag til avtale. Spørsmålet omhandler grunnavståelse til regulert friområde og overføring av de regulerte friområdene til kommunen.

Teknisk direktør har ihht standard politikk anmodet om at utbygger søker å finne en minnelig løsning med berørt eier.

Januar 2014 bekrefter utbygger at det (endelig) er inngått avtale med berørt grunneier.

Ved flere anledninger etter januar 2014 har teknisk direktør anmodet om at avtale underskrives og oversendes kommunen jfr. standard utbyggingspolitikk.

Rett før sommeren 2014 ble det på ny avholdt møte mellom partene. Det ble fra administrasjonens side reist spørsmål til om avtale skulle inngås, eller om saken skulle avsluttes.

Utbygger ønske nå å inngå avtale. Underskrevet avtale er oversendt kommunen med anmodning om politisk behandling.

Sak og forslag til avtale oversendes derfor for politisk behandling.

07.07.2014. Harald Karlsen

Punkt 41/14: Forslag til utbyggingsavtale - Benestad

Bilag

Vedtak FORMAN, 17092014, Sak 95/14, Forslag til utbyggingsavtale - Benestad

utbyggingsavtBenestad.docx

kjøpsavtale med Drangsvann AS.pdf

salgsavtale med Drangsvann AS.pdf



Dato 29. august 2014
Saksnr.: 200815733-27
Saksbehandler Harald Karlsen

Møtedato

Saksgang
Kommunalutvalget
Formannskapet

09.09.2014
17.09.2014

Forslag til utbyggingsavtale - Benestad

Sammendrag

Reguleringsplan for området Benestad er vedtatt av bystyret i 2011. Planen åpner opp for bygging av ca. 2000 boliger. Planen og forslag til utbyggingsavtale deler området i 3 delfelt / trinn for utbygging (A, B og C).

Forslag til utbyggingsavtale er forhandlet fram iht. gjeldende utbyggingspolitikk og standard utbyggingsavtale. Utbyggingens omfang tilsier at dette er et område som vil bygges ut over flere år. Utbyggingens størrelse krever medvirkning fra kommunens side og det er lagt vekt på at avtalen ikke bør være for detaljert.

Utgangspunkt for forslag til avtale har vært vedtatt reguleringsplan, tilhørende bestemmelser planbeskrivelsen. Hva planen angir som offentlige områder står sentralt. Et annet sentralt underlag er hva planbeskrivelsen angir som hoved- og fellesanlegg (vei, vann og avløp samt regulerte friområder).

Forslag til avtale legger til grunn at kommunen skal være ansvarlig for å planlegge samt forestå nødvendig utbygging / tilrettelegging innenfor de 2 feltene som i reguleringsplanen er avsatt til offentlig regulerte bygg-områder (As1 og Cs1).

Det er inngått egne grunneieravtaler mellom utbygger og kommunen. De er vedlegg til forslag til utbyggingsavtale. Grunneieravtalene og kjøpesum er behandlet i gjeldende HP og budsjett. Det er forutsatt at de offentlige feltene skal leveres byggeklar fra utbygger i 2017. Kommunens ansvar for utredninger / planlegging i tilknytning til delfeltene er foreløpig beregnet til å ligge i størrelsesorden kr.1.5 – 2 mill. per felt (feltene har ulik størrelse og omfang).

Hvilke offentlige funksjoner som vil plasseres innenfor de offentlig regulerte feltområdene (Oppvekstsenter, idrettsanlegg, sykehjem/off.boliger ol.) vil klarlegges i de videre planprosesser. Omfang av opparbeidelseskostnader i tilknytning til feltene vil dermed variere ut fra størrelse, funksjoner og hvilke fellesfunksjoner (flerbruksanlegg) det der mulig å lokalisere i tilknytning til områdene. Det må påregnes at bygg, anlegg og tiltak innenfor de offentlige delfeltene i hovedsak vil måtte bekostes av kommunen.

Det er imidlertid angitt ett unntak. Det omfatter anlegg og tiltak som kommer som en konsekvens av boområdet (baner og grøntanlegg) og som iht bestemmelser er forutsatt etablert innenfor de offentlige feltene. Disse er forutsatt bekostet av utbygger (som kreves ifm boligdel). Egne tilleggsavtaler når boligfelt igangsettes vil klargjøre fordelingen nærmere.

Da deler av boligområdenes grøntanlegg er forutsatt vurdert løst i eller i tilknytning til de offentlige feltene, krever det en nokså umiddelbar igangsetting av et planarbeid. I hvert fall for felt Cs1.

Ifm utbygging av bygg i felt As1 og Cs1 (kommunens ansvar) er det i reguleringsplanen forutsatt tilrettelegging av tilliggende grøntanlegg (turveier/stier mm). Dette gjennom rekkefølgekrav til bygg i feltet. Dette omfatter tiltak både på nordsiden og sydsiden av Høvågveien. Anlegg og tiltak beliggende på Sydsiden av Høvågveien er i tillegg i planen definert som hovedtiltak.

Partene er som følge av dette enige om at tiltakene syd for Høvågveien, bør planlegges, bygges ut og bekostes av kommunen. Grøntanlegg nord for Høvågveien og som er knyttet til de offentlige feltene er forutsatt å måtte planlegges, bygges ut og bekostes av utbygger.

Kostnad for tiltak på sydsiden av vegen (badeplass og tuvei / turstier) er foreløpig kostnadsberegnet til ca. kr 5.5 mill. I tillegg kommer kostnader til grunnerverv.

Nye bygg knyttet til delfelt Cs1 vil utløse krav til tilrettelegging av grøntanleggene. Det først byggetiltaket antas å komme ifm etablering av skole. Dette er foreløpig anslått til å inntreffe perioden 2023 – 2025. Utviklingen og behov for bygg og anlegg i Cs1 og tiltak syd for Høvågveien må fortløpende vurderes ift årlig HP-budsjettbehandling.

I tilknytning til utbyggingsområdet må det tilrettelegges for teknisk hovedstruktur. I hovedsak omfatter dette veger som per i dag har fylkeskommunen og staten som eier (Kryss Høvågveien + g/s-vei langsmed Høvågveien + ramper E-18 (Hånes)). Det er i avtalen lagt til grunn at dette er et forhold som utbygger og veieier må søke å finne avtaler og finansiering til.

Kommunen har bidratt til og fått tilpasset utbyggingsområdets utbyggingstakt slik at den sammenfaller med de prosesser som kommune og stat/Fylke gjennomfører bl.a knyttet til planlegging og bygging av anlegg tilknyttet E-18 prosjektet (ramper i Hånes krysset).

Utbygger er orientert om MVA løsninger som kommunen benytter ifm private utbygginger. Kommunen har foreslått «tilsvarende» modell ift de hovedveganlegg som kreves utbygd ved denne utbyggingen og som har Fylkeskommunen som eier. Det pågår nå prinsipielle og avtalemessige avklaringer mellom utbygger og veier knyttet til ulike MVA ordninger.

Avtaler og modeller er foreløpig ikke helt ferdigforhandlet så det er derfor i forslag til avtale tatt forbehold om kommunens godkjenning av disse, før det kan åpnes opp for igangsetting av tiltak innenfor utbyggingsområdet.

Et viktig punkt for utbygger og veieier (Fylkeskommunen) ift videre anbefaling av modell og avtale er å få dokumentert behovet for å få gjennomført denne utbyggingen. Boligprogrammets prioritering av utbyggingsområdet, sammen med en ferdig fremforhandlet utbyggingsavtale vil være med på å underbygge behov for å si ja til modell og avtale og at utbyggingsprosjektet gis tilstrekkelig prioritet.

Øvrige hoved- / fellestiltak (veier og VA- tiltak) er nært knyttet opp til selve utbyggingen. Det er derfor lagt til grunn at utbygger selv må bekoste etableringen av tiltakene.

Det er utarbeidet et eget kartvedlegg som angir hvor utbyggers tilknytningspunkter bl.a for VA-anlegg er. Utbygger vil iht forslag til avtale være ansvarlig for planlegging og etablering av anlegg fram til disse punktene. Dersom planen (i hovedsak VA) krever en større dimensjon enn det som naturlig kreves for å kunne betjene utbyggingsområdet vil utbygger kunne innlede en drøftelse med kommunen for et bidrag. Underlag vil fremkomme i de endelige tekniske planer for området. Det legges til grunn at merkostnader dekkes innenfor VA-avgiften.

Samtidig vil det være kommunens ansvar for å sørge for at VA- løsninger fram til angitte tilknytningspunkter er tilstrekkelig dimensjonert. Det er foreløpig ikke angitt behov for tiltak,

men denne utbyggingen sammen med andre utbygginger i bydelen vil på sikt kreve tilrettelegginger. Dette må i så fall innarbeides ifm ordinær HP-budsjett behandling og vurderes fortløpende.

Kommunen har ifm utredninger bekostet nedleggelse av dagens skytebane på Bjørnestad og etablering av nytt anlegg ved Ålefjær.

Det som er omtalt ovenfor utgjør kommunens bidrag til utbyggingen av området. Bidraget er vurdert ut fra lovens krav knyttet til forholdsmessighet, og er funnet å kunne aksepteres. Dette er tatt inn som eget punkt i avtalen som partene har akseptert.

Utbygger har forhandlet om grunnavståelse med berørte grunneiere innenfor utbyggingsområdet. Per i dag gjenstår det å få avtale med 6 grunneiere.

Forslag til avtale legger til grunn at felt i tilknytning til delfelt / trinn A til C ikke kan igangsettes før avtale med berørt eier innenfor angitte trinn (A-C) foreligger. Slik situasjonen er nå foreligger det tilstrekkelig med avtaler til at felt i område C kan igangsettes.

Felt innenfor trinn A og B kan ikke igangsettes før utbygger er kommet til enighet med berørte eiere. Utbygger aksepterer dette og vil fortløpende arbeide for å inngå grunneieravtaler.

Forslag til utbyggingsavtale har vært sendt på høring. Det er kun mottatt 4 høringsuttalelser. Ingen vesentlige merknader er inngitt. Forslag til avtale er justert i samråd med utbygger ift høringsuttalelser som er gitt.

Ut fra ovenfor nevnte vil Rådmannen anbefale følgende forslag til vedtak.

Forslag til vedtak

1. Forslag til utbyggingsavtale for området Benestad vedtas
2. Ifm budsjett- og HP behandlingen 2015 – 2018 innarbeides det et bidrag til planlegging av felt Cs1.
3. Kommunens ansvar ift planlegging og opparbeidelse av tiltak følges fortløpende opp ifm senere budsjett / HP behandling.
4. Kommunen legger til grunn at veieier til Høvågveien (Fylkeskommunen), følger opp utbyggingsprosjektet med nødvendige avtaler og prioritet.

Tor Sommerseth
Rådmann

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Vedlegg:
Forslag til utbyggingsavtale med vedlegg.
Kjøpsavtale mellom kommunen og utbygger

Bakgrunn for saken

Reguleringsplan for området Benestad er vedtatt av bystyret 23.02.2011 under sak 14/11. Plan og bestemmelser er senere oversendt fylkesmannen til mekling da det forelå uenighet ift forslag til plan. Meklingsresultatet er behandlet og vedtatt av bystyret i møte 05.05.2011.

Reguleringsplanen åpner opp for bygging av ca. 2000 boliger, offentlige bygninger, forretning/kontor, offentlige trafikkområder og friområder. Områdene som i planen er regulert til boligformål er inndelt i 3 delfelt (A til C). Delfeltene A-C er igjen inndelt i felt som må detaljplanlegges før de kan bygges ut.

Ved den politiske behandlingen av reguleringsplanen og ihht standard politikk er det fattet vedtak om at det skal forhandles fram et forslag til en utbyggingsavtale.

Det er allerede i planprosessen igangsatt drøftelser for å få på plass et forslag til utbyggingsavtale.

Forhandlingene er ført etter gjeldende politikk og standard utbyggingsavtale. Vedtatt boligprogram, gjeldende handlingsprogram og budsjett og vedtatt reguleringsplan med tilhørende bestemmelser, har dannet grunnlaget for det forslag til avtale som nå fremmes for behandling.

Utbygger er i forhandlingene gjort kjent med at et forslag til avtale ikke vil være bindende for kommunen før etter at avtalen er politisk behandlet og vedtatt av formannskapet. Det er tatt forbehold om politisk godkjenning av forslag til avtale.

Forslaget til avtale som nå fremlegges, kan aksepteres eller det kan underkjennes. Dersom forslag til avtale underkjennes, må det gjennomføres nye drøftelser med utbygger. Underkjennes forslag til avtale anmoder Teknisk direktør om at det i vedtaks form tilkjennegis hvilke forutsetninger som skal vektlegges i de nye drøftelsene med utbygger.

Drøftelser – overordnet karakter

Utbygger er gjennom forhandlingene gjort kjent kommunens utbyggingspolitikk, utbyggingsavtaler og at det i gjeldende budsjett og handlingsprogram (2014-2017) ikke er avsatt kommunale midler for å bidra til å gjennomføre en utbygging. Evt bidrag til dette utbyggingsprosjektet er derfor forutsatt å komme etter gjeldende HP-periode.

Utbyggingen av dette området vil foregå over mange år. Grunnlaget og konsekvenser for kommunen vil søkes belyst i denne saken så langt det er mulig per i dag.

Gjeldende utbyggingspolitikk for private utbyggingsområder legger til som et prinsipp til grunn at det er utbygger som skal være ansvarlig for nødvendig planlegging og gjennomføring av tiltak i og i tilknytning til utbyggingsområdet. Grunnlag for dette fremkommer av vedtatt plan med tilhørende bestemmelser. Forutsetninger og krav vil og senere ville tilkomme som følge av underliggende detaljplaner. Det er utbygger selv som må vurdere utbyggingsøkonomien i prosjektet.

Rekkefølgekrav:

Det er utbyggingens omfang og de ulike krav knyttet til utbyggingen (planens rekkefølgekrav), som har medført størst diskusjon. Partene valgte derfor tidlig i forhandlingene å foreta en gjennomgang av planens rekkefølgebestemmelser og avklare hvilken part som er ansvarlig for å ivareta hvilke bestemmelser.

I drøftelsene og i forslag til avtale fremkommer det at kommunen skal ha ansvar for å sikre ivaretagelse av følgende reguleringsbestemmelser:

- § 2.6 Ifm utbyggingen fortløpende klarere behovet for «offentlig boligtilbud» i tilknytning til området,
- § 9.2 – Sikre og etablere tilstrekkelig skole og barnehagekapasitet for området,

- §9.6.1 – Avvikle skytebanevirksomhet på Bjørnestad,
- § 9.9.1 – Ivareta planens rekkefølgebestemmelser knyttet til offentlige feltområder As1 og Cs1 (omfatter grunn og tiltak og anlegg på sydsiden av Høvågveien)
- og delvis 9.13 (etablering av nærmiljøpark/ballbane (offentlig del) (Utbygger ansvarlig for del knyttet til boligområdet).

Utbygger ansvarlig for ivaretagelse av de øvrige av planens rekkefølgebestemmelser.

Offentlige tjenester innenfor og i tilknytning til utbyggingsområdet:

Grunneierrettigheter:

I reguleringsplanen er det regulert inn 2 områder til offentligformål (AS1 og CS1). Innledningsvis var det viktig for begge parter å få på plass en avtale som sikrer kommunen og utbygger nødvendige grunneierrettigheter.

Det er ført egne drøftelser mellom utbygger og kommunen som grunneier ved Kristiansand eiendom. Avtalene som er inngått er basert på vanlige avtaleprinsipper mht. kjøp/salg eiendom. Avtalene følger som vedlegg til utbyggingsavtalen.

Kjøpsavtalen som er inngått sikrer kommunen 2 tilrettelagte og byggeklare felt (AS1 og CS1) før juni 2017. Utbygger på sin side sikres tilgang til byggearealer og arealer som kreves ifm å få tilrettelagt for planlagt utbygging. Av grunneieravtalen fremgår og at utbygger er ansvarlig for å gjøre ervervet grunn og byggeområdene byggeklare ihht gjeldende bestemmelser. I dette inngår ansvarlig for å forestå opprydning av tidligere skytebanearealer. Avtalene er behandlet av bystyret under sak 87/13 og grunnervervet er innarbeidet i gjeldende HP.

Etablering av offentlige tjenester i eller i tilknytning til utbyggingsområdet:

Kommunen vil selv måtte stå for planlegging og opparbeidelse av anlegg/bygg innenfor de ervervede områdene. Det legges til grunn at planarbeidet herunder klarlegging av offentlig tjenestebehov i og i tilknytning til områdene vurderes ifm oppstart av utbyggingsområdet 2015/2016 jfr og reguleringsplanens rekkefølgebestemmelser. Rådmannen v/ Kristiansand eiendom vil etter oppstart og ifm kommunens årlig HP- budsjettarbeid fremlegge behov for planleggingsressurser.

Grunnlag for når tjenester innenfor området må eller bør etableres vil variere. Per i dag er det i første rekke behov for skole som er synes mest nærliggende å vurdere. Ut fra de prognoser som per i dag foreligger, ift innmeldt utbyggingsaktivitet (både for dette og for tilliggende områder) og skolekapasitet for området så tilsier de ikke noen behov etableringer innenfor kommende HP- periode. (Foreløpige prognoser tilsier behov for skole ca 2023 – 2025).

Behov vil utløses av boligbyggeaktivitet innenfor utbyggingsområdet men vil og være avhengig av den øvrige aktiviteten i bydelen.

Behov for planarbeidelse for de kommunale feltene kan også komme som følge av at enkelte av grøntanleggene innenfor boområdet er forutsatt plassert i de offentlige områdene og i tilknytning til den planlagte skolen. Forholdet vil fortløpende måtte vurderes.

En planprosess for området vil ut fra erfaringer ligge i størrelsesorden ca. kr 1 -2 mill.

Hoved- og fellesstruktur:

Allerede i planprosessen ble det tidlig påpekt behov for å avklare hva som kan defineres som intern- felles- og hovedstruktur. I henhold til gjeldende politikk skal det diskuteres kommunal deltakelse/medvirkning til det som i disse planprosessene defineres som hoved- og felles anlegg.

Reguleringsplanen sin angivelse av tiltak vil dermed danne grunnlag for en slik vurdering. Ved denne utbyggingen omfatter dette infrastrukturtiltak til veganlegg, VA-anlegg og grønntanlegg.

Det er utarbeidet et foreløpig overtakelseskart mellom utbygger og kommunen. Kartet er vedlagt forslag til avtale. Kartet angir hvilke hoved og felles anlegg det offentlige planlegger å overta eier og driftsansvar for. Det er tatt forbehold om at kartet kan endres som følge av endret politikk og endring av planforutsetninger.

Det er igangsatt detaljplanlegging av veganleggene. Det er som følge av det innledet til diskusjon om hvilke av anleggene som hhv skal tilhøre Fylke og hvilke som skal tilhøre kommunen. Diskusjonen vil gjennomføres fortløpende.

Veganlegg- ikke kommunens ansvarsområde:

Del av det overordnede veganlegg som kreves tilrettelagt ifm utbyggingen tilhører Fylkeskommunen og Staten (Høvågveien og E-18). Utbygger er anmodet om å foreta nødvendige avklaringer med eier av anleggene ift de plankrav som er satt ifm utbyggingen.

Dette har tatt noe tid å få avklart, men kan nå synes nå løst.

I planbestemmelsene § 9.8.7 er det satt krav om at rampe ned fra E-18 til Rona må ha tilstrekkelig kapasitet. Det er anslått at dagens kapasitet på veg kan ta imot 2-300 nye boliger fra dette området. Rampe for ny løsning ved Håneskrysset er nå under planlegging. Det er satt år for opparbeidelse og ferdigstillelse av rampen(2017). Samtidig er det under planlegging utbedringer i Rona.

Utbyggingstiltakene på E18 er vurdert i forhold til utbyggingstakten som er foreslått for utbyggingsområdet Benestad. Utbyggingsakten og kapasitet er og vurdert ift tilliggende utbyggingsområder. Det er klarert mellom partene at den skisserte utbyggingstakten den første perioden 4 årene ikke kommer i konflikt med kapasitetskravet som er satt.

I planbestemmelsene er det videre satt krav til utbedringer av tiltak i tilknytning til Høvågveien. I hovedsak omfatter dette 3 nye kryss og g/s-vei langsmed fylkesveien. Disse tiltakene søkes løst ved at utbygger planlegger og bekoster anleggene. Statens vegvesen på vegne av fylkeskommunen vil kunne stå som byggherre av anleggene. Dermed oppnår Fylke / utbygger en MVA kompensasjon/refusjon for tiltakene. Alternativt vil modell knyttet til justeringsrett kunne benyttes.

Denne måten å organisere et utbyggingsprosjekt på med tilhørende avtaler skal behandles i fylkesutvalget oktober 2014.

Detaljer knyttet til avtalene mellom utbygger og Fylke / Statens vegvesen drøftes fortsatt. I utbyggingsavtalen som nå fremlegges er det tatt inn en forutsetning om at kommunen skal godkjenne de fremforhandlede avtaler. Dette for å sikre at tiltakene er tilstrekkelig sikret mht gjennomføring, og i forhold til det det kan og bør åpnes opp for av tiltak internt i utbyggingsområdet.

Veganlegg innenfor kommunens ansvarsområde:

I diskusjonen mellom utbygger og kommunen er det søkt kartlagt hvilke tiltak som kreves planlagt og gjennomført ifm utbygging av felt/delfelt. Planen angir klart at nye samleveier må etableres ifm tilrettelegging av feltområder.

Anleggene vil være nødvendige for å kunne gjennomføre en utbygging av området og felt og hører derfor naturlig inn i de planer/tiltak utbygger skal og bør ha ansvar for å få etablert. Kommunen vil etter at utbyggingen er gjennomført og ihht gjeldende politikk få anleggene overført til kommunen for drift/vedlikehold. Ut fra ovenfor nevnte er det ikke forutsatt bidrag fra kommunen til disse anleggene.

VA- anlegg: Kommunen arbeider med å sikre hoved VA- forsyningen i bydelen. Pumpestasjoner og høydebasseng inngår i dette. Den planlagte utbyggingen er innarbeidet i de overordnede VA -planer. Området skal ifm oppstart kunne forsynes og betjenes med det som per i dag tilrettelagte av anlegg.

Partene er enige om dagens ledningsnett med angitt tilknytningspunkter (eget kartvedlegg) er utgangspunkt for utbygger ved videre planlegging/utbygging av området. Kommunen og utbygger vil i de kommende årene måtte ha kontakt for fortløpende å vurdere behov for tiltak knyttet til VA-anlegg. Anlegg som plasseres innenfor utbyggingsområdet er i sin helhet forutsatt bekostet av utbygger.

Ifm utbyggingen vil det kunne komme krav til økte rørdimensjon utover det som skal forsyne selve utbyggingsområdet. Hovedregel er at det ikke skal beregnes bidrag knyttet til krav om økt dimensjon. Økte krav til dimensjonering vil ifm denne utbyggingen vil kunne påregnes pga utbyggingens omfang. Grunnlag for bidrag må vurderes ifm detaljplanlegging og avklares med Byingeniøren før igangsetting av et felt. Det vil ifm en slik diskusjon tas forbehold om budsjettmessig dekning.

Grøntområder: Av planen fremkommer det at regulerte friområder med tilhørende tiltak (turveier/bade områder) og som er beliggende ved Sukkevann er av overordnet karakter (Bymark - hovedstruktur). Planbestemmelser (rekkefølgekrav §9.9.23) for tiltakene i disse områdene er knyttet opp til byggeområdene for offentlige bygninger Cs1 dvs kommunens utbyggingsområder.

Ut fra det grunnlaget som foreligger i vedtatte planer er det derfor i forslag til avtale forutsatt at kommunen tar ansvar for å erverve, planlegge og gjennomføre tiltakene for grøntområdene som ligger syd for Høvågveien.

En utbyggingsavtale skal sikre opparbeidelse av tiltak. Tiltakene syd for Høvågveien kreves gjennomført ifm byggetiltak knyttet til skole/oppvekstsenter Cs1. Tiltakene er foreløpig anslått til ca. 2023 - 2025. Foreløpige kostnadsanslag for planlegging og opparbeidelse er anslått til å utgjøre ca. kr 5.5 mill. I tillegg vil det komme kostnader for erverv av grunn. Kommunen ved Kristiansand Eiendom vil fortløpende vurdere behov for erverv i tilknytning til området.

Det er videre forutsatt at områder av overordnet hovedstruktur og som ligger i tilknytning til selve utbyggingsområdet (friområder, turveier, badeplasser i Drangsvann) nord for Høvågveien må planlegges opparbeides og bekostes av utbygger. Rekkefølgekravene til disse anleggene er i planen knyttet til de enkelte boligfelt.

Utbygging av delfelt A – C - rammer - standard politikk:

Forslag til avtale som nå fremlegges forutsetter at utbyggingen gjennomføres i 3 hoved utbyggingstrinn (Delfelt A-C). Hvert trinn er så inndelt i etapper/trinn og som er knyttet til felt. Det er lagt til grunn at plan og bestemmelser, med unntak av det som er omtalt ovenfor, må løses av utbygger evt utbyggere av felt.

Utbygger har foreløpig lagt opp til at han står for planleggingen/ tilretteleggingen av hoved-/ felles struktur, og at utbygger/evt annen part kan forestå utbygging av felt.

Dersom annen part forestår utbygging av felt er det lagt til grunn at utbygger /-ne skal medsignere på fremforhandlet utbyggingsavtale med kommunen og at det utarbeides tillegg til fremlagte forslag til utbyggingsavtale. Det legges opp til at dette kan/bør kunne gjennomføres administrativt forutsatt at standard avtale og forutsetninger i den til enhver tid gjeldende politikk ivaretas. Det må og tas forbehold knyttet til budsjettmessig dekning.

Utbygger er ihht vedtatt politikk gjort kjent med hvilke forutsetninger det legges til grunn for en detaljert utbygging av området.

Forslag til avtale legger til grunn at utbygger før igangsetting av et delfelt (A-C) har sikret seg avtaler med berørte grunneiere. For utbygger av felt gjelder tilsvarende.

Ut fra utbyggingens omfang har utbygger gjort et godt forarbeid. Innenfor planområdet gjenstår det per i dag kun å komme til enighet med 6 eiere. Fem av eierne er knyttet til delfelt A og B.

For å ivareta prinsipp i gjeldende utbyggingspolitikk er det forutsatt at utbygger ikke kan igangsette et utbyggingstrinn (A-C) før alle grunneieravtaler knyttet til det angitte trinn foreligger. Dette må dokumenteres før utbygging av et trinn kan igangsettes.

Det er og forutsatt at utbygger og utbygger av delfelt/felt skal sette frister for oppstart og ferdigstillelse av et trinn/etappe herunder garantistillelse, før delfelt eller felt kan igangsettes. Det forutsettes dermed fortløpende kontakt mellom kommunen og utbygger og utbyggere av felt .

Ihht standard politikk er det forutsatt at regulerte friområder og offentlige trafikkområder skal overføres til kommunen ifm en utbygging. Foreløpig overtakelseskart vil utarbeides ifm regulering/oppstart av felt.

Saksbehandling:

Utbygger og administrasjonens forslag til avtale er sendt på høring i perioden 20.03.2014 – 10.04.2014.

I løpet av høringsrunden inkom det kun 4 høringsuttalelser.

Utbygger er på vanlig måte anmodet om å kommentere de mottatte uttalelser. Utbygger har og kommet med et par kommentarer ift gjennomføring av planes rekkefølgebestemmelser og forslag til utbyggingsavtale.

Gundersen eier av 67/10:

Er grunneier innenfor delfelt B. Grunneier reiser innsigelse til utbyggingsavtalen. Grunneier opplyser om at utbygger og grunneier ikke har kommet til enighet om salg/kjøp av eiendom.

Kommentar: Utbygger er ikke kommet til enighet med grunneier mht kjøp/salg av grunn. Dialog mht kjøp/salg videreføres. Utbygger aksepterer forutsetninger i forslag til avtale. (Avtale med berørt grunneier skal foreligge før igangsetting av delfelt. I dette tilfellet omfatter dette delfelt innenfor trinn B).

Statens vegvesen: Presiserer at Statens vegvesen søker å opptre på vegne av veieier Fylkeskommunen som utbygger/byggherre til tiltak i og i tilknytning til fylkesveien.

Kommentar: Er i samsvar med forslag til avtale.

Jensen eier av 69/6:

Opplyser at kart vedlagt avtale er feil ift meklingsprotokoll og at eiendommen ikke berøres av utbyggingen:

Kommentar: Utbygger har ingen kommentar, men vil forholde seg til rett kartvedlegg. Teknisk direktør har vedlagt oppdatert kart til avtale ihht grunneiers kommentar.

Adv Strøm på vegne av grunneier 67/6 – Ada Paulsen:

Paulsen er grunneier til arealer både på syd og nordsiden av Høvågveien. Grunneier opplyser at det er inngått avtale med utbygger for arealene på nordsiden av Høvågveien. Arealene på sydsiden er det ikke inngått avtale for.

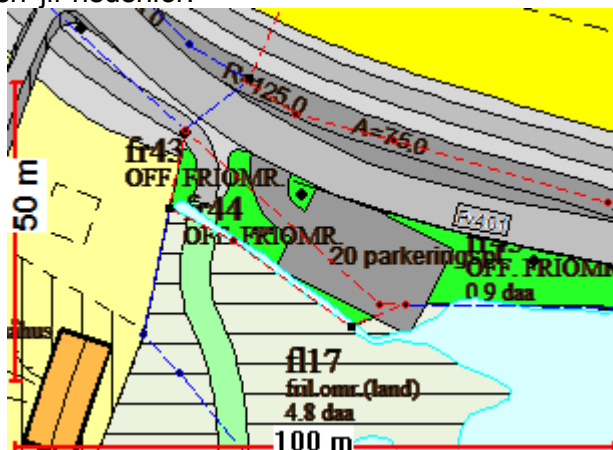
Avtalens partsbenevnelse utbygger og grunneier mener adv Storm bør presiseres bedre. (Selve avtalen – vedlegg2)

Det gis innspill på at punkt 2.1 i forslag til avtale presiseres til kun å omfatte de arealer utbygger er eier til og som er beliggende på Nordsiden av Høvågveien. Alternativt at det

gjøres en presisering av at punkt 8.1 og til at dette kun omfattes av arealer utbygger har eierskap til eller rettigheter for å bygge ut.

Det kommenteres og at vedlagte kart er av et slikt format at det er vanskelig å lese.

Kommentar: Gjennom reguleringsprosessen er berørte eiere godt opplyst om reguleringsstatus for deres eiendom. Det er ført samtaler med grunneiers representant der konsekvenser for grunneier eier er klargjort. Situasjonen er at eier 67/6 eier en parsell på sydsiden av Høvågveien jfr nedenfor.



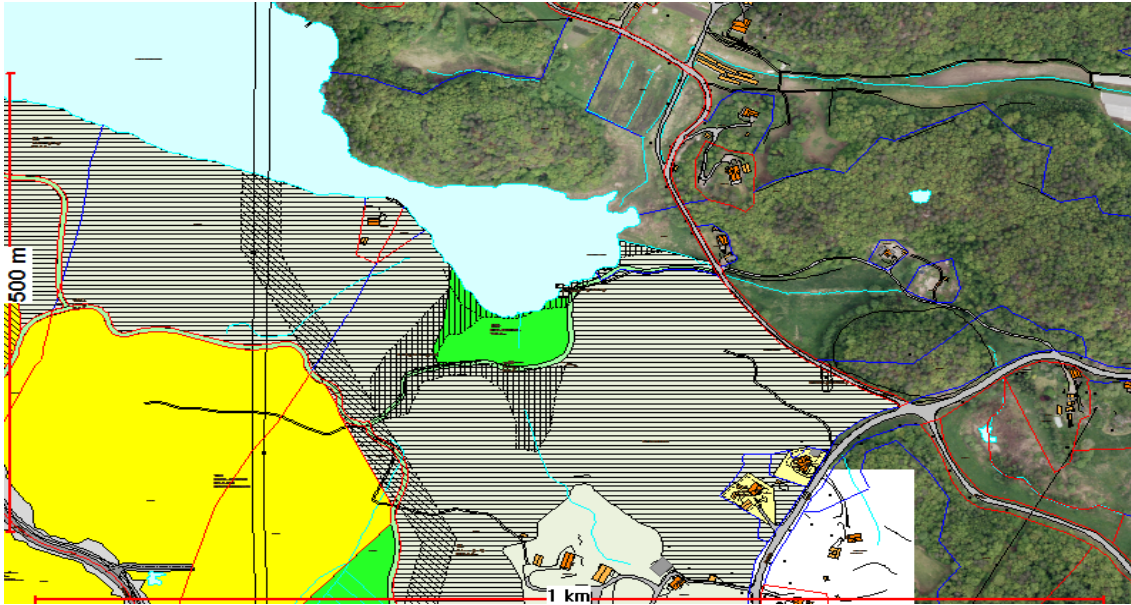
Parsellen er delvis regulert til friområde og offentlig parkering. Det er kommunen som iht forslag til utbyggingsavtale vil være pålagt å starte en drøftelse/ forhandling med berørt eier i den hensikt å erverve angitte parsell. Det er ikke angitt når en drøftelse mht erverv av grunn skal gjennomføres. Det er uttalt at kommunen vil søke å finne fram til en minnelig avtale med berørt eier.

Berørt grunneier er ikke definert som part i avtalen (utbygger og kommune er definert som part). Utbygger har kommentert at de mener kartbilag og grensesnitt mellom partene (utbygger og kommune) er godt dokumentert og at de ikke har noe ansvar for erverv og opparbeidelse knyttet til grunneiers parsell på sydsiden av Høvågveien.

Når det gjelder grunneiers forslag til endringer i avtalen mener utbygger at dette kan etterkommes. Grunneier/advokat sitt innspill til å endre avtalen i punkt 8.1 imøtekommes.

Generelt:

Utbygger planlegger å starte med en utbygging av delfelt C. Innenfor dette delfeltet gjenstår det å komme til enighet med 1 grunneier før utbygging av delfeltet kan igangsettes. En avtale må omfatte erverv av grunn og rettigheter ifm etablering av en stiforbindelse nord i avtaleområdet (fra regulert friområde innerst i Drangsvann med tilknytning til dagens vei). Utbygger er oppfordret til å søke å finne en minnelig avtale med berørt eier/rettighetshaver. Dette har så langt ikke lyktes.



Teknisk direktør i samråd med plan-, bygg- og oppmålingsjef mener at tiltaket bør kunne sees opp mot en senere utbygging av tilliggende felt innenfor delfelt C. Det forutsettes at utbygger søker om dispensasjon fra dagens rekkefølgebestemmelser og at sak underlegges ordinær behandling.

Utbygger har i eget brev kommentert viktigheten av å få på plass en utbyggingsavtale ila høsten 2014. Det påpekes og viktigheten av at avtaler knyttet til MVA kommer på plass i forhold til Fylkeskommune og kommune.

Det som gjenstår nå i siste runde er å få klarert prosjektet langsmed Høvågveien som et prioritert prosjekt fra fylkeskommunens side. Dette håper utbygger vil kunne skje ifm fylkesutvalgets behandling av saker oktober 2014.

Det mangler per i dag avtale med 6 eiere innenfor utbyggingsområdet. Alle med unntak av en eier (kommentert tidligere) kreves det inngått avtale for knyttet til utbygging av delfelt A og B. Dette legger utbygger til grunn kan sikres før delfeltene igangsettes.

Ut fra ovenfor nevnte mener teknisk direktør at forslag til utbyggingsavtale ivaretar gjeldende utbyggingspolitikk og lovens krav til forholdsmessighet mellom partene. Teknisk direktør vil derfor anbefale at forslag til utbyggingsavtale for område Benestad vedtas.

**Punkt 42/14: Vurdering av selskapsform for Kristiansand Eiendom,
avdeling Byggservice**



Dato 1. september 2014
Saksnr.: 201408679-1
Saksbehandler Terje Fjellvang

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
09.09.2014

Vurdering av selskapsform for Kristiansand Eiendom, avdeling Byggservice

Saksfremstilling

Bystyret gjorde i møte 23. mai 2012 følgende enstemmige vedtak:

1. Bystyret vedtar at det legges ut en konkurranse for renholdstjenester på et strategisk utvalg bygg i tråd med rådmannens saksfremstilling. Saken evalueres når kontraktperioden er over.
2. En forenklet rapportering med resultater og erfaringer fremmes for Kommunalutvalget 12 måneder etter oppdragsstart. Rapportering etter to år må skje uten driftsopphold for oppdragshaver.
3. Konkurransesgrunnlaget godkjennes av Kommunalutvalget.

Bystyret vedtok videre i handlingsprogrammet for 2013-16 at «Byggservice vurderes omgjort til eierformen aksjeselskap.» Dette vedtakspunktet ble behandlet i formannskapet 20.03.13 og vedtatt at eierformen for byggservice tas opp igjen på nyåret 2015.

Kommunens innkjøpstjeneste har stått for konkurransegjennomføring og løpende oppfølging overfor leverandør og interne brukere. I tråd med vedtakets punkt 2 ble det lagt frem en forenklet rapportering for kommunalutvalget 18.02.14. Av rapporten fremgår det at både de interne brukere av tjenesten og ISS som leverandør, opplever avtalen som velfungerende.

Multiconsult er engasjert for å evaluere renholdskonkurransen etter to års drift (5 bygg satt ut til ISS). En slik evaluering vil blant annet omfatte sammenligning av priser/ytelser mellom private og kommunale. En del av evalueringen vil også være å vurdere/synliggjøre de tiltak som Byggservice har/skal gjennomføre nå for å tilpasse seg prisene i det private markedet.

Vurdering av eierform for Byggservice og rapporteringen på renhold, skal legges frem for politisk behandling på nyåret 2015.

Rådmannen vil i høst legge frem en sak vedr. konkurranseutsetting av kommunale tjenester. I gjennomgangen av tjenestene har det fra flere hold fremkommet synspunkter på at drifts- og vedlikeholdstjenester ikke er optimalt organisert i Kristiansand kommune. Ingeniørvesen, idrettsetat, parkvesen og Byggservice (drift) har delvis sammenfallende oppgaver, og har egne medarbeidere til å utføre disse. Deler av maskinparken er også øremerket de enkelte enhetene. Prosjektet anbefaler derfor rådmannen å sette i gang et arbeid for å effektivisere dette arbeidet, fortrinnsvis ved å samordne tjenestene. Det kan tenkes at drifts- og

vedlikeholdstjenestene organiseres bydelsvis og at tjenestene i en eller flere bydeler konkurransenutsettes. I dette arbeidet vil eventuelt også vurderinger av alternative organiseringer inngå.

Det er også i forbindelse med gjennomgangen av tjenesten kommet opp innspill om å vurdere en samordning av alle renholdstjenestene i kommunen dvs. renholdstjenestene i HS og kultur i tillegg til KE.

Rådmannen anbefaler på denne bakgrunn at saken som legges frem for bystyret i begynnelsen av 2015 i tillegg til å evaluere renhold i fem bygg, vurderer samordning av alle renholdstjenester i kommunen (KE, kultur og H/S), selskapsform for renhold og videre omfang av konkurransenutsetting.

Det betyr i så fall at øvrig del av KE Byggservice vurderes samordnet med andre likeartede tjenester og at en vurdering av alternativ eierform for resten av byggservice vil inngå i denne saken.

Forslag til vedtak

1. Det vurderes alternativ selskapsform for KE Byggservice – renholdstjenesten. I tillegg til å evaluere renhold i fem bygg, vurderes samordning av alle renholdstjenester i kommunen (KE, kultur og H/S) og videre omfang av konkurransenutsetting. Sak legges frem for bystyret innen 1. mars 2015.
2. Øvrige del av KE Byggservice vurderes samordnet med andre likeartede tjenester i teknisk sektor og kultursektoren. En vurdering av alternativ eierform for resten av Byggservice vil inngå i denne saken.

Tor Sommerseth
Rådmann

Terje Fjellvang
Økonomidirektør