

REFERAT |KRS| Kommunalutvalget (2015-2019) d. 07-02-2017

Mødedato Tirsdag d. 07. februar 2017 kl. 09:00

Mødested Formannskapssalen

Indholdsfortegnelse

Godkjenning av protokoll fra kommunalutvalgets møte 17.01.17.....	3
Disponering av kommunale eiendommer i sydøstre hjørne av kvartal 5.....	5
Forslag utbyggingsavtale Marviksletta senterområde.....	12
Revidering av varslingsrutiner i Kristiansand kommune.....	24

Punkt 12/17: Godkjenning av protokoll fra kommunalutvalgets møte 17.01.17

Bilag

Protokoll Kommunalutvalget 17.01.17.docx



Dato 27. januar 2017
Saksnr.: 201700006-7
Saksbehandler Anne Lise Holand Aabø

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
07.02.2017

Godkjenning av protokoll fra kommunalutvalgets møte 17.01.17

Forslag til vedtak

[Kommunalutvalget godkjenner protokoll fra kommunalutvalgets møte 17.01.17.](#)

Tor Sommerseth
Rådmann

Anne Lise Holand Aabø
Formannskapssekretær

Vedlegg:
Protokoll fra kommunalutvalgets møte 17.01.17

Punkt 13/17: Disponering av kommunale eiendommer i sydøstre hjørne av kvartal 5

Bilag

Vedtak BYSTYR, 01032017, Sak 29/17, Disponering av kommunale eiendommer i sydøstre hjørne av Kvartal 5

Vedtak KULTUR, 25012017, Sak 12/17, Disponering av kommunale eiendommer i sydøstre hjørne av kvartal 5

Sluttrapport fra prosjektgruppa.pdf

Endelig uttalelse fra Foreningen Posebyen.pdf

Vedtak KOMMUN, 07022017, Sak 13/17, Disponering av kommunale eiendommer i sydøstre hjørne av kvartal 5

Vedtak KULTUR, 25012017, Sak 12/17, Disponering av kommunale eiendommer i sydøstre hjørne av kvartal 5



Dato 12. januar 2017
Saksnr.: 201000310-28
Saksbehandler Annelise Hornang

Saksgang
Kulturstyret
Kommunalutvalget
Bystyret

Møtedato
25.01.2017
07.02.2017
01.03.2017

Disponering av kommunale eiendommer i sydøstre hjørne av kvartal 5

Sammendrag

Bystyret fattet i møte 09.12.2015, sak 214/15, følgende vedtak:

1. *Kronprinsens gate 57, KR. IV's gate 81, 83 og 85 beholdes i kommunalt eie. Det arbeides videre med å etablere et felles uterom i bakgården samt gangforbindelse til Ekserserhuset.*
2. *Det fremmes en egen sak for Kulturstyret vedrørende valg av konsept og videre bruk av eiendommene nevnt i pkt. 1.*
3. *Eiendommene Holbergs gt. 66, Kr. IV's gt. 75 selges straks disse er fristilt.*

Bakgrunnen for denne saken er oppfølging av vedtakets punkt 2. En arbeidsgruppe med representanter fra Foreningen Posebyen, Posebyen velforening og kommunen med rådgivere fra Kultur og Eiendom ble enige om å arrangere en workshop/åpent møte. Foreningen Posebyen og kommunen inviterte bredt og avholdt møtet 11. mai. I invitasjonen fremkom en felles forståelse for hva som skal være innholdet i møtet:

«Det inviteres bredt til dette møtet. Vi ønsker deltakelse fra ulike grupper som kan bidra til å utvikle et bærekraftig driftskonsept. Kommunens bidrag er de fire kommunale husene/eiendommene slik de står i dag. Utfordringen er å finne nye interessenter og bidragsyttere som kan ruste opp husene og fylle de med kulturbasert næring og andre aktiviteter.»

Totalt deltok 26 personer på møtet. Nesten halvparten tilhørte arrangørsiden. Oppdrag med utarbeidelse av konsept ble gitt styret i Foreningen Posebyen, og rapport ble levert 12.9.2016 (vedl. 1). Medlemmer i Foreningen Posebyen tok underveis initiativ til ekstraordinært årsmøte i sin forening og valgte nytt styre. Prosjektgruppa for nytt konsept var dermed ikke lenger formelt representanter for foreningen. Kommunen ba derfor om uttalelse til konseptrapporten fra det nye styret. En endelig uttalelse ble mottatt 28.11.2016 (vedl. 2).

Kommunen har mottatt et konseptforslag som skisserer en interessant organisasjonsform for et slikt utviklingsprosjekt. Den foreslåtte organisasjonsmodellen beskriver en solid og troverdig aktør med mulighet for å utvikle et spennende hjørne i Posebyen. Men både konseptforslaget fra den valgte prosjektgruppa og uttalelsen fra Foreningen Posebyen legger til grunn store økonomiske utgifter fra kommunen før eventuell overdragelse/leie av husene (anslagsvis 2 mill. kr per hus). Utgangspunktet for bystyrets forrige vedtak var at dette ikke skulle belaste kommunen for ytterligere utgifter. Husene, i den stand de befinner seg, skulle være kommunens bidrag inn i utviklingsarbeidet.

Det er av vesentlig betydning nå å få avklart fremtidig bruk av de resterende kommunalt eide bygningene i kvartalet. Slik situasjonen er nå, blir ikke husene godt nok ivaretatt og

oppgradert. Det er ikke aktuelt for kommunen å oppgradere husene og drive utleie til boligformål. Alternativet er å selge husene til boligformål slik at de blir ivaretatt av private eiere. Eventuelt etableres en sterk nok mottakerorganisasjon som tar ansvaret for bevaring av husene gjennom et kulturnæringsprosjekt.

Rådmannen legger til grunn at tidligere vedtak om at bygningene må overtas i nåværende form, opprettholdes, og foreslår at Foreningen Posebyen får et halvt års betenkningstid i forhold til å ta på seg denne oppgaven. Dersom det ikke inngås avtale med Foreningen Posebyen bør husene legges ut for salg til privat beboelse.

Rådmannen ønsker også å understreke at dette ikke var ment å være et kommunalt prosjekt. Kvadraturplanen er tydelig på at det er boligformål som har hovedfokus i Posebyen, mens det er andre deler av Kvadraturen hvor uteliv og kulturaktiviteter er det sentrale. Rådmannen er av den oppfatning at blant annet utfordringene knyttet til utvikling av Odderøya, med både kunstmuseum og kulturhistorisk museum, er en formidabel satsing på kultur, og mener at kommunen må foreta en streng prioritering av sin innsats.

Forslag til vedtak

1. For utvikling av kulturbasert næring og offentlig tilgjengelige tilbud/aktiviteter, tilbyr bystyret Foreningen Posebyen å leie kommunens fire eiendommer i sydøstre hjørne av kvartal 5 for kr 1 per bygg per år. Dette gjelder Kronprinsens gate 57, Kristian IVs gate 85, 83 og 81.
2. Bystyret legger til grunn at bygningene må overtas av leietaker i nåværende tilstand. Utleieforholdet skal ikke påføre kommunen utgifter, verken til bygningsmessige oppgraderinger eller drift av bygg og aktiviteter. Leietaker skal organisere virksomheten i samsvar med modellen beskrevet i prosjektrapport mottatt 12.9.2016 (vedlegg 1).
3. Dersom leieavtale ikke er inngått med Foreningen Posebyen før 1. september 2017, legges eiendommene ut for salg som privatboliger så snart dagens leietakere har flyttet ut.
4. Dersom Foreningen Posebyen på et seinere tidspunkt sier opp inngått leieavtale, legges eiendommene ut for salg som privatboliger. Det vurderes i den forbindelse om Kronprinsens gate 57 beholdes i kommunalt eie som utvidelse av det lokalhistoriske senteret i Bentsens hus.
5. Kommunens virksomhet i Ekserserhuset og Underoffiserskolen – med atelierer, verksteder og prosjektrum for visuell kunst – videreføres som i dag uavhengig av utviklingen i motsatt hjørne av kvartalet.
6. Det lokalhistoriske senteret i Bentsens hus, Kronprinsens gate 59, videreføres som i dag.

Tor Sommerseth
rådmann

Stein Tore Sorthe
kulturdirektør

Vedlegg:

Sluttrapport fra prosjektgruppa, datert 12.09.2016

Endelig uttalelse fra Foreningen Posebyen, mottatt 28.11.2016

Bakgrunn for saken

Bystyret fattet i møte 09.12.2015, sak 214/15, følgende vedtak:

1. *Kronprinsens gate 57, KR. IV's gate 81, 83 og 85 beholdes i kommunalt eie. Det arbeides videre med å etablere et felles uterom i bakgården samt gangforbindelse til Ekserserhuset.*
2. *Det fremmes en egen sak for Kulturstyret vedrørende valg av konsept og videre bruk av eiendommene nevnt i pkt. 1.*
3. *Eiendommene Holbergs gt. 66, Kr. IV's gt. 75 selges straks disse er fristilt.*

Vedtaket punkt 1 er blant annet fulgt opp ved at brakkene i bakgården til Ekserserhuset er revet, og det er dialog om bruk av gjennomgang mellom kvartalets sydøstre hjørne og Ekserserhusgården via eiendommen Niels Henrik Abels hus som eies av menigheten Samfundet.

Vedtaket punkt 3 er fulgt opp ved at Kristian IVs gate 75 er solgt og Holbergs gate 66 er klargjort for salg. Holbergs gate 66 har i ca. 10 år fungert som kommunens gjestekunstnerleilighet. Denne erstattes nå av nyoppusset leilighet i Skippergata 22, vegg i vegg med Agder Kunstsenter.

Bakgrunnen for denne saken er oppfølging av vedtakets punkt 2. Det vil si at det fremmes en egen sak vedrørende valg av konsept og videre bruk av de fire eiendommene Kronprinsens gate 57 og Kristian IVs gate 81, 83 og 85. Bystyresaken fra desember 2015 var tydelig på følgende: Det er nødvendig å gjøre ytterligere vurderinger av hvilke konsept og driftsmessige løsninger som er best for kvartalet. Det ble også understreket at det er en forutsetning at bykassa ikke belastes ytterligere.

Åpent møte

På denne bakgrunn ble det vinteren 2016 dannet ei arbeidsgruppe for å følge opp bystyrets vedtak. Arbeidsgruppa besto av representanter for Foreningen Posebyen, Posebyen Vel, kommunen ved kulturdirektørens stab og eiendomsavdelingen (KE). Gruppa hadde befaring 8. mars, arbeidsgruppemøte 31. mars og var enige om å arrangere workshop/åpent møte. Foreningen Posebyen og kommunen inviterte bredt og avholdt åpent møte i Rådhuskvartalet 11. mai 2016. I invitasjonen fremkom en felles forståelse for hva som skal være innholdet i møtet:

«Det inviteres bredt til dette møtet. Vi ønsker deltakelse fra ulike grupper som kan bidra til å utvikle et bærekraftig driftskonsept. Kommunens bidrag er de fire kommunale husene/eiendommene slik de står i dag. Utfordringen er å finne nye interessenter og bidragsytere som kan ruste opp husene og fylle de med kulturbasert næring og andre aktiviteter.»

Foreningen Posebyen hadde mange støttespillere på liste og det ble sendt ut ca. 150 invitasjoner. I tillegg ble møtet omtalt i egen sak på kommunens hjemmeside og på kommunens facebookside.

Kommunen stilte med 6 ansatte for å være gruppeledere på denne workshopen/åpne møtet; Parksjef, byantikvar, byplanlegger og rådgivere på ulike felt. I tillegg stilte styreleder i Næringsforeningen Jan Willy Føreland og ekspert innen kommunikasjon Bjørn Fredheim som gruppeledere. Leder av Agder Kunstsenter, som på vegne av kommunen drifter Ekserserhuset, kunstneratelier og gjestekunstnerleiligheten, ble også bedt om å møte og selvsagt møtte leder av Posebyen Vel som hadde deltatt i planleggingen. Kommunen ønsket velkommen og deretter ble møtet ledet av Terje With Andersen og Brit Hauge som den gang var styreleder og nestleder i Foreningen Posebyen.

Totalt deltok 26 personer på møtet. Nesten halvparten, 12 personer, tilhørte arrangørsiden. Det betyr at 14 personer var reelle møtedeltakere, av disse var 5-6 fra organisasjoner som har tilhold i kvartalet (som Posebymarkedet, Minibyggerne, Demokratene og Bentsens hus), 2-3 beboere i kvartalet og 4-5 andre interessenter. Det ble likevel valgt å organisere noen få

grupper for å få innspill. Det var nødvendig for leder og nestleder i Foreningen Posebyen å vite om det var noen bærekraftige ideer og noe engasjement rundt dette.

Etter drøfting i grupper ble det vurdert å sette strek der og da, men det ble likevel enighet om å gjøre et forsøk på utarbeidelse av konsept. Oppdrag ble gitt Styret i Foreningen Posebyen, Terje W. Andersen og Brit Hauge, og de fikk med seg Jan Willy Føreland (Næringsforeningen) og Jarle Thorkildsen (Naturexpo).

Utarbeidelse av konsept

I løpet av sommermånedene utarbeidet den valgte prosjektgruppa et konsept for organisering og videre utvikling av kvartal 5. Kommunen mottok dette dokumentet 12. september 2016 (vedlegg 1). I løpet av perioden dette arbeidet pågikk, tok medlemmer i Foreningen Posebyen initiativ til ekstraordinært årsmøte i sin forening og valgte nytt styre. Det betydde at Foreningen Posebyen ikke lenger var representert i prosjektgruppa som utarbeidet konsept. Derfor valgte kommunen å sende rapporten fra prosjektgruppa til Foreningen Posebyen for å få en skriftlig uttalelse til konseptet. Kommunen mottok en foreløpig høringsuttalelse fra styret i Foreningen Posebyen 14. oktober 2016. Høringsuttalelsen ble gitt med forbehold om godkjenning av ekstraordinært årsmøte. Dette ble avholdt 24.11.16, og uttalelsen ble opprettholdt (vedlegg 2).

Innhold i konsept

Mottatt dokument/konsept understreker nødvendigheten av en solid organisering og en langsiktig avtale med kommunen som grunnlag for utvikling av gjeldende bygninger og område. Konseptet inneholder følgende prinsipper (vedlegg 1):

1. *Det må på plass en forening med økonomiske muskler til å etablere et ideelt aksjeselskap som kan stå som ansvarlig leietaker/avtalepartner overfor kommunen, samt forestå oppgradering og utleie av bygningsmassen i prosjektet. Aksjeselskapet skal kunne fremleie hele eller deler av de leide objekter til enkeltpersoner eller andre virksomheter.*
2. *Aksjeselskapet som må eies 100% av foreningen bør leie alle aktuelle bygg og bakgård av Kristiansand kommune for kr 1,- pr. år. Det bør formaliseres en 10-årig leieavtale med prøvetid på 3 år og opsjon på ytterligere 20 år.*
3. *Foreningens hovedmedlemmer utgjør foreningens årsmøte og kan bestemme hvem som får fullmakt til å møte på aksjeselskapets generalforsamling og hva de der kan bestemme.*

Generalforsamlingen i aksjeselskapet velger så et styre som forestår den daglige driften av selskapet. Alle verv i selskapet som styreleder, styremedlemmer og daglig leder bør arbeide på dugnadsbasis inntil styret finner det forsvarlig ut fra selskapets økonomi å yte noen form for godtgjørelse – da spesielt med tanke på lønn til daglig leder.

4. *Aksjeselskapet kan - om ønskelig - i samarbeid med andre interessenter og /eller leietakere etablere datterselskaper som leier og utvikler hver enkelt eiendom til beste for prosjektet som helhet. I slike datterselskaper kan man ta med andre eiere på inntil 50 % eierandel for å bedre finansiering, spre risiko og sikre gjennomføring av tiltak.*
5. *Når et aksjeselskap eid av foreningen står som ansvarlig leietaker overfor kommunen vil kommunen ha en daglig leder og ett ansvarlig styre i selskapet å forholde seg til. Det blir med andre ord enklere å plassere ansvar i det daglige samarbeidet og man får en smidig organisasjon med nødvendige fullmakter til å ta fortløpende avgjørelser.*
6. *Med denne organiseringen på plass kan foreningens medlemmer bidra med frivillig arbeid til beste for utviklingen av kvartalet. Alle inntekter vil komme foreningen og formålet med utvikling av kvartalet til gode.*
7. *Kommunen, som huseier, må være ansvarlig for at byggene er i tilfredsstillende stand når leieforholdet innledes. Ref. eksempelvis råte, lekkasjer, ev. elektriske anlegg, sanitær og branntekniske krav. Foreningen blir ansvarlig for å finansiere og realisere videre oppgradering og tilpassing til de behov som skal dekkes.*
8. *Ved en eventuell nedleggelse av foreningen skal alle verdier/eiendeler i foreningen tilfalle Kristiansand kommune i sin helhet med mindre annet avtales underveis.*

Utover disse 8 punktene inneholder konseptforslaget forslag til navn på prosjektet, prinsipper for medlemskap og stemmerett, organisasjonskart og mulige finansieringskilder.

Høringsuttalelse fra Foreningen Posebyen (vedlegg 2) støtter i hovedsak forslaget fra prosjektgruppa oppnevnt på det åpne møte i mai. Uttalelsen understreker ytterligere betydningen av at kommunen må oppgradere husene før en forening overtar ansvaret for bygningene gjennom et leieforhold og mener kommunen må oppfylle følgende:

- a. *Vann og avløp tilknyttet avløpsnett må være ført inn i alle bygg før overtakelse.*
- b. *Utvendig fasade med kledning og vinduer mot gate må være i orden/fikset i tråd med dagens standard/krav på alle bygg.*
- c. *Tak, med takstein, undertak, takrenner, nedløp og beslag må være i orden/fikset i tråd med dagens standard/krav på alle bygg.*
- d. *Eventuelle branntekniske krav må ivaretas av kommunen.*

Dagens bruk av husene

De fire husene brukes i dag av følgende organisasjoner/leietakere: Kristian IVs gate 81 og deler av 83 disponeres av Minibyggerne, Kristian IVs gate 85 og deler av 83 er partikontor for Demokratene. Posebymarkedet leier i Kronprinsens gate 57.

Det arbeides med å finne alternative lokaliteter for Minibyggerne. Posebymarkedet som nettopp har flyttet inn i Kronprinsens gate 57 er klar over at dette er et midlertidig leieforhold inntil fremtiden for bygget er avklart, og Demokratene er kjent med usikkerheten omkring leieforholdet.

Øvrig kulturaktivitet i kvartalet

Som nevnt innledningsvis flyttes gjestekunstnerleiligheten fra dette kvartalet til nabohuset til Agder Kunstsenter i Skippergata. De kulturarenaene som fortsatt vil være sentrale i dette kvartalet og i kommunal eie er:

- Underoffiserskolen som i dag leies ut som ulike verksteder/atelierer til 8 kunstnere.
- Ekserserhuset som leies ut til prosjekttrom til kunstnere ved større produksjoner, samarbeidsprosjekter eller utstillinger i kortere eller lengre perioder. Prosjekttrommet er blitt så populært at det nå er reservert 1 år frem i tid. I 2016 var det i bruk til 8 lokale og internasjonale produksjoner/prosjekter som hver for seg involverer flere kunstnere. Kulturstyret vedtok sist retningslinjer for bruken i september 2015.
- Bentsens hus som fungerer som lokalhistorisk senter, og er hjemmearena for Agder historielag, Christianssands Byselskab, Slekt og Data, Fortidsminneforeningen i Vest-Agder, Thaulows Hus, Posebymarkedet, Foreningen Posebyen og Posebyen Vel.

Alle disse virksomhetene videreføres som i dag uavhengig av hva som blir disponeringen av de fire byggene denne saken gjelder.

Bevaring av bygningsmassen i kvartalet

Det er av vesentlig betydning nå å få avklart fremtidig bruk av de resterende kommunalt eide bygningene i kvartalet. Slik situasjonen er nå, blir ikke husene godt nok ivaretatt og oppgradert. Reint kulturhistorisk er det svært viktig å sikre bevaring av husrekka i Kristian IVs gate, og det samme gjelder nabohuset til Bentsens hus i Kronprinsens gate. Det er ikke aktuelt for kommunen å oppgradere husene og drive utleie til boligformål. Alternativet er å selge husene til boligformål slik at de blir ivaretatt av private eiere. Kristian IVs gate 75 ble som nevnt innledningsvis solgt til bolig i 2016.

Eventuelt etableres en sterk nok mottakerorganisasjon som tar dette ansvaret for bevaring av husene gjennom et kulturnæringsprosjekt. Det er viktig å få en avklaring som sikrer oppgradering og bevaring av det kulturhistoriske miljøet.

Økonomiske konsekvenser

Både konseptforslaget fra den valgte prosjektgruppa og høringsuttalelsen fra Foreningen Posebyen legger til grunn store økonomiske utgifter fra kommunen før eventuell overdragelse/leie av husene. Utgangspunktet for bystyrets forrige vedtak var at dette ikke skulle belaste kommunen for ytterligere utgifter. Husene, i den stand de befinner seg, skulle være kommunens bidrag inn i utviklingsarbeidet.

Grove anslag for å sette byggene i den stand som er beskrevet i konseptet fra prosjektgruppa og forventningene fra Foreningen Posebyen, er anslagsvis 2 mill. kr per bygg. Til sammen kan det altså bli snakk om 8 mill. kr. Det er ikke funnet regningssvarende å gjennomføre tilstandsanalyser på bygningsmassen.

Vurdering

Kommunen har mottatt et konseptforslag som skisserer en interessant organisasjonsform for et slikt utviklingsprosjekt. Den foreslåtte organisasjonsmodellen beskriver en solid og troverdig aktør med mulighet for å utvikle et spennende hjørne i Posebyen. Konseptforslaget innebærer imidlertid store utgifter for kommunen og muligens også en forventning om et urealistisk engasjement fra kommunens side.

Rådmannen mener det nå er av vesentlig betydning å få avklart fremtidig bruk av de resterende kommunalt eide bygningene i dette hjørnet av kvartalet, og legger til grunn at tidligere vedtak om at bygningene må overtas i nåværende tilstand, skal opprettholdes. Det er vanskelig å vurdere Foreningen Posebyen som mottakerapparat i denne sammenhengen. Per i dag kan ikke foreningen vise til et betydelig antall medlemmer/samarbeidspartnere, men strategien deres er at det er først når alle premissene er avklart og vedtatt av bystyret at man kan starte en større mobilisering av interessenter.

Rådmannen foreslår at Foreningen Posebyen får et halvt års betenkningstid i forhold til å ta på seg denne oppgaven. Dersom det ikke inngås avtale med Foreningen Posebyen legges husene ut for salg til privat beboelse for å sikre bygningsmessig bevaring og oppgradering.

Rådmannen ønsker også å understreke at dette ikke var ment å være et kommunalt prosjekt. Kommunen vil fortsatt forvalte de kulturvirksomheter som er bygd opp i kvartal 5, men hovedfokus og -innsats for utviklingen av kulturtilbudene vil i rimelig lang tid fremover være i helt andre deler av Kvadraturen. Kvadraturplanen er tydelig på at det er boligformål som har hovedfokus i Posebyen, mens det er andre deler av Kvadraturen hvor uteliv og kulturaktiviteter er det sentrale. Rådmannen er av den oppfatning at blant annet utfordringene knyttet til utvikling av Odderøya, med både kunstmuseum og kulturhistorisk museum, er en formidabel satsing på kultur, og mener at kommunen må foreta en streng prioritering av sin innsats.

Punkt 14/17: Forslag utbyggingsavtale Marviksletta senterområde

Bilag

Vedtak FORMAN, 15022017, Sak 31/17, Forslag utbyggingsavtale Marviksletta senterområde

RevForslagutbyggingsavtale 1.doc

Vedtak KOMMUN, 07022017, Sak 14/17, Forslag utbyggingsavtale Marviksletta senterområde



Dato 25. januar 2017
Saksnr.: 201105292-5
Saksbehandler Harald Karlsen

Saksgang
Kommunalutvalget
Formannskapet

Møtedato
07.02.2017
15.02.2017

Forslag utbyggingsavtale m/ avtaleprinsipper - Marviksletta senterområde

Sammendrag

Detaljplan for senterområdet er behandlet av Bystyret i møte 16.09.2015. Vedtatt plan er påklaget og forslag til plan er oversendt kommunaldepartement. Endelig avtale må avvente endelig avgjørelse med godkjenning av plan i departementet (Forventet våren 2017).

Parallelt med planbehandlingen (av senterplanen) og på grunnlag av vedtatt områdeplan, er det innledet forhandlinger mellom utbyggingsinteressenter (KNAS) og kommunen for inngåelse av en utbyggingsavtale.

Fra utbyggers side (KNAS) er det et sterkt ønske å få fremmet et forslag til avtale så raskt som mulig. Det er ønskelig ut fra 2 hovedhensyn:

- Det er viktig å få hørt forslag til utbyggingsavtale / - prinsipper for grunneier / utbyggere innenfor området.
- Flere av de underliggende avtaler for interessentene i området (private avtaler) er avhengig av at det foreligger en utbyggingsavtale.

Det er i drøftelsene tatt utgangspunkt i vedtatt områdeplan med tilhørende bestemmelser og standard utbyggingspolitikk.

Utbyggingens omfang (områdeplanen ca. 300.000 m²) tilsier at dette er et prosjekt og avtaler / prinsipper som vil måtte utvikles over tid.

Sentralt i prosessen har vært å klarlegge hvilke anlegg (hovedanlegg) som det offentlige skal ha ansvar for å planlegge og gjennomføre, og hvilke anlegg de private aktørene får ansvar for planlegge og gjennomføre (felles- / interne anlegg).

Forslag til avtale legger til grunn at følgende anlegg vil **det offentlige** ta ansvar for å planlegge og gjennomføre:

- 1. Østre Ringvei,**
- 2. Ny Vige Havnevei,**
- 3. Definerte Torg,**
- 4.11 bane Kongsgårdjordene,**
- 5. 2-definerte Nærmiljøanlegg**
- 6. Kongsgård alle og**
- 7. Omlegging hoved VA –**

Med unntak av 1 og 2. (Østre Ringvei og Ny Havnevei til Vige – er/vurderes som fylkeskommunale) så er det øvrige anlegg kommunen tar et ansvar for å planlegge/gjennomføre. Øvrige anlegg/tiltak (betraktes som felles- og interne anlegg) er det

forutsatt må løses av de private utbyggingsinteressene og i egne grensesnitt dem imellom. Dette klareres nærmere ved inngåelse av utbyggingsavtaler for detaljplanene som utarbeides.

Tiltakene det offentlige skal ha ansvar for er vurdert kostnadmessig. Kostnader er fordelt på utbyggingsvolum i områdeplanen (Tabell i avtalens punkt 7.4). Dette har gitt en belastning per m² BRA på hhv kr 495 for Boliger og kr 365 for øvrige formål.

I tillegg kommer ett krone bidrag til Østre Ringvei og Ny Vige Havnevei. Det har til nå ikke lyktes å få klarert dette sammen med Fylkeskommunen. Det legges til grunn at endelig bidrag klareres i eller etter høringsrunden og skal være klarert før endelig behandling av forslag til avtale.

Bidraget skal indeksreguleres. Bidraget innbetales i egen innbetalingsplan ifm oppstart og gjennomføring av de enkelte prosjekt.

Angitt BRA per område avtalens punkt 7.4, utgjør et minimums bidrag utbygger skal innbetale for de i avtalen definerte hoved/fellesanlegg. Dette er et hovedprinsipp i forslag til avtale.

Planleggingen og utbyggingen av definerte hovedanlegg vil avhenge av offentlige planer/bevilgninger og utbyggingsaktivitet i tilknytning til Marviksletta. Kommunens bidrag er foreløpig estimert til kr 25-30 mill.

Det er utarbeidet en tentativ framdriftsplan for å møte utfordringen. Den har utgangspunkt i definerte hovedutbyggingstrinn 1-3 basert på en vurdering ift BRA og år ref avtalens punkt 4.1 og 4.11.

Her må en legge til grunn at både hovedtrinn (1-3 med henvisning til BRA og antall år) vil måtte vurderes fortløpende.

Hovedtrinn	m ² BRA	Antall år	Tiltak for gjennomføring
Hovedtrinn 1	Inntil 100.000 BRA	Inntil 10 -15 år	- Kryssutbedringer Østre Ringvei - Planavklaring vei Vige -Etappe Nærmiljøanlegg - Etappe Torg - Etappe VA
Hovedtrinn 2	Inntil 100.000 BRA + 50.000 -100.000	10år + 10 til 15 år	- Østre Ringvei - Etappe Nærmiljøanlegg Etappe Torg - Etappe VA -11 bane Kongsgård - Kongsgård alle
Hovedtrinn 3	Rest BRA	Etter trinn 2	-Vige Havnevei

Det legges opp til at utbyggingsavtaler vil inngås fortløpende.

Et viktig prinsipp er at avtale bortfaller etter 5 år dersom det ikke er igangsatt en utbygging innenfor et delområde.

Det legges opp til at kommunen som grunneier avstår vederlagsfritt grunn som i dag nyttes til veiformål og som i vedtatt plan er regulert til offentlig samferdselsformål. Annen kommunal

grunn skal det inngås avtale / betales vederlag for. Utbygger skal på sin side avstå og overføre vederlagsfritt arealer til definerte hoved- / fellesanlegg.

Forslag til vedtak

1. Forslag til utbyggingsavtale for Marviksletta senterområde legges ut til offentlig ettersyn.
Høringsfrist settes til 30 dager.
2. Formannskapet ber Fylkeskommunen gi en rask og skriftlig tilbakemelding på kommunens skisserte avtaleprinsipper for videre planlegging og utbygging innenfor utbyggingsområdet Marviksletta.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Harald Karlsen
Seniorrådgiver

Vedlegg:

Forslag til utbyggingsavtale for Marviksletta senterområde.

Bakgrunn for saken:

Det er vedtatt en områdeplan for området Marviksletta dato 16.09.2015 sak 121/15.

Områdeplanen åpner opp for etablering av ca. 300.000 m² bygningsmasse. Planen åpner opp for stor variasjons og kombinasjonsmuligheter ift. valg / ønske av byggeformål innenfor delfelt. Et oppsett på fordeling av områder ift formål og utnyttelse er angitt i vedlegg 1 til saken. Planen åpner opp for etablering av ca. 1200 boliger.

Det er i områdeplanen forutsatt at skal utarbeides detaljreguleringsplaner, før prosjekt kan byggemeldes og igangsettes. Det er varslet igangsetting av flere detaljplaner og plan for senterområdet er vedtatt av bystyret. Planen for senterområdet er påklaget og er oversendt kommunaldepartementet for behandling av klage / stadfesting. Avklaring er forventet våren 2017.

Kommunen som reguleringsmyndighet har lagt til grunn at områdeplanens krav til utbygging (rekkefølgekrav), skal implementeres i detaljplanene som utarbeides.

Områdeplanens utbyggingsvolum tilsier at det vil ta tid å gjennomføre utbyggingen. Ett foreløpig anslag tilsier at det vil ta mellom 40 – 60 år å få gjennomført hele utbyggingen.

Fra utbyggers side (KNAS) er det et sterkt ønske å få fremmet et forslag til avtale så raskt som mulig. Det er ønskelig bl.a ut fra 2 hovedhensyn:

- Det er viktig å få hørt forslag til utbyggingsavtale / - prinsipper for grunneier / utbyggere innenfor området.
- Flere av de underliggende avtaler for interessentene i området (private avtaler) er avhengig av at det foreligger en utbyggingsavtale.

Teknisk direktør ser at dette avviker noe ift. de prinsipper en har mht prosess / behandling av utbyggingsavtale. Det er derfor tatt klare forbehold om at avtale ikke kan fremmes før endelig plan / bidrag foreligger. Utbygger er kjent med forutsetningene.

Transformering av Marviksletta:

For å kunne gjennomføre en by og tettstedsforming iht en områdeplan med en ønsket kvalitet, så kreves det områdeløsninger ut over det den enkelte eiendom og prosjekt kan gjennomføre. Dette innebærer at tilrettelegging av nye veisystem med kollektivløsninger, nye torg/parker, ny grønnsstruktur, anlegg for vann og avløp og andre tiltak for å sikre samfunnssikkerheten bør vurderes gjennomført av det offentlige. (Dette er nytt/ending ift dagens politikk)

I områdeplanen er det satt konkrete krav til felt/områder og til at større / kombinerte tiltak skal være sikret gjennomført ifm utleggingen. Det er et omfattende sett av bestemmelser knyttet til områdeplanen.

Skal en sikre en realisering iht vedtatt områdeplan må 3 forutsetninger være på plass.

1. Plangrunnlaget må være realistisk
2. Kommunen må ha en vilje for aktiv tilrettelegging for plangrep og gjennomføring
3. Det må utarbeides modell og et avtalegrunnlag mellom kommunen og de private for finansiering og fordeling av kostnader til nødvendig teknisk og grønn infrastruktur.

Plangrunnlaget er vurdert som strengt, men partene har etter en lengre prosess vurdert at det kan være gjennomførbart under gitt forutsetninger. Løsningen som fremmes innebærer at det offentlige må ta ansvar for planlegging og gjennomføring av enkelte tiltak (som omtales som hovedtiltak). Grad av offentlig medvirkning i form av planlegging, gjennomføring og økonomiske bidrag vurderes.

I området Marviksletta er det behov for å etablere en områdemodell som kan ivareta en så stor/omfattende utbygging og med så mange aktører. De private interessene innenfor planområdet er ikke koordinert. Det vil derfor være kommunen/det offentlige som må sette rammene for den modellen som etableres.

Forslag til modell:

Den saken som nå forelegges for behandling innehar slike forslag til prinsipper for en modell. Forslag til modell er knyttet til konkret case - detaljplan for senterområdet.

Det er i drøftelsene lagt til grunn at modell og prinsipper så langt som mulig skal følge kommunens vedtatte utbyggingspolitikk.

Dette er tatt utgangspunkt i følgende:

- det avklares forholdsmessighet (andel offentlig – andel privat)
- hovedfordeling av tiltak og kostnader for gjennomføring av infrastruktur mellom kommune og privat aktør
- prinsippene for fordelingen av kostnader mellom de private utbyggerne klargjøres

Utnyttelse - Volum

Ved en utbygging og forhandling om avtaleprinsipper, er det naturlig å starte med å avklare hva som er utgangspunkt i gjeldende plan og bestemmelser mht utbyggingsvolum. Det er viktig å få avklart utnyttelse og volum knyttet til hvert delområde / delfelt. Partene er enige om at det er områdeplanen arealer/utnyttelse som legges til grunn. Det henvises forslag til avtale og punkt 7.4 der utbyggingsvolum er angitt.

Det legges til grunn at det er sum volum i områdeplan som vil danne et grunnlag for de bidrag som avtales mellom kommunen og utbyggingsinteressene.

Det er videre forutsatt at dette er å anse som et minimum av bidrag fra det enkelte område.

Dette innebærer at dersom utbygger gjennom detaljplan får vedtatt en mindre/lavere utnyttelse, så skal det allikevel innbetales bidrag iht beregningsgrunnlag i avtalens punkt 7.4.

Økt utnyttelse ift beregnet bidrag, vil medføre økt innbetaling ift grunnlaget (Dette ihht standard utbyggingspolitikk).

Forholdsmessighet – Hva det offentlige (kommunen / Fylkeskommunen) skal/bør ta ansvar for mht planlegging og realisering - Hoved- / felles- / interne anlegg:

Det er tatt utgangspunkt i standard utbyggingspolitikk og at tiltak innenfor et utbyggingsområde skal søkes planlagt og bygd ut av utbyggingsinteressene i området.

Til enkelte tiltak i områdeplanen er det knyttet krav til at de skal være «sikret gjennomført». Dette omfatter større tiltak. I sikret gjennomført ligger det en forutsetning om at en må vise prinsipper for at de er sikret finansiert, at de har en ansvarlig for gjennomføring og det kan angis når tiltak forventes gjennomført enten som grense i tid (intervall) eller ved et gitt volum.

Formannskapet og byutviklingsstyret / nå by og miljøutvalget er gitt orienteringer om de drøftelser med forslag til prinsipper som er fremkommet.

Utbygger KNAS (som en utbygger innenfor senterområdet) og kommunen (partene) har drøftet hva partene betrakter som hovedanlegg (og som det offentlige hhv kommune eller fylkeskommune skal / bør være ansvarlig for å planlegge og gjennomføre). De øvrige anlegg betraktes som felles-/interne anlegg, og det er utbygger som må besørge en planlegging og gjennomføring av.

Hovedanlegg:

Partene har etter en drøftelse funnet ut at følgende anlegg bør defineres som hovedanlegg (kartvedlegg 1B til avtalen):

- Østre Ringvei - 1
- Nye Vige Havnevei - 2
- Torg - 3
- 11-bane - 4
- Nærmiljøanlegg (2 stk) - 5
- G/S Kongsgård alle- 6
- Større VA – anlegg Kartutsnitt hovedanlegg VA jfr vedlegg til forslag til avtale.

Det at anleggene defineres som hovedanlegg innebærer at det i tillegg til offentlig ansvar og risiko for planlegging og gjennomføring, også vil måtte vurderes et medansvar for det offentlige mht finansiering av anleggene.

Østre Ringvei:

Østre Ringvei er i dag en fylkeskommunal vei. Veien er forventet å få en viktig rolle i en framtidig indre buss-ring for Kristiansand. I områdeplanen er det lagt inn krav til at veien ifm utbygging av området skal være sikret gjennomført.

Det er avklart i drøftelser mellom kommunen og Fylkeskommunen(FK) at FK/SVV vil ta ansvar for planlegging og gjennomføring av tiltak knyttet til Østre Ringvei.

Det er gjennomført en kartlegging av standard / profil på veien i (2 felt for buss og 2 felt for bil – kryssløsninger, g/s vei løsning og beplantning). Det er foretatt en beregning av kostnader for realisering av prosjektet. (Rapport fra VIANOVA). Kommunen og fylkeskommunen synes omforent om hovedprinsippene og vurdering av pris for tiltak.

Fylkeskommunen er så forespurt om hvor stor andel av estimerte kostnader kr 287 mill. utbyggingsområdet er forutsatt å dekke. Det er per i dag ikke gitt en avklaring på spørsmålet.

Kommunen har oversendt forslag til skisse/fordeling med kostnadsanslag og anbefalt bidrag. Forslag innebærer at kryssløsninger (mellom Østre Ringvei og utbyggingsområdet) og kostnader knyttet til dette belastes utbyggingsområdet. Fylkeskommunen arbeider fortsatt med å svare ut kommunens innspill.

Dette innebærer at området belastning ift Østre Ringvei dermed ikke er fastsatt. Det er i avtale fastsatt som en pluss ift skissert bidrag jfr. avtalens punkt 7.4.

Partene i utbyggingsavtalen (Kommune – utbygger) er enige om at områdets andel av kostnader knyttet til Østre Ringvei kan fremkomme i høringsrunden og må foreligge ifm endelig behandling av en utbyggingsavtale. Det er tatt forbehold om at partene (kommune-utbygger) må være omforent mht bidrag før endelig avtale kan fremmes for politisk behandling.

Realisering av Østre Ringvei vil ha sammenheng med aktivitet innenfor utbyggingsområdet og kommunens / FK prioritering i BMA avtale (Bymiljøavtale) med Staten.

Utover bidrag fra utbyggingsområdet legges til grunn at BMA evt Fylkeskommunen via sine budsjetter, finansierer opp nødvendig planlegging og gjennomføring av tiltak knyttet til Østre Ringvei.

Mht realisering henvises til punkt nedenfor.

Nye Vige Havnevei:

Kommunen mener at denne veien er og bør være en vei av regional betydning og således en del av overordnet Fv nett. Fylkeskommunen mener at dette er en vei som løser

trafikkutfordringene for utbyggingsområdet og havn. Her er kommunen og fylke ikke kommet til enighet.

I områdeplanen er det lagt inn krav til at Ny Havnevei skal være «sikret gjennomført».

Linjeføring for traseevalg for en ny Havnevei foreligger per i dag i 3 alternativer. Det er igangsatt en planprosess som har til formål å klarere endelig trasee. Endelig løsning henger sammen med hvilken løsning en får for havneområdet i Kongsgård Vige.

Det er foreløpig lagt til grunn at det kan være alternativ C som synes som det mest reelle ift realisering. Dette har en kostnadsramme uten g/s-vei på kr 141 mill.

Ut fra en forholdsmessighets betraktning (Kommunens vurdering) bør utbyggingsområdet dekke ca. 50 % av skissert kostnad dvs. 70 mill.

Dette vil utgjøre ca. kr 290 per m² BRA innenfor utbyggingsområdet.

Dette beløpet er per i dag ikke innarbeidet i grunnlaget, men må sees opp mot vurderinger knyttet til utbyggingsområdets bidrag til Østre Ringvei og den belastning en får for utbyggingsområdet totalt.

Realisering av Vige Havnevei vil skje etter at Østre Ringvei er oppgradert og etter at det er gjennomført ytterligere avklaring ift utbygging innenfor havneområdet på Kongsgård Vige.

Det legges opp til at bidragsstørrelse samt ansvar for planlegging/gjennomføring av ny havnevei søkes nærmere avklart i høringsrunden.

Fylkeskommunen har rett før saken er skrevet presisert at det vil arbeides med nødvendige avklaringer fra deres side.

Utbygger har signalisert at bidragsstørrelse (totalt) vil måtte vurderes jfr Østre ringvei, og at utbygger som prinsipp vil hevde at veien (Ny Havnevei) er å betrakte som en hovedvei og som følge av det bør være en sak for det offentlige å finansiere.

Torg:

I områdeplanen er det planlagt 2 offentlige torg. Det foreligger per i dag ikke tegninger for hva en torvfunksjon innebærer / hvilke kvaliteter som skal/bør etableres innenfor disse områdene.

Torgene er planlagt nært opptil etablering av enkelte av feltområdene. Det er viktig at kommunen er premissgiver ift hvilke kvaliteter/funksjoner torgene skal ha.

Partene (utbygger – kommunen) er derfor enige om at torg dermed bør defineres som hovedanlegg, men at tilliggende feltområde etter en konkret vurdering kan få krav til tilrettelegging av et torgområde. Et slik alternativ vurdering vil medføre justering ift skissert bidrag.

Det er gjennomført en grov kostnadsvurdering (basert på erfaringsdata) for torg. Den tilsier at kostnad for etablering av torg kan utgjøre i størrelsesorden ca kr 16 mill.

Det er lagt til grunn et kommunalt bidrag tilsvarende kr 1 mill. kommer i tillegg.

11-bane:

Utbyggingsområdet Marviksletta har krav til å tilrettelegge del av 11-bane på Kongsgård. Utbyggingsområdet på Bjørndalen har et tilsvarende krav. Det er foretatt en fordeling områdene imellom ut fra planlagte utbyggingsvolum av boliger innenfor utbyggingsområdene (1200/16000).

Det er gjort en vurdering av kostnader for etablering av en ny 11-bane på Kongsgårdjordene. Kostnad er anslått til kr 13 -15 mill. (usikkerhet pga grunnforhold)
Kommunen er grunneier til arealene.
Kommunens andel av kostnad er lagt til grunn å utgjøre inntil kr 3 mill.

Området bidrag til 11 bane utgjør kr 7 mill. Det er utbyggingsområdets boligdel som vil belastes denne kostnaden

Nærmiljøanlegg:

I tilknytning til en utbygging av området er det lagt til grunn en oppgradering/opprusting av 2 nærmiljøanlegg (i tilknytning til Wilds Minne og områdeplanens felt O5)

Nærmiljøanleggene må detaljplanlegges og opprustes fortløpende etterhvert som utbygging innenfor området gjennomføres (boligdelen – det er kun den som gir krav til nærmiljøanlegg).

Det er kommunen som er grunneier til arealer og anleggene.

Det må gjennomføres en planlegging i nært samarbeid med andre berørte kommunale sektorer/enheter (bl.a oppvekst og kultur) Det er naturlig at kommunen forestår en slik koordinering ift planlegging og opparbeidelse.

Kostnader for planlegging, tilrettelegging og opprusting av anlegg, er anslått til å ha en kostnadsramme tilsvarende kr 6 mill.

Kommunalt bidrag utover bidrag fra utbyggingsområdet er vurdert til inntil kr 3 mill. Dette ut fra at nærmiljøpark vil inneha en kombinert funksjonsløsning både for skole (sosial infrastruktur) og for nærområde.

Kommunen må påregne å forskuttere deler av utbyggingsområdets andel/bidrag for å kunne ivareta krav som er satt i plan/bestemmelse for området.

Det er kun boligdel innenfor utbyggingsområdet som belastes krav til nærmiljøanlegg.

G/S-vei Kongsgård alle`:

Det er i områdetplanen lagt til grunn at denne skal ha en overordnet funksjon med mulig tilknytning til g/s-vei til Vige og Kongsgård alle (ikke krav til etablering i denne planen).

Det offentlige bør ha ansvar for å sikre detaljer knytte til overordnet teknisk struktur. Opparbeidelse er anslått til kr 3.5 mill.

Beløpet er foreslått dekket inn av utbyggingsområdet gjennom fastsatt bidrag.

Hoved VA-anlegg:

I forbindelse med utbyggingen vil det stilles krav til omlegging/tilrettelegging av dagens VA nett. Omlegging vil gjennomføres i etapper og etter hvert som området bygges ut.

Vedlegg til avtale viser skisse for anlegg som må legges om / tilrettelegges.

Ingeniørvesenet har kostnadsberegnet omleggingen i området til å utgjøre kr 60 mill.

I forslag til avtale er det lagt til grunn at utbygger dekker kr 40 mill av omleggingen.

Kommunens andel kr 20 mill er forutsatt å finansieres gjennom hovedplan for vann og avløp (dvs gebyrfinansiert).

Oppsummering Hovedanlegg:

Det har tatt tid og det gjenstår ennå å få klarert kvalitet/prinsipp for Østre Ringvei og Ny Vige Havnevei.

Teknisk direktør legger vi til grunn at nødvendige avklaringer bør kunne gjennomføres i høringsrunde og at avklaringer skal foreligge før endelig forslag til avtale fremmes for politisk behandling.

Den skisserte løsningen innebærer at utbygger i hovedsak dekker kostnadene for hovedanlegg jfr vedtatt utbyggingspolitikk.

Kommunale bidrag til tiltak utgjør til sammen i størrelsesorden 25-30 mill.

Utbyggingens omfang og usikkerhet ift framdrift medfører at det er stor usikkerhet knyttet til skissert bidrag.

Avtaleforslaget slik det fremlegges nå klargjør følgende hovedpunkter:

- Det offentlige tar ansvar og risiko for planlegging og gjennomføring av de definerte hovedanleggene jfr vedlegg 1B til utbyggingsavtalen.
- Det er områdeplanens utbyggingsvolumer som danner grunnlag for beregnet bidrag. Et lavere utbyggingsvolum gir ikke grunnlag for redusert bidrag. Jfr avtalens punkt 7.4
- Beregnet bidrag indeksreguleres fra fastsatt dato 01.06.15
- Det legges opp til at et forslag til betalingsplan / og prinsipper for dette klargjøres ifm endelig behandling av avtale for regulert område.
- Utbygger betaler bidrag til definerte hovedanlegg. Bidraget forfaller til betaling ved rammesøknad.
- Ifm inngåelse av avtale kan det avtales at definert hovedtiltak (torg) kan gjennomføres av utbygger. Tiltaket skal i så fall avregnes mot avtalt bidrag.
- Gjennom avtale og innbetaling av bidrag er det offentlige ansvarlig for gjennomføring/sikring av de tiltak og som og utbyggingsområdet i planen har rekkefølge krav til.
- Det er iht standard politikk forutsatt at utbygger skal avgi fri grunn til definerte hovedanlegg. Det er forutsatt at kommunal veigrunn og som i ny plan er definert som veigrunn skal det ikke betales vederlag for.
- Det er tatt inn en forutsetning om at framforhandlet avtale annulleres dersom en utbygger ikke har igangsatt en utbygging 5 åre etter at avtale er inngått.
- Det er lagt til grunn at de private utbyggingsområdene / feltene innfor området tar ansvar for gjennomføring av øvrige interne anlegg (innenfor detaljplanområdet) / fellesanlegganlegg (tilliggende fellesanlegg / rekkefølgekrav til fellesanlegg)
- Det er utbygger av definerte anlegg som selv er ansvarlig for å sikre grunn hhv til hoved-, felles- og interne anlegg

Områdeplanen legger til grunn at det skal utarbeides detaljplan for felt/delområder. Det er valgt planavgrensning som vil danne grunnlag for antall utbyggingsavtaler innenfor områdeplanen.

Innenfor områdeplanen har en mange eiere / festere. Det er på det rene at eierne / festerne per i dag har meget ulikt ståsted mht om og når deres eiendom evt kan eller vil realiseres iht en vedtatt plan.

Det er derfor viktig at utbygger/regulant vurderer gjennomføringsevne når planarbeid varsles / gjennomføres. Dette er i samsvar med dagens utbyggingspolitikk.

Det er et poeng at de prinsipper / modell for gjennomføring som nå nedfelles, oversendes øvrige grunneiere innfor områdeplanen ifm høringsrunden.

Utbyggingstrinn for hovedanlegg.

Planlegging og utbygging av de definerte hovedanleggene vil avhenge av offentlige planer/bevilgninger og den planlagte utbyggingsaktiviteten. Det er utarbeidet en tentativ framdriftsplan for å møte en realisering av de krav som er satt til hovedanleggene. (Dette for å ivareta planen krav til sikret gjennomført).

Den tar utgangspunkt i definerte hovedutbyggingstrinn 1-3 basert på en vurdering av planlagt og gjennomførte BRA jfr avtalens punkt 4.1 og 4.11.

Her må en legge til grunn at både hovedtrinn 1-3 med henvisning til BRA og antall år vil må vurderes fortløpende. Foreløpig vurdering:

Hovedtrinn	m ² BRA	Antall år	Tiltak for gjennomføring
Hovedtrinn 1	Inntil 100.000 BRA	Inntil 10 -15 år	- Kryssutbedringer Østre Ringvei - Planavklaring vei Vige -Etappe Nærmiljøanlegg - Etappe Torg - Etappe VA
Hovedtrinn 2	Inntil 100.000 BRA + 50.000 -100.000	10år + 10 til 15 år	- Østre Ringvei - Etappe Nærmiljøanlegg Etappe Torg - Etappe VA -11 bane Kongsgård - Kongsgård alle
Hovedtrinn 3	Rest BRA	Etter trinn 2	-Vige Havnevei

Det er lagt opp til at avtaler inngås fortløpende etter hvert som områder reguleres og det inngås avtaler. Et viktig prinsipp er at avtale bortfaller etter 5 år dersom det ikke er igangsatt utbygging innenfor delområde.

Generelt:

Det er som nevnt tatt utgangspunkt i vedtatt plan med bestemmelser, gjeldende HP, standard utbyggingspolitikk og avtale ifm drøftelsene som er gjennomført

Dette innebærer at det er utbygger som skal forestå all planlegging og prosjektering av anlegg knyttet til det det regulerte området.

Utbygger har iht vedtatt politikk forhandlet med berørte grunneiere i tilknytning til området. Utbygger har bekreftet at det foreligger avtale med berørte grunneiere for det delfeltet / trinnet som kal bygges ut.

Dette innebærer at utbygger har sikret at offentlig regulert grønnstruktur og samferdselsområder etter gjennomført utbygging kan overføres til kommunen for drift og vedlikehold.

Iht standard avtale/politikk er det forutsatt at utbygger skal ivareta de rekkefølgekrav som er satt til området. Unntaket er her kravene som er satt til de før omtalte hovedanlegg og som det «offentlige» gjennom avtale påtar seg et ansvar for å planlegge og gjennomføre.

Utbygger har varslet om at de ønsker en realisering av området så snart en utbyggingsavtale foreligger. Nærmere detaljer knyttet til framdrift/marked er forutsatt vurdert ved annonsering av området.

Igangsetting og utbyggingstakt innenfor området legger utbyggingsavtalen til grunn fortløpende skal drøftes mellom partene.

Kommunen skal iht standard politikk ha rett til å erverve tomter/ boenheter i området. Erverv skal gjennomføres til markedspris.

I områdeplanen og detaljplanen er det åpnet opp for etablering av Tjenesteyting. Tjenesteyting kan gjennomføres privat, privat/offentlig og offentlig. Det er lagt til grunn at en ifm oppstart av plan delfelt skal søke å klargjøre form tjenesteyting innfor området skal ha.

Utbygger skal iht standard politikk fremlegge garantier for de tiltak som gjennomføres og for de bidrag som er avtalt ifm utbyggingen. Garantier skal foreligge før igangsetting innefor området.

Kommunens standard forutsetninger for opparbeidelse og overføring av grunn og anlegg er lagt til grunn i forslag til avtale.

Teknisk direktør anbefaler at forslag til utbyggingsavtale for Marviksletta senterområde legges ut til offentlig ettersyn. Avtale sendes ut til parter innenfor områdeplan Marviksletta.

Punkt 15/17: Revidering av varslingsrutiner i Kristiansand kommune

Bilag

Vedtak BYSTYR, 01032017, Sak 31/17, Revidering av varslingsrutiner i Kristiansand kommune

Rutine for behandling av varsler og tips om ulovlige eller kritikkverdige forhold.pdf

Forslag til rutine for varsling for ansatte og folkevalgte i Kristiansand kommune.docx

Forslag til rutine for saksbehandling i varslingssaker.docx

Høringsuttalelser inkl. vurdering av innspillene.docx

Vedtak KOMMUN, 07022017, Sak 15/17, Revidering av varslingsrutiner i Kristiansand kommune



Dato 26. januar 2016
Saksnr.: 201615530-1
Saksbehandler Tonje Nyblin

Adm. sak

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
07.02.2017

Revidering av varslingsrutiner i Kristiansand kommune

Sammendrag

Kontrollutvalget og Kommunerevisjonen har i 2016 vektlagt at det i Kristiansand kommune er behov for å gi mer informasjon om eksisterende rutiner samt bedre tilrettelegging og mulighet for statistikk/oversikt over varslingsaker i kommunen.

Rådmannen forslår å endre rutine for varsling da den er for lite informativ. Det foreslås å gjøre flere endringer. Hovedendringen er at det utarbeides to rutiner: Én rutine for varsling for ansatte og folkevalgte, og én rutine for saksbehandling i varslingsaker. Blant momentene som har vært gjenstand for grundige vurderinger er anonymitet, varslingskanal, risiko ved varsling, varslervern, og varslingsgruppens saksbehandling og sammensetning. I tillegg er flere andre momenter drøftet og lagt inn i rutinene.

Det arbeides også p.t. med å anskaffe et elektronisk varslingsystem som vil gjøre det enklere å varsle, og gi bedre muligheter for statistikk/oversikt over varslingsakene i kommunen.

Forslag til vedtak

1. Rutine for varsling for ansatte og folkevalgte godkjennes. Rutinen etableres som selvstendig rutine, og ikke som vedlegg til etiske retningslinjer. Rådmannen gis fullmakt til eventuelle justeringer slik at rutinen samsvarer med nytt elektronisk varslingsystem.
2. Rutine for saksbehandling i varslingsaker tas til orientering.

Tor Sommerseth
Rådmann

Eva Berglund Åsland
Organisasjonsdirektør

Utrykte vedlegg:

Rutine for behandling av varsler og tips om ulovlige eller kritikkverdige forhold (*tidligere rutine*)
Forslag til rutine for varsling for ansatte og folkevalgte i Kristiansand kommune
Forslag til rutine for saksbehandling i varslingsaker i Kristiansand kommune
Høringsuttalelser inkl. arbeidsgivers vurdering

Bakgrunn for saken

I henhold til arbeidsmiljølovens § 3-6 har arbeidsgiver en plikt til å legge forholdene til rette for varsling. Kontrollutvalget og Kommunerevisjonen har i 2016 vektlagt at det i Kristiansand kommune er behov for å gi mer informasjon om eksisterende rutiner samt bedre tilrettelegging og mulighet for statistikk/oversikt over varslingssaker i kommunen.

Rådmannen har i den anledning besluttet at det skal anskaffes et elektronisk varslingssystem. Det arbeides p.t. med å anskaffe et elektronisk varslingssystem. Forespørsel er sendt ut til flere leverandører, og tilbudsfristen er 6.februar. Arbeidsgruppen vil umiddelbart etter fristens utløp starte arbeidet med vurdering av tilbudene.

I tillegg har administrasjonen sammen med arbeidstakerorganisasjonene foretatt en gjennomgang av varslingsrutinene. Hovedendringen er at det utarbeides to rutiner: (1) Én rutine for varsling for ansatte og folkevalgte, og (2) én rutine for saksbehandling i varslingssaker. To separate rutiner vil gjøre det enklere å navigere i rutinene etter behov.

Tidligere var varslingsrutinen et vedlegg til etiske retningslinjer. Rådmannen foreslår nå at denne tas ut og etableres som en selvstendig rutine.

Rutine for varsling for folkevalgte og ansatte

Pr. i dag får ansatte begrenset med informasjon og veiledning til hvordan man skal gå frem ved varsling. Det er derfor utarbeidet en rutine som sier mer enn bare hvordan man skal varsle. Under redegjøres det for hovedelementene i vurderingen av nye rutiner.

Hvordan skal jeg varsle?

Det fremmes forslag om at alle varslere skal i én og samme varslingskanal for å sikre objektivitet og likebehandling. Delegationen strekker seg langt i Kristiansand kommune, og det er ønskelig at mange ulike typer saker forsøkes løst på lavest mulig nivå dersom det er mulig. I mange varslingssaker vil dette derimot være vanskelig. Mange kritikkverdige forhold handler om ledelse, og for å sikre objektivitet og likebehandling i saken foreslås det at alle varslere går til varslingsgruppen via ny varslingskanal (elektronisk varslingssystem). I den nye rutinen foreslås at man kan varsle på følgende måter:

- Via elektronisk skjema (ny varslingskanal). Her vil varslere ha mulighet til å komme i dialog med varslingsgruppen, uavhengig av om man varslere med navn eller anonymt.
- Via brev
- Til andre tilsyns- eller offentlige myndigheter

Kan jeg varsle anonymt?

I rutinen for ansatte og folkevalgte har det vært viktig å få frem at varsling både er lovlig og ønsket i Kristiansand kommune. Man kan selv kan velge hvorvidt man ønsker å varsle med navn eller anonymt. Som arbeidsgiver ønsker Kristiansand kommune størst mulig åpenhet og transparens. Det er ønskelig med en god ytringskultur der folk kan fremme kritikkverdige forhold uten å frykte noen form for represalier. Dette fremgår også av lov. Samtidig både må og ønsker Kristiansand kommune å legge til rette for anonym varsling. Det skal være lav terskel for å varsle, og alle varslere skal føle seg trygge på at varselet håndteres i samsvar med lover og regler for offentlig saksbehandling, uavhengig av om de står frem med navn eller er anonyme. Det som imidlertid blir viktig fremover er at den enkelte arbeidsplass snakker om hva som er god ytringskultur, og hvordan de ansatte kan bidra til å fremme en slik kultur.

Hva skjer etter jeg har varslet?

En varslere har krav på tilbakemelding om hvilken behandling varslingen blir undergitt. Varslere skal gjennom hele prosessen sikres informasjon og tilbakemelding i forhold til oppfølging og

funn i saken. Et nytt elektronisk varslingssystem skal også ivareta muligheten til å kommunisere med anonyme varslere, slik at også disse har muligheten til å motta løpende informasjon om prosessen. Varslere skal ikke utsettes for gjengjeldelse, og det er arbeidsgivers ansvar å sikre dette. Saken skal arkiveres/journalføres i tråd med arkivloven, og behandles i tråd med gjeldende regelverk.

Den det varsles om

Det må også tas hensyn til rettssikkerhet og personvern for den det varsles om, slik at denne blir gjort kjent med påstander rettet mot seg og får mulighet til å imøtegå disse (prinsipp om kontradiksjon). Det er essensielt at man sikrer at også denne parten får informasjon om prosessen og funn i saken, også dersom det konkluderes med at det ikke har forekommet noe kritikkverdig.

Øvrige momenter

For øvrig har følgende punkt vært drøftet og er lagt inn i rutine for varsling for ansatte og folkevalgte:

- Om retten til å varsle
- Hva er et kritikkverdig forhold
- Forskjellen mellom et varsel og en avviksmelding
- Hvem kan varsle
- Anonym varsling
- Risiko ved varsling
- Hva bør varselet inneholde
- Om verneombudets særskilte varslingsplikt
- Forsvarlig fremgangsmåte
- Prinsipp for håndtering av varslingssaker
- Offentlig varsling
- Begrensninger ved varsling
- Innsyn i saken

Rutine for saksbehandling

Forslag til ny rutine er delt i fire:

1. Saksbehandlingsrutine: Slik går du som leder frem dersom du mottar et varsel
2. Saksbehandling i varslingsgruppen
3. Varslingsgruppen: Sammensetning
4. Varslingsgruppen: Årsrapportering

Saksbehandlingsrutine: Slik går du som leder frem dersom du mottar et varsel

I rutinen fremmes det forslag om at ledere som mottar varsel skal kontakte varslingsgruppen ved å gå inn på kommunens varslingskanal. Dette gjelder ved alle typer varsler. På denne måten sikrer Kristiansand kommune en fullstendig oversikt over alle varslingssaker som kommer inn i løpet av et år.

Saksbehandling i varslingsgruppen

Nytt av denne rutinen sammenlignet med tidligere rutine er bruk av metodikken *faktaundersøkelse*. Flere rådgivere samt representanter fra fagorganisasjonene har nylig gjennomført kurs i metodikken. Det skal sertifiseres faktaundersøkere som blant annet skal bistå varslingsgruppen med å gjennomføre faktaundersøkelse. Det ligger fremdeles i varslingsgruppens mandat å avgjøre hva som faktisk skal undersøkes, men selve kartleggingen av fakta er det sertifiserte faktaundersøkere som får ansvar for. De skal videre rapportere funn tilbake til varslingsgruppen, som igjen sitter med ansvaret for konklusjon og oppfølging i saken.

Det vil utarbeides en rutine for faktaundersøkelse så snart sertifiseringen foreligger. Denne vil kobles til *rutine for saksbehandling i varslingsaker*.

Sammensetning i varslingsgruppen

Det ble 13.02.2008 i Bystyret (sak 200707564) vedtatt en sammensetning av kommunens varselmottaksgruppe. Denne var som følger:

- en representant fra arbeidsgiver utpekt av rådmannen
- hovedverneombudet som representant for de ansatte
- en representant fra HMS-tjenesten
- en representant fra arbeidstakerorganisasjonene

Det foreslås ny sammensetning av varslingsgruppen. I KS' veileder uttrykkes følgende: *Det kan opprettes et særskilt varslingssekretariat. Medlemmene i det særskilte varslingssekretariatet bør ha kompetanse innen arbeidsmiljø, jus og økonomi. Alternativt kan det være sammensatt av personalsjef/HR-leder og hovedverneombud. Tillitsvalgte skal ha en fri og uavhengig stilling for å kunne ivareta arbeidstakerne, og de bør derfor ikke være med i sekretariatet.*

Av denne grunn er hovedtillitsvalgte foreslått trukket ut av varslingsgruppen.

Da arbeidet i varslingsgruppen krever mye dokumentering/journalføring er det også foreslått inn en sekretær uten stemmerett. Vedkommende kan gjerne være en som har komplementær kompetanse med de andre i gruppen, slik at den kan bidra med relevante innspill.

Ny sammensetning av varslingsgruppen foreslås som følger:

Kommunens varslingsgruppe består av fire faste representanter:

- *To representanter fra arbeidsgiver utpekt av rådmannen. Ved utpeking legges det vekt på at medlemmer i gruppen har en kompetanse som kan anvendes på kommunenivå, som eksempelvis økonomisk, HR-faglig og juridisk kompetanse.*
- *Hovedverneombudet (utarbeidelse av mandat for faktaundersøkelse, for øvrig observatør)*
- *En sekretær (uten stemmerett)*

Varslingsgruppen må vurdere habilitet i hver enkelt sak.

Rådmannen utpeker både faste medlemmer og varamedlemmer, og må sikre at ingen medlemmer risikerer dobbeltrolle i gruppen. Det må også vektlegges at medlemmene til sammen innehar tilstrekkelig kompetanse til å gjennomføre saksbehandling av varslings sakene.

Medlemmene utpekes for en periode på 4 år.

Årsrapportering fra varslingsgruppen

Kommunerevisjonen og Kontrollutvalget har etterlyst mulighet for statistikk/oversikt over varslingsaker i kommunen. Det foreslås at varslingsgruppen fremlegger årlig rapport med informasjon om antall og innhold i varslings sakene foregående år. Varslings sakene skal omtales på generelt grunnlag.

En slik samlet oversikt over alle varslingsaker i kommunen vil bli mulig ettersom alle varsler nå skal behandles i én og samme kanal (ny elektronisk varslingskanal). Ettersom varsler som går direkte til ledelse også skal videreformidles til varslingsgruppen, vil man kunne få god oversikt og statistikk muligheter.

Opplæring

Behandling av varsel om kritikkverdige forhold stiller store krav til faglighet hos dem som skal behandle varslene, enten de mottas i varslingsgruppen eller i linjen. Derfor vil det være viktig at Kristiansand kommune legger til rette med gode system og rutiner for opplæring, og sikrer at de som mottar og behandler varslene har tilstrekkelig kompetanse på varslingsområdet. Rådmannen ønsker at medlemmer av varslingsgruppen gis opplæring som er i tråd med de oppgaver varslingsgruppen skal håndtere.

Gode rutiner alene er imidlertid ikke tilstrekkelig. Det er like viktig å utvikle en god yringskultur hvor transparens og åpenhet står høyt og gjengjeldelser ikke forekommer. Ved å drøfte relevante spørsmål knyttet til varsling på den enkelte arbeidsplass vil man kunne bidra til å utvikle en god yringskultur. Ledere må også vite hvordan de skal møte kritikk og varsler konstruktivt, og trenger opplæring og veiledning i nettopp dette.

Kommunal- og moderniseringsminister Sanner oppfordret kommunene og fylkeskommunene i brev 13.4.16 til følgende:

- Sørge for at kommunen ikke har retningslinjer eller reglement som går for langt i å begrense de ansattes yringsfrihet
- Gjennomføre kurs, andre opplæringsprogram eller seminarer
- Holdningsskapende arbeid for å sikre at ledere og folkevalgte godtar at ansatte ytrer seg om kommunale forhold
- Arbeid for å sikre felles forståelse av grensene for yringsfriheten

Administrasjonen vil foreta vurderinger på hvordan ledere på mest mulig hensiktsmessig måte kan heve sin kompetanse på temaet. I tillegg vil det gjøres vurderinger på hvordan sikre felles forståelse av grensene for yringsfriheten.

Høring og øvrig behandling

Varslingsrutinene ble sendt på høring til arbeidstakerorganisasjonene. Vedlagt følger høringsuttalelsene som kom inn samt arbeidsgivers vurdering av innspillene.

Noen av innspillene må vurderes igjen når nytt elektronisk varslingsssystem er på plass, ettersom detaljene i hvordan et slikt system vil fungere ennå ikke er kjent.

Rutinene ble også behandlet i hovedarbeidsmiljøutvalget (HAMU) 23.01.2017. Noen justeringer er foretatt i etterkant av dette.