

REFERAT |KRS| Kommunalutvalget (2015-2019) d. 06-12-2016

Møtedato Tirsdag d. 06. december 2016 kl. 09:00

Møtested Formannskapssalen

Indholdsfortegnelse

Program for møtet.....	3
Godkjenning av protokoll fra kommunalutvalgets møte 22.11.16.....	6
M/S Maarten AS - Eierskapsmelding del 2.....	8
Eierberetning 2016.....	14
Kjøp av Gammeløya- finansiering.....	16
Revemyrheia øst - utbyggingsavtale.....	20
50-årsjubileum med Münster - 2017.....	25
Høyesterettsdom av juni 2016 om kommunens avlastere/besøkshjem og støttekontakter.....	28

Punkt 94/16: Program for møtet



MØTEINNKALLING TIL KOMMUNALUTVALGET

Dato: 06.12.2016 kl. 09.00

Sted: Formannskapssalen

Innkalling gjelder bare medlemmer. Varamedlemmer møter etter særskilt innkalling.

Forfall medels snarest til Formannskapssekretæren tlf 38 24 34 79 / 98 28 79 38

PROGRAM FOR MØTET:

Kl. 09.00-09.30 **Orientering om status og videre prosess Kvartal 5 ved kulturdirektør Stein Tore Sorthe**

Kl. 09.30-09.45 **Samarbeid med Miljødirektoratet om sikring av friluftsområder og vilkår knyttet til dette ved Trond Johanson, Parkvesenet**

Kl. 09.45-10.00 **Tillegg til utbyggingsavtale for Paulen 2/8 – kvartalslekeplass ved Line Baasland, teknisk direktør stab**

SAKSKART			Side
94/16	201600008-90	Program for møtet	
95/16	201600008-89	<u>Kommunalutvalgssak:</u> Godkjenning av protokoll fra kommunalutvalgets møte 22.11.16	
		Sektor 1 – Økonomi:	
96/16	201612382-1	<u>Kommunalutvalgssak:</u> M/S Maarten AS - Eierskapsmelding del 2	
97/16	201614321-1	<u>Kommunalutvalgssak:</u> Eierberetning 2016	
		Sektor 5 – Teknisk:	
98/16	201606418-9	<u>Kommunalutvalgssak:</u> Kjøp av Gammeløya- finansiering	
99/16	201513495-5	<u>Formannskapssak:</u> Revemyrheia øst - utbyggingsavtale	

		Sektor 6 – Organisasjon:	
100/16	201612378-2	<u>Kommunalutvalgssak:</u> 50-årsjubileum med Münster - 2017	
101/16	201615162-2	<u>Kommunalutvalgssak:</u> Høyesterettsdom av juni 2016 om kommunens avlastere/besøkshjem og støttekontakter	

Harald Furre
ordfører
(sign.)

Punkt 95/16: Godkjenning av protokoll fra kommunalutvalgets møte 22.11.16

Bilag

Protokoll Kommunalutvalget 22.11.2016



Dato 28. november 2016
Saksnr.: 201600008-89
Saksbehandler Anne Lise Holand Aabø

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
06.12.2016

Godkjenning av protokoll fra kommunalutvalgets møte 22.11.16

Forslag til vedtak

[Kommunalutvalget godkjenner protokoll fra kommunalutvalgets møte 22.11.16.](#)

Tor Sommerseth
Rådmann

Anne Lise Holand Aabø
Formannskapssekretær

Vedlegg:
Protokoll fra kommunalutvalget 22.11.16

Punkt 96/16: M/S Maarten AS - Eierskapsmelding del 2



Dato 23. november 2016
Saksnr.: 201612382-1
Saksbehandler Mohammad Faizan Ilyas

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
06.12.2016

M/S Maarten AS - Eierskapsmelding del 2

Sammendrag

M/S Maarten AS er et heleid kommunalt aksjeselskap eid av Kristiansand kommune. Selskapet ble stiftet i 2002 med formål å driver charter- og sightseeingvirksomhet samt hva herved står i forbindelse jf. §3 i vedtektene.

Selskapet eier en båt som ble bygd i 1984 og er ca. 20 meter lang (rundt 65 fot). Båten har en totalkapasitet på 100 passasjerer med 72 sitteplasser innendørs og ca. 50 sitteplasser utendørs. De siste 5 årene er båten modernisert med ny motor, salong, kjøkken, toaletter og vedlikeholdet generelt er bra. M/S Maarten kjører årlig ca. 100 turer. Selskapet har 5 ansatte som er lønnet på timesbasis og utgjør ca. 1 årsverk.

Selskapet har de siste 2 årene kjøpt administrasjons- og regnskapstjenester av Kristiansand kommune.

Hovedhensiktene med denne eiermeldingen er å se nærmere på selskapets kapitalstruktur, finansiering og egenkapitalsituasjon.

Forslag til vedtak

1. [Kommunalutvalget henstiller styret i M/S Maarten AS å gjøre en nærmere vurdering av selskapets kapitalstruktur og egenkapitalsituasjon for å vurdere om det er grunnlag for å betale ekstraordinært utbytte til eier i 2017.](#)

Tor Sommerseth
Rådmann

Terje Fjellvang
Økonomidirektør

Vedlegg:

- Vedlegg 1 – Årsrapport for M/S Maarten AS 2015
- Vedlegg 2 – Vedtekter M/S Maarten AS

Bakgrunn for saken

En eiermelding skal inneholde prinsipper for kommunens overordnede eierstrategi og rutiner for eierstyringen. En skal klargjøre intensjonen med eierskapet i det aktuelle selskapet, etablere forutsigbare og kontrollerbare mål og resultatkrav for virksomheten, klargjøre rutiner for rapportering og eventuelt også definere en klar og forutsigbar utbyttepolitikk. Strategien bør inneholde prioriteringer, tiltak og resultatkrav kommunen ønsker for det enkelte selskap, slik at selskapene vet hva de må gjøre for å ivareta eiernes målsettinger med sitt eierskap.

Hovedhensiktene med denne eiermeldingen er å se nærmere på selskapets kapitalstruktur, finansiering og egenkapitalsituasjon.

M/S Maarten AS er et heleid kommunalt aksjeselskap eid av Kristiansand kommune. Selskapet ble stiftet i 2002 med formål å drive charter- og sightseeingvirksomhet samt hva herved står i forbindelse jf. § 3 i vedtektene.

Selskapet eier en båt som ble bygd i 1984 og er ca. 20 meter lang (rundt 65 fot). Båten har en totalkapasitet på 100 passasjerer med 72 sitteplasser innendørs og ca. 50 sitteplasser utendørs. De siste 5 årene er båten modernisert med ny motor, salong, kjøkken, toaletter og vedlikeholdet generelt er bra. M/S Maarten kjører årlig ca. 100 turer.

M/S Maarten opererer i skjærgården rundt Kristiansand og selskapets virksomhet er sesongbetont med normalt størst aktivitet i perioden mai til september. I 2015 er det satset spesielt på chartervirksomhet, der kunder leier båten til fast timepris og selskapet serverer mat og drikke.

Selskapet inngikk i 2014 avtale med Kristiansand kommune angående drift, administrasjon og kjøp av regnskapstjenester gjeldene ut 2016. Styret i M/S Maarten har ønsket å videreføre denne avtale og ny avtale gjeldende fra 2017 til 31.12.2019 er nylig signert. Selskapet har 5 ansatte som er lønnet på timesbasis og utgjør ca. 1 årsverk (hhv. 3 skippere og 2 båtverter hvorav 2 er kvinner).

Regnskapsanalyse

Under vises en tabell med enkelte nøkkeltall fra selskapets regnskap de tre siste år.

Nøkkeltall (tall i 1000 kr)	2015	2014	2013
Driftsinntekter	1 744	1 716	1 956
Årsresultat	132	80	148
Egenkapital	2 135	2 003	1 922
Gjeld	167	149	167
Totalkapital	2 301	2 151	2 090
Totalkapitalrentabilitet	8,2 %	5,2 %	10,3 %
Egenkapitalrentabilitet etter skatt	6,4 %	4,1 %	8,0 %
Egenkapitalandel	92,8 %	93,1 %	92,0 %
Gjeldsgrad	0,1	0,1	0,1
Likviditetsgrad 1	8,4	7,8	6,1
Utbytte	-	-	-

Selskapets resultat i 2015 er økt med 65 % (fra kr 80 000 til kr 132 000) fra året før, men ligger lavere enn resultatet i 2013. Omsetningen økte med i underkant av 2 %, men ligger 11 % under 2013 og 33 % under 2012, noe som blant annet kan skyldes en ny aktør som etablerte seg i markedet i 2013 og etablerte et tilbud i direkte konkurranse med M/S Maarten. Guide Sør spesialiserte seg i å organisere tur- og opplevelsespakker for videresalg til tur operatører/cruise-selskaper mm., og startet med guideservice langs sørlandskysten i sightseeingbåten SS Christiansand i 2013. Guide Sør er eid av European Cruise Line – et selskap som også har cruise-skip som regelmessig ankommer Kristiansand. Båten er godkjent for 100 passasjerer, og er noe større enn M/S Maarten. SS Christiansand opererer fremdeles i markedet som en konkurrent til M/S Maarten gjennom selskapet Skjærgårdsopplevelser Sør AS¹

Selskapets driftsinntekter viste en liten økning på nærmere kr 30 000 i 2015 sammenlignet med året før. Varesalget økte er med kr 111 000, mens charterinntekter ble redusert med kr 85 000. Selskapet driftskostnader er redusert med kr 44 000 fra 2014.

Selskapets avkastning på total- og egenkapitalen har økt noe som følge av bedre resultat og anses som tilfredsstillende selv om de ligger lavere enn resultatene i 2013. Gjelden i selskapet er fortsatt lav i forhold til egenkapitalen og likviditeten er meget god. Pr. 31.12.2015 hadde selskapet en kontantbeholdning på 1,396 mill. kr. Selskapets egenkapital er på 2,1 mill. kr, og selskapet har en egenkapitalandel på 0,93. Dette regnes normalt sett som svært høyt.

Avkastningskrav og kapitalstruktur

Kommunens overordnede eierskapsmelding (del 1) sier at *"i selskaper der virksomheten har karakter av næringsdrift bør en offentlig eier stille de samme krav til avkastning på investert kapital, som det en privat eier vil gjøre"*, og *«i alle selskaper hvor formålet ikke er politisk, må det stilles krav om avkastning til eier»*.

Avkastningskrav er den alternativkostnaden som gjenspeiler hvilken avkastning eierne og kreditorene kan oppnå ved alternative plasseringer til samme risiko som i selskapet. Å fastsette krav til resultat gjøres som regel i forhold til hva man kan få i alternativ avkastning ved å plassere penger risikofritt (bankinnskudd), samt med påplussing for ekstra risiko. Risikopremien sier noe om hvor mye meravkastning man i utgangspunkt kan forvente ved å plassere penger i markedet sammenlignet med banken.

Kapitalverdimodellen er en generell modell for måling av avkastning i selskaper med forretningsmessige formål. I sin enkleste form kan kapitalverdimodellen beskrives som en modell bestående av to variabler bestående av risikofri rente (som man kan plassere pengene til i banken risikofritt), samt en faktor som tar hensyn både til risiko i markedet og graden av denne for det enkelte selskap. Logikken er i utgangspunkt at jo høyere usikkerhet og risiko, jo høyere avkastning vil en investor kreve. Den faktiske avkastningen må så måles opp avkastningskravet til virksomheten for å vurdere hvorvidt avkastningen har vært god eller dårlig, hensyntatt den risiko man har eksponert seg for. For en mer detaljert beskrivelse av

¹ <http://www.skuteopplevelser.no/>

modellen henvises det til Statens Eiermelding fra 2011². For generell informasjon om avkastning og utbytte henvises det til Statens Eiermelding fra 2014³

Kommunens eierskapsmelding del 1 inneholder et eget avsnitt om kapitalstruktur hvor blant annet følgende står omtalt «for aksjeselskap er forholdet mellom gjeld (fremmedkapital) og egenkapital i et selskap et vesentlig eierspørsmål. For mye eller for lite egenkapital kan medføre effektivitetstap. Ideelt sett bør det for hvert selskap regelmessig foretas en analyse av kapitalstrukturen. Forretningsrisiko, bransjemessige særtrekk, prisen på fremmedkapital og finansiell styrke er alle forhold som må vurderes når virksomhetens kapitalstruktur skal bestemmes».

Vanligvis er verdiskapning over tid et overordnet mål for eieren. Også for kommunalt eide aksjeselskaper bør dette i det minste være en del av målet. Kommunen kan som eier påvirke kapitalstrukturen både gjennom krav til avkastning, ønske om utbytte, kapitalnedsettelse og emisjoner.

Forsvarlig egenkapital er svært avhengig av virksomhetens art og sammensetningen av eiendelene. Således kan det være tilstrekkelig med 25 % egenkapitalandel i enkelte selskaper, mens andre selskaper som har eiendeler som har lav belåningssevne, stor forretningsmessig risiko og høye krav til finansiell beredskap kanskje må ha en egenkapitalandel på 75-100 %.

Framtidsutsikter og vurdering av utbytte

Aksjeloven⁴ inneholder bestemmelser som sier at et selskap kun kan dele ut utbytte så langt det etter utdelingen har en forsvarlig egenkapital og likviditet ut fra risikoen ved og omfanget av virksomheten i selskapet.

Det skal videre foretas en helhetsvurdering av selskapets samlede økonomiske stilling før utdeling kan finne sted. Aksjeloven⁵ inneholder videre også regler for prosess og beslutningen om utbytte hvor «*Beslutning om utdeling av utbytte treffes av generalforsamlingen etter at styret har lagt frem forslag om utdeling eller annen anvendelse av overskudd. Det kan ikke besluttes utdelt høyere utbytte enn styret har foreslått eller godtar*».

Krav om forsvarlig egenkapital og likviditet er på denne bakgrunn et vesentlig spørsmål som styre og selskap må vurdere før beslutning om eventuelt utdeling av utbytte tas. Videre er det et spørsmål hvilken utbyttepolitikk eier fører ovenfor selskapet. Dette henger igjen sammen selskapets kapitalstruktur, finansiering og soliditet⁶, i tillegg andre forhold som for eksempel om selskapet er i en vekstfase eller har mål om vekst og utvikling. I slike tilfeller vil normalt sett eier velge å holde igjen store deler av eventuelle overskudd i virksomheten dersom selskapet har behov for økt kapital for å kunne vokse videre.

² St. Meld. 13 (2010-2011), "Aktivt eierskap – norsk statlig eierskap i en global økonomi", s.49-51.

<http://www.regjeringen.no/nb/dep/nhd/dok/regpubl/stmeld/2010-2011/meld-st-13-2010-2011.html?id=637119>

³ St. meld.27 (2013-2014), "Et mangfoldig og verdiskapende eierskap" s. 73-75.

<https://www.regjeringen.no/contentassets/899ac257df2648d788942b78c6d59787/no/pdfs/stm201320140027000dddpdfs.pdf>

⁴ Aksjeloven § 8-1 (4) (Hva som kan deles ut som utbytte): https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1997-06-13-44/KAPITTEL_8-1#KAPITTEL_8-1

⁵ Aksjeloven § 8-2 (Beslutning om utbytte): http://lovdata.no/dokument/NL/lov/1997-06-13-44/KAPITTEL_8#KAPITTEL_8

⁶ Soliditet beskriver en bedrifts evne til å tåle tap over tid, men også den beredskap den har for å kunne foreta strategiske investeringer. <https://www.lederkilden.no/tema/hoy-risiko-i-soliditeten>

Selskapet skriver i sin årsberetning at det i 2015 er satset spesielt på chartervirksomhet og at selskapets kunder er cruisereederier, næringslivet i region Kristiansand samt privatpersoner. Også i 2015 hadde selskapet en mindre nedgang i inntekter fra chartervirksomhet. I 2014 var det 76 cruiseanløp i Kristiansand, noe som var spesielt høyt. I 2015 var det 40 anløp, en nedgang på 48 %. Et nytt miljødirektiv fra EU med krav til bruk av dyrere drivstoff ved seiling fra den engelske kanal mot Østersjøen og Nordsjøen, helt opp til Stadt, ansees å være noe av grunnen til nedgangen i 2015. Deler av nedgangen kan være varig, men tallene så langt for 2016 er gode, det er per dags dato ventet 66 cruiseanløp til Kristiansand i 2016⁷.

Videre fremgår det av styrets årsberetning for 2015 om selskapets utsikter at *«selskapets utsikter er gode men M/S Maarten har høye faste kostnader bl.a. på grunn av strenge offentlige krav og sesongen er kort. Det må derfor fokuseres på større salg om bord og priser som er markeditilpasset»*.

Selskapet har i dag ingen langsiktig gjeld knyttet til eierskapet av båten M/S Maarten, og avskrivningene er på et lavt nivå. Skipet har de siste 5 årene blitt modernisert med ny motor, salong, kjøkken, toaletter og vedlikeholdet generelt er bra. Selskapet bør kontinuerlig vurdere utleieprisene samt inntjeningen på varesalget om bord har riktig nivå slik at positivt resultat kan sikres også i fremtiden. Selskapet opererer i et marked, og av konkurransemessige hensyn bør selskapet stilles ovenfor et avkastningskrav med klar forventning om utbytteutbetaling dersom det ikke er andre forhold som tilsier det motsatte. Selskapets egenkapital er svært solid og likviditeten er god med en bankbeholdning på ca. 1,4 mill. kr pr. 31.12.2015. Likviditeten har gradvis økt år for år, og selskapet har siden oppstart i 2002 ikke betalt utbytte til eier på noe tidspunkt.

Rådmannens anbefaling

Rådmannen er fornøyd med den jobb som gjøres i selskapet og de økonomiske resultater som er oppnådd. Samtidig mener en tiden er moden for å se nærmere på selskapets kapitalstruktur og egenkapitalsituasjon. Båten er de senere år blitt modernisert og fremstår i god stand, mens selskapet tilnærmet er gjeldfritt. Selskapet hadde pr. 1.1.2016 en egenkapital på ca. 2,1 mill.kr og en kontantbeholdning på rundt 1,4 mill. kr. Rådmannen mener ikke det er behov for en slik kapitalbase i selskapet og anbefaler at kommunalutvalget henstiller styret i M/S Maarten AS å gjøre en nærmere vurdering av selskapets kapitalstruktur og egenkapitalsituasjon for å vurdere om det kan være grunnlag for å betale ekstraordinært utbytte på generalforsamlingen i 2017.

Etter rådmannens vurdering bør en tilbakeføring av midler fra selskapet til eier være i størrelsesorden minimum 1,0 mill. kr.

⁷ <http://www.portofkristiansand.no/cruise/anlop/>

Punkt 97/16: Eierberetning 2016

Bilag

Eierberetning 2015.pdf



Dato 29. november 2016
Saksnr.: 201614321-1
Saksbehandler Mohammad Faizan Ilyas

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
06.12.2016

Kristiansand kommune - Eierberetning 2015

I henhold til kommunens vedtatte eierskapsmelding (bystyresak 175/08) skal alle selskaper og foretak følges opp systematisk ved at årsrapporter og årsregnskap skal behandles politisk. I forbindelse med pågående revidering av kommunens overordnede eierskapsmelding er det skrevet en eierberetning for 2015 som gjennomgår regnskap og årsberetninger i alle kommunens hel- og deleide aksjeselskaper, kommunale foretak og interkommunale selskaper. I tillegg vil eierberetningen bli oppdatert for hvert år og legges frem politisk.

Forslag til vedtak

1. Eierberetning 2015 for Kristiansand kommune tas til orientering

Tor Sommerseth
Rådmann

Terje Fjellvang
Økonomidirektør

Vedlegg:

1. Kristiansand kommune - Eierberetning 2015

Punkt 98/16: Kjøp av Gammeløya- finansiering



Dato 23. november 2016
Saksnr.: 201606418-9
Saksbehandler Per-Christian Nygård

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
06.12.2016

Kjøp av Gammeløya- finansiering

Sammendrag

Kristiansand Kommune v/Kristiansand Eiendom (KE) har i nærmere et år forhandlet med private eiere om kjøp av Gammeløya som ligger like innenfor Vestergapet og rett over tunneltraseen til Flekkerøya. Øya har en historie som gjør et offentlig kjøp spesielt aktuelt og som selv lokalt, er lite kjent fordi øya i generasjoner har vært i privat eie.

Kommunen har nå en mulighet til å sikre Gammeløya for allmennheten i kommunalt eie da eierne (sameie) ønsker å selge. Kommunen har på bakgrunn av dette sikret seg en opsjon på kjøp for 10 millioner kroner + omkostninger. Det har vært flere runder i forhandlingene om pris, og eierne er ikke villige til å selge under dette beløpet. Det nærmer seg nå et tidspunkt for å endelig avklare kjøpet og finansieringen av dette, og det er uttalt fra eiernes ståsted at de enten vil legge eiendommen ut for salg i det åpne markedet, eller at en av sameierne kjøper ut de andre. Uansett utfall, vil resultatet kunne bli at kommunen mister denne muligheten til sikring av Gammeløya for fremtiden.

- Miljødirektoratet vil bidra med halvparten av kjøpesummen (5 mill. kroner) i tilskudd under forutsetning av at kommunen blir eier av øya og at det tinglyses en friluftsklausul på eiendommen.
- Fylkeskommunen innstiller på å bidra med 1 mill. kroner til kjøpet. (Vedtatt i SAM utvalget 23.11, med endelig vedtak i Fylkesutvalget 29.11.)
- Gumpen-gruppen gir 1 mill. kroner til DNT, som overfører summen til kommunen som del finansiering til kjøp av øya. Forutsetningen for dette bidraget er at øya benyttes til kystled.

Med forbehold om at Fylkesutvalget vedtar innstillingen, vil det ut fra dette gjenstå 3 mill. kroner av kjøpesummen pluss omkostninger på ca. 2,5% .
Totalt vil kommunens finansiering da være på 3,25 mill. kroner av kjøpesummen.

Forslag til vedtak

Kristiansand kommune kjøper Gammeløya til 10 millioner kroner + omkostninger.

Kjøpet (10,25 mill. kr.) finansieres innenfor eksisterende bevilgning fra prosjekt kjøp friområder. Tilskudd fra Miljødirektoratet på 5,0 mill. kr. samt tilskudd fra Fylkeskommunen (1,0 mill. kr.) og Gumpen-gruppen (1,0 mill. kr) tilføres samme prosjekt.

Hans- Christian Gram
Eiendomssjef

Per-Christian Nygård
Avdelingsleder

Vedlegg:
Ingen

Bakgrunn for saken

Kristiansand Kommune v/Kristiansand Eiendom (KE) har i nærmere et år forhandlet om kjøp av Gammeløya. Stedet har en historie som gjør et offentlig kjøp spesielt aktuelt og som selv lokalt er lite kjent fordi øya i generasjoner har vært i privat eie.

Øya ligger i gamle Flekkerøy havn som finnes som stedsnavn på riktig gamle sjøkart og som byens fortidsminneforening karakteriserer som byens arnested. Danskekongen bygde den første befestning på Gammeløy på midten av 1500 tallet og dette var en viktig del av sjøveien mellom Nordsjøen, Skagerak og Østersjøen. Anlegget ble hetende Flekkerhus Festning og ga navn til hele Agdersiden for en periode: Flekkerhus len.

Øya har med sin skjermede havn og fine svaberg store muligheter til å bli et fint friluftsområde. Arkeologiske utgravinger av den gamle festningsmuren vil fortelle historie. Dette må vurderes nærmere av fylkeskonservatoren.

Bygningen på øya vil være en ressurs. Velforening og båtforeninger på Flekkerøy har fra første stund engasjert seg for et kjøp. Både som base for egen aktivitet og som historieformidlere. Og sist men ikke minst har Turistforeningen sett potensialet for en Kystled ved sjøen. Øya ligger midt i skipsleia og grenser til skjærgårdsparken, så for båtfolket vil dette være en mulighet til overnatting i sommermånedene.

Interessen for kjøp av øya avspeiler seg også i henvendelser fra befolkningen. Det har vært innslag på Sørlandssendingen, historiske kronikker i Fædrelandsvennen og kåseri på byens arkeologikafe. Essensen i disse bidragene er at kjøp av Gammeløya sikrer et kulturminne av regional og nasjonal betydning.

Kommunen har nå fått en mulighet til å sikre Gammeløya for allmennheten i kommunalt eie da eierne (sameie) ønsker å selge. Kommunen har på bakgrunn av dette sikret seg en opsjon på kjøp for 10 millioner kroner + omkostninger. Det har vært flere runder i forhandlingene om pris, og eierne er ikke villige til å selge under dette beløpet. Takster avholdt på eiendommen av Meglerhuset Sædberg og DnB Eiendom, viser et sprik i verdivurderingene på henholdsvis 7,5 mill. kroner og 10-12 mill. kroner. Forhandlinger etter dette for å få ned prisen førte ikke fram, og tilbakemeldingen fra sameiet var at eiendommen ikke selges under 10 mill. kroner.

Det nærmer seg nå et tidspunkt for endelig å avklare kjøpet og finansieringen av dette. Det er fra eiernes ståsted uttalt at dersom kommunen velger å ikke benytte seg av sin opsjon, vil de enten legge eiendommen ut for salg i det åpne markedet, eller vurdere om en av sameierne kjøper ut de andre. Uansett utfall, vil resultatet kunne bli at kommunen mister denne muligheten til sikring av Gammeløya for fremtiden.

Det har vært mange som har engasjert seg for å sikre at Gammeløya blir offentlig eid og åpen for allmennheten. Miljødirektoratet ga sommeren 2016 på vegne av staten, et svært viktig signal med et tilsagn om fem millioner kroner til kjøpet. Det ble her lagt vekt på både natur og kulturverdier. Forutsetningen for bidraget er at kommunen blir eier av øya, og at det tinglyses en friluftsklausul på eiendommen.

Turistforeningen (DNT) tok kontakt med byens næringsliv tidligere i år og lanserte ideen om private bidrag til kjøp av øya. Dette arbeidet gav resultat, og Gumpen-gruppen har gitt en gave på en million kroner til DNT som følge av deres arbeid med kystled. DNT gir gaven videre som et bidrag til kjøp av øya. «Sjekken» på en million kroner ble gitt varaordfører i et arrangement på øya 10. november. Forutsetningen for dette bidraget til kjøp av øya, er at den inngår som en del av kystleden.

Fylkeskommunen innstiller på å bidra med en million kroner til kjøp fordelt over 2017/2018. Det tas forbehold om at øya skal være tilgjengelig for arrangementer og formidling når det gjelder friluftsliv og kulturminner. Øya skal også tilrettelegges for slik aktivitet innen utgangen av 2019. SAM -utvalget i fylkeskommunen anbefalte å støtte med en million kroner 23. november. Endelig vedtak i Fylkesutvalget 29.11 skulle dermed være nær sikret. Innstillingen til fylkesutvalget er positiv til bidrag til kjøp, men er samtidig klar på at de ikke vil bidra til opparbeidelsestiltak.

Når det gjelder bygget/hytta som står på øya, skal kommunen (KE) eie dette, men leie det bort til DNT som på sin side forplikter seg til å bruke bygget som kystledsdestinasjon. DNT skal også ivareta drift- og vedlikehold av bygget i tråd med egen leieavtale mellom kommunen og DNT. Kommunen v/Parkvesenet vil drifte friluftsområdet for øvrig.

Punkt 99/16: Revemyrheia øst - utbyggingsavtale

Bilag

Vedtak FORMAN, 07122016, Sak 160/16, Revemyrheia øst - utbyggingsavtale

Utbyggingsavtale Revemyrheia øst 17082016 delsignert.pdf

Utbyggingsavtale Revemyrheia øst 17082016 vedlegg.doc

Vedtak KOMMUN, 06122016, Sak 99/16, Revemyrheia øst - utbyggingsavtale



Dato 28. november 2016
Saksnr.: 201513495-5
Saksbehandler Line Baasland

Saksgang
Kommunalutvalget
Formannskapet

Møtedato
06.12.2016
07.12.2016

Revemyrheia øst - utbyggingsavtale

Sammendrag

Reguleringsplan for området ble vedtatt av Bystyret 14.1.2014, det er siden gjort mindre endringer av plan, siste godkjent 9.9.2015. Det er i henhold til vedtak innledet drøftelser med Krageviga eiendom AS (heretter utbygger) for å inngå utbyggingsavtale for området. Det er tatt utgangspunkt i vedtatte reguleringsplan og gjeldende utbyggingspolitikk.

I forslag til utbyggingsavtale gjøres utbygger ansvarlig for planlegging og gjennomføring av utbygging i henhold til vedtatte planer. Standard politikk er fulgt ved drøftelse av forslag til utbyggingsavtale.

Partene har drøftet en avtale ut fra lovens krav/forutsetninger blant annet i forhold til forholdsmessighet. Partene har drøftet en avtale ut fra lovens krav/forutsetninger blant annet i forhold til forholdsmessighet. Revemyrheia øst har sammen med flere utbyggingsområder rekkefølgekrav til oppgradering av Revemyrveien. Utbyggingsområdene har omfattende rekkefølgekrav og store infrastrukturkostnader. Utbyggerne av disse områdene har etablert et samarbeid for gjennomføring av rekkefølgekrav og infrastruktur. Revemyrveien har vært av lav standard, og betjener boliger utover de som er innregulert i de nye planene. Kommunen har derfor vurdert det hensiktsmessig ut fra en forholdsmessighetsbetraktning at kommunen skal bidra med 200 000kr til breddeutvidelse av Revemyrveien. Bidraget belastes konto for større veibredder.

Utbyggingen har rekkefølgekrav til opparbeidelse av kvartalslekeplass i Paulen. Dette løses gjennom en delopparbeidelse etter plan for trinnvis opparbeidelse av kvartalslekeplassen.

Forslag til utbyggingsavtale har vært ute på høring. Det er kommet inn to merknader til saken:

Statens vegvesen bekrefter at rekkefølgekrav til fortau langs FV8 er gjennomført. Naboer stiller spørsmål om etablering bilsperre på Revemyrveien og bevaring av trær i utbyggingsområdet. Ingeniørvesenet uttaler at det ikke er besluttet bilsperre på Revemyrveien i forbindelse med denne reguleringen, men at dette evt. kan vurderes senere. Vedrørende bevaring av trær er henvendelsen oversendt til utbygger.

Forslag til vedtak:

[Formannskapet vedtar forslag til utbyggingsavtale for Revemyrheia øst](#)

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Line Baasland
Rådgiver

Vedlegg: Forslag til utbyggingsavtale

Bakgrunn for saken

Reguleringsplanen

Reguleringsplan for området ble vedtatt av Bystyret 14.1.2014, mindre endringer av plan siste godkjent 9.9.2015. Reguleringsplanen innebærer i hovedsak byggeområde til bolig med tilhørende infrastruktur, det er regulert inn 25 boenheter i området.

Utbyggingsavtalen

Utbyggingsavtalen omfatter reguleringsplanområdet og rekkefølgekrav utenfor planområdet. Forhandlingene om utbyggingsavtale ble innledet høsten 2015. På bakgrunn av kommunens vedtatte utbyggingspolitikk er det fremforhandlet et omforent forslag til utbyggingsavtale mellom kommunen og utbygger Krageviga eiendom AS (heretter utbygger).

Kommunalt samarbeid

Utbyggingspolitikk

Kommunens vedtatte utbyggingspolitikk er lagt til grunn for de drøftelser og den avtalen som er inngått.

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.

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.

Partene har drøftet en avtale ut fra lovens krav/forutsetninger blant annet i forhold til forholdsmessighet. Revemyrheia øst har sammen med flere utbyggingsområder rekkefølgekrav til oppgradering av Revemyrveien. Utbyggingsområdene har omfattende rekkefølgekrav og store infrastrukturkostnader. Utbyggerne av disse områdene har etablert et samarbeid for gjennomføring av rekkefølgekrav og infrastruktur. Revemyrveien har vært av lav standard, og betjener boliger utover de som er innregulert i de nye planene. Kommunen har derfor vurdert det hensiktsmessig ut fra en forholdsmessighetsbetragtning at kommunen skal bidra med 200 000kr til breddeutvidelse av Revemyrveien. Bidraget belastes konto for større veibreder.

Kommunen påtar seg framtidig drift av offentlige anlegg.

Rekkefølgekrav – økonomisk ansvar

De krav som er stilt er knyttet til selve utbyggingsprosjektet og er forutsetning for utbyggingen. Utbygger er gjort kjent med rekkefølgekravene og er ansvarlig for at de gjennomføres.

Utbyggingen har rekkefølgekrav til kapasitet på Vågsbygdveien, dette løses gjennom bidrag på 70 000kr pr. boenhet. Totalt bidrag er 1 750 000kr. For å lette oppstartskostnadene i prosjektet skal bidraget betales inn etter følgende betalingsplan, mot at det stilles garanti for ubetalt bidrag før igangsetting av området:

40% før igangsettingstillatelse til bebyggelse

30% 1 år etter igangsettingstillatelse til bebyggelse

30% (resterende beløp) før første bolig tas i bruk, dog være innbetalt senest 2 år etter igangsettingstillatelse til bebyggelse.

Utbyggingen har rekkefølgekrav til kvartalslekeplass i området Paulen. Kommunen har sammen med utbyggingene, som har dette rekkefølgekravet, utarbeidet løsning for trinnvis opparbeidelse av kvartalslekeplassen. Den trinnvise opparbeidelsen sikrer at kvartalslekeplassen over tid vil bli gjennomført. Utbyggingen av Revemyrheia øst og Hustofta vest har krav til opparbeidelse av trinn 1. Denne opparbeidelsen sikrer at det er tilfredsstillende kvartalslekeplass tilbud fra første bolig tas i bruk.

Øvrige drøftelser

Utbyggingsavtalen opphører senest 5 år etter underskrevet dato.

Det er i forslag til avtale satt frister for opparbeidelse av grøntområder og tekniske anlegg 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.

Overføring av areal

Utbygger er orientert om hvilke typer arealer som etter utbyggingen skal overføres hefte- og vederlagsfritt til kommunen. Teknisk plan vil avklare hvilke arealer dette er, og hvilke av disse arealene kommunen skal forestå framtidig drift og vikehold av. Det er utarbeidet nytt foreløpig overtakelseskart i henhold til vedtatte endring av plan.

Igangsetting

Utbygger har fått tillatelse til å gå i gang med deler av utbygging på vilkår av at utbyggingsavtalens kriterier er oppfylt.

Høring av avtalen

Avtaleforslaget har vært til offentlig ettersyn i perioden 9.9.16-10.10.2016.

Merknad Statens vegvesen

Henviser til rekkefølgekrav om fortau langs FV8, og opplyser at fortauet er ferdig opparbeidet, og er overlevert til Statens vegvesen.

Kommentar: Rekkefølgekravet er med dette oppfylt.

Merknad Morten Mattingsdal

Bilsperre i Revemyrveien: Bemerket at det ikke er innregulert bilsperre i reguleringsplanen for Revemyrveien. Hadde håpet at det skulle komme en bilsperre for å løse framtidig trafikk til ny vei.

Bevaring av trær i utbyggingsområdet: Håper utbygger kan ta det i betraktning under bygging slik at en håndfull trær kan stå igjen, som ikke sjenerer de nye eller gamle beboerne.

Kommentar:

Merknad vedrørende bilsperre er oversendt ingeniørvesenet:

Bilsperre var ikke vurdert som mulig da planarbeidet var i gang. Ingeniørvesenet vil være negativt til et slikt hinder. De fleste bilister vil naturligvis velge å kjøre den nye veien.

Tyttebærheia har en bilsperre og vil ikke få trafikk fra Revemyrveien. Ingeniørvesenet kan vurdere saken på nytt ved senere anledning.

Dette er ikke et forhold som angår utbyggingsavtalen, og må eventuelt bringes inn for ingeniørvesenet i egen sak.

Merknad vedrørende bevaring av trær er oversendt utbygger som svarer:

Utbygger ønsker også å bevare trær hvor de ikke er til sjenanse eller tar sol/lys.

Heving/senkning av terreng for vei og tomter har også innvirkning for om det er mulig å bevare trær, men intensjonen er å la det stå igjen beplantning som ikke er i konflikt med noe av det ovenstående.

Dette er ikke et forhold som angår utbyggingsavtalen, og det legges til grunn at forhold som angår utbygger og naboer behandles dem i mellom.

Konklusjon

På bakgrunn av slik det er beskrevet i saken vil Teknisk direktør anbefale at forslag til utbyggingsavtale vedtas.

Punkt 100/16: 50-årsjubileum med Münster - 2017

Bilag

50 års jubileum - Munster



Dato 7. november 2016
Saksnr.: 201612378-2
Saksbehandler Trine-Marit Aasen

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
06.12.2016

50-årsjubileum med Münster - 2017

Sammendrag

I 2017 feirer Kristiansand 50-årsjubileum for vennskapsbysamarbeidet med Münster. Det er planlagt offisiell feiring i Kristiansand 15.-16. juni og i Münster 26.-27. september.

Til feiringen i Münster i september er ordfører med ledsager invitert samt 2 politikere og 2 fra administrasjonen. York er også vennskapsby med Münster og de feirer 60-årsjubileum. Begge jubileene er slått sammen. Tema i Münster skal være «sustainability» eller bærekraft og planen er da at alle de tre byene skal bli oppdatert på hvordan det jobbes på dette fagfeltet i hver by. Kommunalutvalget må bestemme hvilke politikere som skal representere Kristiansand.

Som et fagtema i Kristiansand tenker vi at byenes vertskapsrolle for studenter ved universitetene kan være interessant. Münster er en av Tysklands største og viktigste studentbyer og har lang erfaring på dette området. Vi tenker ellers å invitere mange av dem som har eller har hatt en relasjon til Münster i løpet av tiden vi har vært vennskapsbyer til en samling med de tyske gjestene.

Forslag til vedtak

[Følgende politikere blir med i delegasjonen som reiser til Münster 26.-27. september:](#)

Tor Sommerseth
Rådmann

Eva Berglund Åsland
Organisasjonsdirektør

Vedlegg:
Invitasjon fra ordføreren i Münster av 5. september 2016

Bakgrunn for saken:

I tillegg til reisen til Münster vil det være flere utvekslinger og besøk enn ellers i et jubileumsår. Følgende er planlagt:

- Venneforeningen Münster-Kristiansand planlegger en «bürgerreise» til Kristiansand rundt 17. mai.
- Et fotballag fra Münster skal delta på SørCup i juni og tilsvarende vil et fotballag fra Kristiansand delta på en turnering i Münster.
- Domkoret er invitert til Konzertcohr i Münster i september samtidig som den offisielle feiringen.
- Vi ser også på mulighetene for en studentutveksling, primært med tyskstudentene ved UiA.

Foreløpig vet vi ikke nøyaktig hva kostnadene vil bli, men vil presentere et budsjettanslag under. Vi må komme tilbake til et mer endelig budsjett i forbindelse med 1. tertial.

Mottakelse for deltakerne på «bürgerreise» rundt 17. mai:	20.000
Jubileumsfeiring i Kristiansand:	115.000
Deltakelse fotballag fra Münster på Sør Cup:	30.000
Reise for fotballag til turnering i Münster:	20.000
Reise Kristiansand Domkor:	50.000
Reise til offisiell feiring i Münster for 6 personer:	30.000
Studentutveksling/gave?	30.000
	<hr/>
	295.000

Det settes av 200.000 hvert år til utveksling med europeiske vennskapsbyer. 50.000 av det går til å sende juletre til Island. Ellers holder vi oss innenfor budsjettet. Unntaket er ved jubileer da det kreves mer feiring og flere aktiviteter enn vanlig.

**Punkt 101/16: Høyesterettsdom av juni 2016 om kommunens
avlastere/besøkshjem og støttekontakter**



Dato 28. november 2016
Saksnr.: 201615162-2
Saksbehandler Ulf Rønholt Nilsen

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
06.12.2016

Høyesterettsdom av juni 2016 om kommunens avlastere/besøkshjem og støttekontakter

Høyesterett avsa den 13.06.16 en dom som omhandler grensen mellom oppdragstakere og arbeidstakere. Saken gjaldt en avlaster som også var støttekontakt for samme bruker. Høyesterett kom frem til at avlasteren var arbeidstaker. Denne dommen vil begrense kommunenes adgang til å bruke oppdragstakerkontrakter i slike tilfeller. Avlastere og støttekontakter må da anses på vanlige ansettelsesvilkår med en stillingsprosent.

Dette vil utløse krav om overtidsbetaling for de som har annen stilling i kommunen og til sammen har jobbet mer enn 100 % stilling.

Ved arbeidsforhold i Kristiansand kommune som til sammen blir mer enn 100 % stilling, må andelen som er over 100 % opphøre.

Arbeidstidsbestemmelsene i arbeidsmiljøloven kan i forhold til avlastere bli utfordrende for oppdrag som er sammenhengende over 12 timer. Her må det arbeides for å finne gode løsninger.

Avlastning skjer i avlasterens hjem innenfor arbeidstidsreglene: avlasteren må ha daglig fritid, enten ved at bruker flytter mellom flere avlastningshjem i løpet av helgen, eller at flere i samme hjem er avlastere, eller andre løsninger, f.eks.

- Medleverturnus
- Flere avlastere deler helgen
- Avlastning skjer i institusjon

Ettersom støttekontakter nå skal anses fast må en i større grad stille krav til kompetanse i forhold til at støttekontakten må kunne benyttes på nye brukere.

Dette betyr sannsynligvis at brukerne i mindre grad kan være med å bestemme hvem som skal være støttekontakt.

Kommunen vil arbeide med hensikt at konsekvensene skal berøre brukerne i minst mulig grad.

KS har utgitt et [B rundskriv 7/ 2016](#) som omtaler rettsvirkningene av dommen. Storbyutvalget har i samarbeid med KS også sett på konsekvensene av dommen og vil forsøke å samordne oppfølgingen med arbeidsavtaler og etterbetaling. KS har bedt om politiske representanter fra storbyene til å jobbe med saken. Renate Hægeland (H) er utpekt fra Kristiansand.

Kommunen har nedsatt en arbeidsgruppe med representanter fra HS, Oppvekst og personalenheten, kommuneadvokaten og berørte organisasjoner for å gjennomføre omleggingen og følge opp konsekvenser.

Det har vært gjennomført et informasjonsmøte med Hovedtillitsvalgte om saken, og planlagt nytt møte 12. desember.

Kristiansand kommune har per i dag ca 500 avlastere og støttekontakter.

Det er kartlagt at ca 55 ansatte har mer enn 100 % stilling.
Vi ser for oss at disse forholdene må være ryddet i innen 1.1.2017.

Rådmannen vil komme tilbake med mer informasjon når kartleggingen er gjennomført og virkningene av dommen for Trondheim kommunes tjenestetilbud innen avlastning er mer avklart.

Forslag til vedtak

[Kommunalutvalget tar saken til orientering.](#)

Tor Sommerseth
Rådmann

Eva B. Åsland
Organisasjonsdirektør