

REFERAT |KRS| Kommunalutvalget (2015-2019) d. 17-12-2015

Møtedato Torsdag d. 17. december 2015 kl. 09:00

Møtested Formannskapet

Indholdsfortegnelse

Salg av Kongensgt 2, 2a, 2b og Vestre Strandgt 4.....	3
Kjøp av Vestre Strandgate 33 og 37 - Rutebilstasjonen fra Kristiansand Havn KF.....	9

Punkt 93/15: Salg av Kongensgt 2, 2a, 2b og Vestre Strandgt 4

Bilag

Vedtak KULTUR, 10122015, Sak 58/15, Salg av Kongens gate 2, 2a, 2b og Vestre Strandgt 4

Vedtak BYUTVIK, 10122015, Sak 238/15, Salg av Kongens gate 2, 2a, 2b og Vestre Strandgate 4

Vedtak KULTUR, 10122015, Sak 58/15, Salg av Kongens gate 2, 2a, 2b og Vestre Strandgt 4

Vedtak BYUTVIK, 10122015, Sak 238/15, Salg av Kongens gate 2, 2a, 2b og Vestre Strandgate 4

Tilbud på Kongensgt 2 mfl - KNAS.pdf

Tilbud på Kongensgt 2 og 2 A - Menko AS

Tilbud Kongensgt 2 - Menko AS.pdf

Menko AS - Christianssand Klatreklubb

Menko as - forretningsplan del 1.pdf

Menko as - forretningsplan del 2.pdf

Nordic Gadgets AS - vedlegg 1 MulticonsultTilstandsrapport.pdf

Nordic Gadgets AS - vedlegg 2 RapportMusikkbyenOslo.pdf

Nordic Gadgets AS -Tilbud med prosjektbeskrivelse.pdf

Nordic Gadgets AS - vedlegg 3 arkitektforslag.pdf

Nordic Gadgets AS - vedlegg 4 UiA.PDF

Nordic Gadgets AS - vedlegg 5 STA.PDF

Nordic Gadgets AS - vedlegg 6 KristiansandKino.pdf

Nordic Gadgets AS - vedlegg 7 Sørveiv.pdf

Nordic Gadgets AS - vedlegg 8 Punktfestivalen.docx

Nordic Gadgets AS - vedlegg 9 Kulturbredden.pdf

Nordic Gadgets AS - vedlegg 10 Trøbbelskyter.pdf

Nordic Gadgets AS - vedlegg 11 Portalen.pdf

Nordic Gadgets AS - vedlegg 12 Høring_FakultetforStatsvitenskap.pdf

Nordic Gadgets AS - vedlegg 15 BekreftelseStyredeltakelseGrindheim.pdf

Nordic Gadgets AS - vedlegg 16 Fojaeen.pdf

Nordic Gadgets AS - vedlegg 14 Høring.no_i_Kristiansand.doc



Dato 2. desember 2015
Saksnr.: 200900439-18
Saksbehandler Nils Erik Hessen

Saksgang
Byutviklingsstyret
Kulturstyret
Kommunalutvalget

Møtedato
10.12.2015
10.12.2015
17.12.2015

Salg av Kongensgt 2, 2a, 2b og Vestre Strandgt 4

Sammendrag

Bystyret har vedtatt å selge eiendommene Kongensgt. 2 (teateret), 2a, 2b og Vestre Strandgate 4. Bystyret har fattet et reguleringsvedtak, -dog under klagebehandling, hvor eiendommene i henhold til reguleringsplanen kan nyttes til forretning, tjenesteyting, bevertning, kulturformål, kontor og bolig.

Eiendommene har vært markedsført lokalt og nasjonalt siden 09.11.15. Vi har mottatt tre kjøpstilbud. Vi har trukket frem noen sentrale elementer fra kommunens byutviklings- og kulturpolitiske føringer. Tilbyderne har alle innrettet seg i tråd med disse.

Gjennomføringsevnen hos tilbyderne er vurdert og funnet tilstrekkelig. Et sammendrag av prospektbeskrivelsene er innarbeidet i saksfremstillingen nedenfor. Det vises for øvrig til tilbudene i sin helhet. Etter en samlet vurdering anbefaler eiendomssjefen at eiendommene selges til Kristiansand Næringssselskap AS som høystbydende, i det selskapet etter vår vurdering er skikket til å videreutvikle eiendommene i tråd med kommunens byutviklings strategiske-, og kulturpolitiske målsetninger.

I utgangspunktet er det forbudt å gi offentlig støtte. Dersom laveste tilbyder foretrekkes må det sendes en notifikasjon til ESA og salget blir forsinket. Dersom støtten finnes å være ulovlig må kjøper tilbakebetale differansen mellom salgspris og markedspris med renter.

Rådmannen er forelagt saken og har ikke innvendinger til innstillingen.

Forslag til vedtak

- 1 Kommunalutvalget aksepterer kjøpstilbudet fra Kristiansand Næringssselskap AS på Kongensgt 2a, 2b og Vestre Strandgate 4.
- 2 Det forutsettes at utvikling av eiendommene skjer i god dialog med Kristiansand kommune og følger de byplanmessige-, og kulturpolitiske føringer som gjelder.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Nils Erik Hessen
Rådgiver

Vedlegg: 3 Kjøpstilbud

Bakgrunn for saken

Bystyret har vedtatt å selge eiendommene Kongensgt. 2, 2a, 2b og Vestre Strandgate 4.

Kommunalutvalget sluttet seg den 20.08.15 til administrasjonens anbefaling om å avkreve tilbyderne en prosjektbeskrivelse som viser hvilken bruk tilbyderne har til hensikt å legge til rette for. Tilbudene vurderes i lys av både pris, prosjektbeskrivelse og gjennomføringsevne.

Med forbehold om Fylkesmannens godkjenning av bystyrets reguleringsvedtak er eiendommene omregulert og kan i henhold til reguleringsplanen benyttes til forretning, tjenesteyting, bevertning, kulturformål, kontor og bolig.

Vi har funnet det riktig å trekke frem følgende relevante føringer ved valg av tilbyder.

Fra kommunedelsplanprosess for kvadraturen

Kvartal 49 har krav om publikumsrettet virksomhet i 1. etasje mot Kongensgate. er aktiviteter som åpner opp fasaden, inviterer inn, og svært gjerne også går ut og gjør seg bruk av gategrunnen utenfor, er ønskelig. Det kan bli aktuelt å fjerne gateparkering på den ene eller begge sider i denne gata, og etter hvert muligens også utvide fortau, noe som åpner for annen bruk av arealene utenfor bygget.

Kulturaksen Torvet – Kilden, har sitt største tyngdepunkt for besøkende i byen ved Torvområdet, med bibliotek, restauranter, kirken, rådhus/turistinfo og arrangement. Kilden, etter hvert sammen med museet på Odderøya, er og vil bli styrket som det nye tyngdepunktet som trekker folk i sørlig retning av byen, men ligger helt i utkanten av sentrum. Det er derfor viktig å minske opplevelsen av avstand mellom Torvet og Kilden. Det kan gjøres ved å fylle strekningen med aktiviteter og opplevelser for å unngå at det blir en transportetappe.

Kinoen blir der den er i dag. Gata utenfor kinoen utformes mer som et bytorg, der fotgjengere prioriteres høyere enn biltrafikk. Det bør vurderes å oppruste Kongensgate slik at den blir triveligere. I området rundt kinoen prioriteres det å etablere kafeer, restauranter og annen publikumsrettet virksomhet i 1 etg.

Utviklingsplanen for Kristiansand universitetsby

-argumenterer for møteplasser mellom akademia, studenter og næringsliv og tiltak som bidrar til at studentene bruker byen – et sted hvor man kan treffes, gjøre aktiviteter, utstillinger etc.

Kommunens Kulturstrategien 2013-2023

-legger til grunn at Kvadraturen skal styrkes som kulturelt og historisk senter. Dette betyr å ta i bruk byrommene i større grad, samt å utvikle flere kulturarenaer.»

Aladdin er beholdt i kommunal eie og regulert til bevaring. Kulturmiljøet på Aladdin er et eksempel på samlokalisering av flere kompetansemiljøer på tvers av sjangre. Strategien gir føring for fortsatt å tilstrebe en lokalisering av andre kompetansemiljøer i kulturaksen.

Økonomi

Kristiansand kommune har de siste årene investert betydelige beløp i fasiliteter for kulturell virksomhet. Bystyret la til grunn at salgsværdien fra eiendommene som ble fristilt når Agder Teater flyttet til Kilden, skulle bidra til å redusere kommunens nettokostnad. I gjeldende budsjett ligger det en inntektsforventning på kr 18,5 mill. i tillegg forventer Kristiansand Teater AS en inntekt på minimum kr 5 mill.

Markedsføring

Eiendommene har vært markedsført lokalt og nasjonalt siden 09.11.15. Fædrelandsvennen og Dagens næringsliv samt www.Finn.no og kommunens web sider er benyttet som kommunikasjonskanaler. Sørmeglere AS har meglet oppdraget.

Vi har mottatt tre kjøpstilbud med tilhørende prospektbeskrivelser, som også er nærmere beskrevet nedenfor. Tilbudene følger saken som trykte vedlegg.

Mottatte kjøpstilbud

Høyestbydende, stort kr 20,5 mill og omfatter alle eiendommene. Tilbyder er Kristiansand Næringsselskap AS, (KNAS), herunder kr 6,5 mill for Kongensgt. 2 (teateret).

Selskapet ser en unik mulighet til å ta en posisjon i utviklingen av Kvadraturen. Selskapet ønsker å styrke kulturaksen. Bruken av teaterbygget bør etableres i nært samarbeid med studentmiljøet/Sia og åpner opp for at brukerne selv kan definere innholdet. Øvrige eiendommer vil bli vurdert benyttet til virksomhet som kan styrke driften av Teaterbygget samtidig som muligheten til å åpne kvartalets indre kvaliteter for allmenheten vil bli ivaretatt. Selskapet har ressurser til å tenke langsiktig og overordnet.

Tilbyders gjennomføringsevne er beskrevet og fremstår som tilfredsstillende.

Nest høyeste kjøpstilbud, stort kr 5 mill. og omfatter Kongensgt 2 og 2A eller kr 4,5 mill kun for Kongensgt 2 med tinglyste rettigheter for tekniske rom plassert på 2A.

Tilbyder er Menko AS, som ønsker å etablere en sentrumsnær innendørs Klatredestinasjon for fysiske aktiviteter og sunn mat for barn og unge. Klatrehuset, en klatre- og aktivitetspark, vil bestå i flere nivåer, på det høyeste med nesten 30 meter «fritt fall» fra topp til bunn. Klatreaktiviteter for de minste vil bli ivaretatt og konseptet appellerer både til barn og ungdom. Selskapet ønsker videre å tilrettelegge for Cafeteria. Selskapet ser for seg å kunne åpne for aktiviteter 2 halvår – 16. Christiansand Klatreklubb ønsker klatretilbudet velkommen.

Tilbyders gjennomføringsevne er beskrevet og fremstår som tilfredsstillende.

Laveste kjøpstilbud, stort kr 1,- omfatter alle eiendommene. Tilbyder er Nordic Gadgets AS v/Harald Christian Sagevik.

Tilbyder vektlegger en bærekraftig kulturdrift ved teaterbygget, uten økonomisk støtte fra Kristiansand kommune. Bærebjelken i konseptet er drift av et møtested i Foajéen som baserer seg på erfaringer fra kulturmøtesteder i Oslo. Dette tiltenkes et møtested for byens befolkning, academia, organisasjons- kultur og næringsliv. Møtestedet skal bygge bro over sosioøkonomiske-, politiske-, religiøse-, ideologiske- og demografiske skillelinjer.

Videre nevnes:

- Utstillingsrom og rom for «pop up» konserter, salgsutstilling for kunstnere.
- Utleie av salene, for blant annet amatørforestillinger, konserter, foredrag debatter etc. Tilbyder ønsker å skape en arena for konferanser som kan være attraktiv for nasjonale aktører. Bruk av de mindre salene til forskjellige oppsett, kino, konsertarena. Loft og tak ønskes utviklet til restaurant over to etasjer, med uteservering på tak.
- Tilbyder har gjennomført undersøkelser for å avdekke om det foreligger muligheter for en bærekraftig drift og beskriver konkrete interessenter som UiA, SiA, Kristiansand kino, Sørf og Punktfestivalen 2017.
- Portalen E-sportssenter – en nyvinning i Norge-, et tilbud for ungdom under 18 år med dataspill, tegneserier, bøker, sci-fi-klubb m.m. tenkes etablert i nybygg på Teaterets tilstøtende tomter.
 - Høring.no – et senter for demokratiforskning, ønskes opparbeidet i samarbeid med UiA med formål å synliggjøre høringsprosesser i den offentlige debatten, øke

oppslutning

om-, og fungere som en databank for forskning vedr. selve hørings instituttet og demokratiforskning.

- Senter for eForvaltning ved Institutt for Informasjonssystemer ønskes etablert i samarbeid med tilbyder å utvikle en felles nasjonal nettløsning og videreutvikle høringsinstituttet. Forskning på innføring og bruk av elektroniske løsninger i offentlig forvaltning. En lokalisering i Kristiansand styrker bl.a. UiA's og regionens posisjon.
- Tilrettelegge for en kulturklynge- et samlokaliseringshus, hvor ulike leietakere har tilgang på felles infrastruktur – kontorstøtte, en klynge for kreative næringer.

Tilbyders gjennomføringsevne er beskrevet, men selskapet er nystartet medio 2015 med kr 30 000,- i egenkapital. Vedtektsfestet formål er Import og agenturvirksomhet, samt investering i annen virksomhet. Bransje: Import, agentur og distribusjon av elektriske konsumerprodukter. Vi kan ikke lese ut fra tilbudet at det foreligger forpliktende avtaler med de nevnte potensielle investorer. Tilbyder opplyser at selskapet skal endres til holdingsselskap for virksomheten.

Selgers vurdering

Kristiansand Eiendom vurderer alle tilbydernes konsept beskrivelser å være kvalifisert for endelig vurdering.

Kristiansand kommune er eier Kongensgate 2a, 2b og Vestre Strandgate 4.

Kristiansand Teater AS (KTAS) eier Kongensgate 2, teaterbygningen og tilhørende tekniske rom etablert på Kongensgt 2a. Styret i selskapet får seg forelagt Kommunalutvalgets vedtak til nærværende sak til orientering.

Høystbydende tilbud er forutsatt kjøp av alle eiendommene samlet. KNAS er etter vår vurdering skikket til å videreutvikle eiendommene i tråd med kommunens byutviklings strategiske-, og kulturpolitiske målsetninger.

KNAS vil ha muligheten for å invitere konkurrerende tilbydere med i den videre prosjektutviklingsfasen som kommer.

Kristiansand Eiendom anbefaler etter en samlet vurdering at høystbydende tilbud aksepteres.

Dersom Menko's tilbud på Teateret foretrekkes av Kristiansand Teater AS, vil elementet av offentlig støtte måtte vurderes, og forhandlinger med KNAS om kjøp av tilliggende eiendommer vil måtte gjennomføres. Dersom forhandlingene ikke fører frem må det påregnes en ny salgsprosess.

Dersom kommunalutvalget skulle foretrekke det laveste budet er det vår foreløpige vurdering at støtten vil kunne ansees som ulovlig. Saken bør notiseres i tråd med Veileder for EØS avtalens regler om offentlig støtte, herunder kap 3.2 som sier:

«at ethvert salg av offentlig eiendom/bygning som ikke gjennomføres i tråd med en av disse to prosedyrene (les takst/høystbydende) bør notiseres til ESA.»

Som selger vil kommunen da måtte vente med å gjennomføre salget.

«Når man benytter andre prosedyrer enn de retningslinjene foreskriver, må den offentlige selgeren altså vente på godkjennelse fra ESA før bygningen/eiendommen kan selges. Dette kan ta tid.»

«Hvis ESA kommer til at det er gitt offentlig støtte i forbindelse med salget, må kjøper tilbakebetale differansen mellom salgspris og markedspris med rente og rentes rente

slik at salgsprisen tilsvarer markedsprisen. Dette fjerner fordelen som kjøperen har fått ved salget.»

Videre vil det være nødvendig å etablere kontraktsvilkår for bl.a. å hindre utilsiktet videresalg dersom eiendommene selges under markedspris.

Punkt 94/15: Kjøp av Vestre Strandgate 33 og 37 - Rutebilstasjonen fra Kristiansand Havn KF

Bilag

Vedlegg 1.docx



Dato 24. november 2015
Saksnr.: 201411165-19
Saksbehandler Nils Erik Hessen

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
09.12.2015

Kjøp av Vestre Strandgate 33 og 37 - Rutebilstasjonen fra Kristiansand Havn KF

Sammendrag/bakgrunn

Arbeidet med utvikling av rutebilstasjonsområdet har pågått over lang tid. Gjennom bystyrets reguleringsvedtak for Jernbanestasjonen, gis rutebilstasjonsområde nye rammer for videre utvikling.

Rådmannen besluttet derfor å innlede forhandlinger med Kristiansand Havn KF (KH) om overtakelse av eiendommene Vestre Strandgate 33 og 37, da kommunen eier arealene i mellom disse og et samlet eierskap forenkler forhandlingssituasjonen overfor fylkeskommunen som ønsker å delta i den videre utformingen. Deler av arealene er videre avsatt til ny havnegate og Statens vegvesen har startet opp arbeid med grunnerverv her.

Partene har hatt ulikt syn på verdien av eiendommene og avtalte voldgift. Partenes standpunkt gav imidlertid ikke grunnlag for å gjennomføre dette på administrative fullmakter. Etter minnelige forhandlinger har vi blitt enige om en samlet kjøpesum på kr 24 mill. Verdien er beregnet på bakgrunn av påregnelige kontantstrømmer. Årlig leieinntekter utgjør for 2016 ca kr 1 mill. Avtalen er inngått under forutsetning om politisk tilslutning både fra Kristiansand havn og Kristiansand kommune. Kjøpesummen overskrider rådmannens delegerede økonomiske fullmakt (kr 20 mill) og saken forelegges derfor for politisk behandling.

Til orientering er det videre, som et ledd i forhandlingene, avtalt å selge et næringsareal i Ægirsvei 12 til KH for kr 10,5 mill. basert på verditakst. Ægirsvei 12 ligger i nærheten av havnearealet i Kongsgårdbukta.

Det er videre forhandlet om salg av Kongsgård Alle 64B og 83 uten at partene har blitt enige om verdien for disse.

Rådmannen er enig i innstillingen.

Forslag til vedtak

[Kommunalutvalget godkjenner kjøp av Vestre Strandgate 33 og 37 fra Kristiansand havn KF](#)

Hans-Christian Gram
Eiendomssjef

Nils Erik Hessen
Rådgiver

Vedlegg: Kartutsnitt