

REFERAT |KRS| Bystyret (2007-2011) d. 12-05-2010

Mødedato Onsdag d. 12. maj 2010 kl. 17:00

Mødested Bystyresalen

Indholdsfortegnelse

Interpellasjon fra repr. Helene B. Fredheim, FRP, vedr. "Utfordringen med løskatter"	3
Interpellasjon fra repr. Vidar Kleppe, DEM, vedr. "Søknad om fritak av bomavgift i Kristiansand" ..	5
Frivillighetsmelding for Kristiansand.....	7
Oddemarka Vest - Behandling etter 2.runde - offentlig ettersyn.....	12
Detaljregulering for Dalaneveien 33-37. Sluttbehandling.....	22
Selvbygging i Kristiansand.....	29
Aktivitetssenteret på Marinetomta - Kommunalt eierskap.....	33
Interpellasjon fra repr. Elfie Dørum, AP, vedr. "Trafikkutviklingen på Lund"	48
Interpellasjon fra repr. Harald Sødal, KRF, vedr. "Hva slags fremtid har kanonmuseet på Møvik?"...	50

**Punkt 57/10: Interpellasjon fra repr. Helene B. Fredheim, FRP, vedr.
"Utfordringen med løskatter".**

Bilag

hør debatten sak 57-10

Saksgang
Bystyret

Møtedato
12.05.2010

Interpellasjon fra repr. Helen B. Fredheim, FRP, vedr. "Utfordringen med løskatter".

Torsdag 22. april kunne vi både i FVN på nett og i papirutgaven lese artikkelen om Arnfrid Robstad, leder av dyrebeskyttelsen i Kristiansand, som roper varsko om at alt for mange katter settes til verden. For mange katter leder dessverre for ofte til dyremishandling, nettopp fordi det ikke er plass til dem, eller at folk simpelthen ikke vil ha flere enn én katt. Det er særlig om sommeren problemet er størst. I en artikkel i FVN i august 2009, kunne man lese om 114 katter som var blitt dumpet i løpet av sommeren. At dumping er et sommerfenomen er ikke nytt, dette skjer hvert eneste år. Dyrebeskyttelsen roper varsku hvert år, med få eller ingen livstegn fra politikerne. En katt har ingen mulighet for å klare seg ute på egen hånd, uten stell og mat. Dyrers velferd synes å være et nedprioritert område fra oss politikeres side. Det bør likevel være politikernes ansvar da konsekvensene av dumping og mishandling av katter kan bli enorm og et konstant problem. Om det ikke tas grep om problematikken, kan man risikere å få samme problemet som i enkelte andre land med store mengder løskatter og sykdommer. Dyrebeskyttelsen gjør en kjempejobb for samfunnet, helt gratis og tar vare på så mange katter de klarer å ta hånd om. Men som det påpekes i artikkelen 22. april klarer ikke Dyrebeskyttelsen nå ut til alle katteeiere om viktigheten av sterilisering for å unngå for mange kattunger. Nå bør vi politikere ta signalene fra Dyrebeskyttelsen på alvor, og vurdere tiltak for å nå ut til innbyggerne for å redusere problemet. Det er det minste vi kan gjøre, for det fantastiske arbeidet Dyrebeskyttelsen gjør for samfunnet helt gratis. Uten dem ville problemet vært betydelig større.

Spørsmål:

Vil Ordføreren ta katteproblematikken i Kristiansand på alvor og ta initiativ til å samarbeide med dyrebeskyttelsen med tiltak for å løse problemet?

Punkt 58/10: Interpellasjon fra rerp. Vidar Kleppe, DEM, vedr. "Søknad om fritak av bomavgift i Kristiansand".

Bilag

hør debatten sak 58-10

Saksgang
Bystyret

Møtedato
12.05.2010

Interpellasjon fra rerp. Vidar Kleppe, DEM, vedr. "Søknad om fritak av bomavgift i Kristiansand".

Ærede Ordfører

Etter søknad fra Trondheim kommune har samferdselsdepartementet nå godkjent at beboere rundt bommene på Være og Klett i Trondheim slipper å betale bomavgift.

Fritaket er begrunnet med at beboerne i disse områdene må passere en bomstasjon for å nå skole, barnehager og andre servicefunksjoner, skriver Statens vegvesen i sin begrunnelse for fritaket av bomavgiften i Trondheim.

Demokratene mener at kristiansand kommune snarest må utrede og kartlegge mulighetene for at - beboere rundt bommene i Kristiansand også kan slippe og betale bomavgift for å nå skole, barnehager og andre servicefunksjoner, slik som Trondheim kommune nå har fått gjennomslag for.

Er ordføreren enig med Demokratene i et slikt initiativ?

Kristiansand 30.april 2010

Vidar Kleppe
Demokratene

Punkt 59/10: Frivillighetsmelding for Kristiansand

Bilag

Saksprotokoll

Saksprotokoll

Saksprotokoll

Saksprotokoll

Saksprotokoll

Saksprotokoll

Saksprotokoll

Saksprotokoll

Saksprotokoll

Saksprotokoll

hør debatten sak 59-10

Høringsinnspill -utdrag



Dato: 19.02.2010
Saksnr.: 200802842-30
Arkivkode E: F08
Saksbehandler: Anne Karen Aunevik

Saksgang	Møtedato
Helse- og sosialstyret	09.03.2010
Kulturstyret	10.03.2010
Byutviklingsstyret	18.03.2010
Oppvekststyret	23.03.2010
Formannskapet	07.04.2010
Bystyret	21.04.2010
Byutviklingsstyret	22.04.2010

Frivillighetsmelding for Kristiansand

Arbeidet med å lage frivillighetsmelding startet i 2008. Det er gjennomført en omfattende kartlegging av samhandlingen mellom kommune og frivillig sektor. Høsten 2009 ble det gjennomført en høringsprosess.

Frivillighetsmeldingen beskriver utfordringer og muligheter i samhandling mellom kommunen og frivillige enkeltpersoner og organisasjoner. Den inneholder en gjennomgang av hvilke virkemidler kommunen har for å tilrettelegge for at flest mulig får mulighet og motivasjon for å delta i frivillig arbeid.

Alle sektorene i kommune har berøringspunkt med frivillig sektor, og den behandles derfor i alle hovedutvalg før den kommer til bystyret.

Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar forslag til frivillighetsmeldingen for Kristiansand datert februar 2010.
2. Bystyret ber rådmannen følge opp meldingens anbefalinger gjennom handlingsprogram og virksomhetsplaner

Tor Sommerseth
Rådmann

Anne Aunevik
Seksjonsleder

Trykte vedlegg:

- Frivillighetsmelding for Kristiansand
- Utdrag av høringsinnspill med kommentarer

Utrykte vedlegg: "Kartlegging av samarbeidet mellom kommunen og frivillig sektor", Agenda 2009

Bakgrunn for saken :

Da bystyret vedtok kulturpolitisk strategi i 2002 ble det foreslått å lage en frivillighetsmelding på kulturfeltet, og begrunnelsen var som følger:

Den frivillige sektor er et så viktig element for utviklingen av kommunen at det bør gjøres til gjenstand for en egen utredning og oppfølging. En slik utredning bør fokusere på dialog, mobilisering og samarbeid mellom kommune og frivillig sektor for å stimulere og videreutvikle det frivillige engasjementet (sak 172/02)

I 2005 vedtok bystyret følgende i forbindelse med at ad hoc-utvalget for dialog la fram forslag til tiltak som kunne bidra til fremme deltakelse i befolkningen:

Det utarbeides frivillighetsmelding for Kristiansand. Den tidligere vedtatte utredningen om frivillighet innen kultursektoren innarbeides som en del av denne felles frivillighetsmeldingen (sak 185/05).

Ad hoc-utvalget begrunnet forslaget med at det er viktig å tilrettelegge for at innbyggere i større grad kan delta med frivillig innsats, samt at det er mange udekkede behov i kommunen som frivillige kunne fylle. De frivillige organisasjonene og folks frivillige engasjement er i endring, noe som utfordrer kommunen til å vurdere endring av virkemidler. Med utgangspunkt i erfaringer fra andre storbyer anbefalte utvalget at det skulle lages en frivillighetsmelding for Kristiansand, og at den burde lages i samarbeid med de frivillige.

I mars 2008 vedtok formannskapet at arbeidet med frivillighetsmeldingen skulle starte opp. I saksframlegget ble det lagt følgende føringer for innhold, prosess og oppfølging:

- Meldingen skal inneholde overordnede mål og strategier for kommunens samhandling med frivillig sektor, samt en beskrivelse og vurdering av kommunens virkemidler for å fremme frivillig aktiviteter og organisasjonsliv.
- Meldingen skal bygge på kartlegging av forventninger de frivillige har til kommunen, og dialog med ansatte om hva som kan gjøre kommunen til en bedre samarbeidspartner.
- Forslag til virkemidler vurderes innarbeidet i sektorenes handlingsprogram, virksomhetsplaner og eventuelt årskontrakter.

Organisering og prosess

Rådmannen har vært ansvarlig for utarbeidelse av frivillighetsmeldingen og Anne Aunevik har vært saksbehandler. Arbeidet startet høsten 2008 med en kartlegging av samhandling mellom kommunen og de frivillige i Kristiansand. Kartlegging ble utført av Agenda Utredning og Utvikling AS, og resultatene danner grunnlag for tema som omtales i meldingen.

Kartleggingen bestod av en spørreundersøkelse som ble sendt rundt 700 frivillige, lederne for kommunens ca 140 resultatenheter og et utvalg på 13 personer i kommunen som har erfaringer fra samarbeid med frivillige. I forkant av spørreundersøkelsen ble det gjennomført gruppeintervju, og i etterkant ble det gjennomført noen telefonintervju. Det ble i tillegg arrangert en dialogkonferanse med rundt 60 deltakere fra frivillig sektor og kommunen som drøftet resultatene fra undersøkelsen og kom med innspill til forbedringer.

Det er opprettet en egen informasjonsside på kommunens hjemmeside hvor det fortløpende har vært lagt ut informasjon om prosessen¹.

Våren 2009 ble det utarbeidet høringsutkast. Følgende ble konsultert i utarbeidelsen:

- Politisk referansegruppe bestående av Beate Helland (FrP), Salve Reinhardt (H) og Tore Vestbakke (KRF).
- Administrativ arbeidsgruppe bestående av Rune Rokseth fra fritidsetaten og Anne Grete Widding fra frivillighetssentralen i Randesund og Tveit.

¹ Se: www.kristiansand.kommune.no/frivillig

- Rådmannens ledergruppe og ledergrupper i helse- og sosialsektoren og kultursektoren
- Innvandrerrådet, Dialogforum for etnisitet og mangfold, Rådet for funksjonshemmede, frivillighetssentralene, elderrådet, idrettsrådet, Kristiansand ungdomsutvalg, Livsglede for eldre, initiativtakere til Frivillighetens Hus.

Høsten 2009 ble et høringsdokumentet sendt på høring til:

- Aktivitetene og organisasjonene som ble registrert høsten 2008
- Eventuelle andre aktiviteter og organisasjoner
- Kommunens råd og rådgivende utvalg
- Styrene for kommunens frivillighetssentraler
- Frivillighet Norge, KS og nettverket for frivillighetskommuner

I tillegg ble både enkeltpersoner og andre oppfordret til å sende innspill og synspunkt gjennom blant annet annonser og kommunens nettside. Det kom 20 høringsinnspill. Utdrag av disse er vedlagt saksframstillingen som trykt vedlegg. Relevante innspill og eksempler er innarbeidet i meldingen.

Etter at rådmannens forslag til melding har vært behandlet i bystyret vil det bli laget en endelig versjon.

Hovedkonklusjoner og oppfølgingstiltak

Kap. 1-4. Definisjoner og beskrivelser

Arbeidet med Frivillighetsmeldingen er satt i gang etter politiske vedtak i bystyret.

Bakgrunnen var at kommunen ønsket å tilrettelegge for at innbyggerne i større grad kan delta i frivillig arbeid, samt at det er mange udekkede behov i kommunen. Innbyggernes frivillige engasjement er i endring, noe som utfordrer kommunen til å vurdere endring av virkemidler.

Frivillig arbeid har stort omfang i Kristiansand som i resten av Norge. Den nye frivilligheten er preget av at innbyggerne engasjerer seg mer ut fra egne interesser og realiseringsbehov enn ut fra sterk ideologisk eller forpliktende binding til en bestemt organisasjon eller sak. En økende grad av frivilligheten er uformelle aktiviteter rettet mot nærmiljø, kultur og fritid. Fortsatt er drivkraften i frivillig arbeid et ønske om meningsfylt aktivitet, ofte sammen med andre i et interessefellesskap. Det er potensiale for å rekruttere flere frivillige, særlig blant innbyggere med innvandrerbakgrunn, ungdom og pensjonister.

Frivillig arbeid har stor samfunnsmessig betydning ved at det bidrar til trivsel og trygghet i lokalsamfunnet, bygging av sosial kapital og et levende lokaldemokrati. Frivillig sektor bidrar i velferdsproduksjonen og mobiliserer til samfunnsmessig innsats. For de frivillige bidrar deltakelsen til økt livskvalitet - noe å leve for, personlig vekst og kompetanse.

Kap. 5. Politiske mål

Frivillig og offentlig sektor har grunnleggende forskjellige roller og ansvar. Frivillige skal først og fremst være tro mot sitt formål, ikke kommunen. Det sies at *"Frivillighet lever av lyst, og dør av tvang"*. Hovedmålet for lokal frivillighetspolitikk er å legge forholdene til rette for at flest mulig får lyst til og har mulighet for å delta i frivillige aktiviteter og organisasjoner. Kommunens samarbeid med frivillige sektor skal baseres på dialog og respekt for frivillighetsfeltets egenart. Kommuneplanen bør inneholde mål for kommunens samhandling med frivillig sektor.

Kap. 6. Økonomisk støtte

Det finnes en rekke ulike støtteordninger som forvaltes av ulike enheter og sektorer i kommunen. Noen midler fordeles etter søknad mens andre gis i form av egen post i budsjettet. Kommunen bidrar også med indirekte støtte. Noen midler fordeles av

administrasjonen, andre fordeles av folkevalgte organ og noen midler fordeles av eksterne råd. Informasjon om de ulike ordningene er fragmentert og vanskelig tilgjengelig. Det bør gjøres en gjennomgang av sektorenes rutiner for tildeling og rapportering. Samtidig bør det utarbeides felles og enhetlig informasjon om støtteordningene.

Kap. 7. Lokaler, utendørsområder og utstyr

Kommunen og andre aktører disponerer en rekke lokaler, uteområder og utstyr som brukes til aktiviteter drevet av frivillige. Ulike enheter leier og låner disse ut. Informasjonen om mulighetene er ufullstendig og vanskelig tilgjengelig, og praksis varierer mellom enhetene. Det er behov for oversikt over lån og leiemuligheter med tanke på både oppdatering og brukervennlighet. Dette arbeidet vil inngå i pågående utredning om arrangementstøtte.

Kap. 8. Samlokalisering av organisasjoner

Det er en økende tendens til at frivillige organisasjoner og aktiviteter samorganiseres for både å samarbeide om rekruttering og gi hverandre inspirasjon og faglig påfyll. I tillegg kan de redusere kostnader ved å dele servicefunksjoner og praktiske utfordringer. I Kristiansand er Samsen kulturhus, Stiftelsen Arkivet, Idrettens Hus og Batteriet eksempler på samlokaliseringer. Frivillighetens Hus er under etablering, og kommunens rolle vil bli avklart i egen sak løpet av 2010.

Kap. 9. Kommunens frivillighetssentraler

Frivillighetssentralene er delvis finansiert av staten, delvis fra eier, og er underlagt retningslinjer fra staten. Kristiansand har fire frivillighetssentraler, tre av disse er eid av kommunen. Disse er ulikt organisert og har ulik profil. Kommunen bør gjennomgå strategi for sitt eierskap.

Kap. 10. Frivillighetspris

Kommunen deler årlig ut en frivillighetspris. Frivillighetsprisen i sin nåværende form bør opprettholdes, men det bør vurderes hvordan den kan få mer blesst.

Kap. 11. Organisasjons- og aktivitetsoversikt

Kommunen har flere ulike nettbaserte oversikter over aktiviteter, lag og foreninger. Disse er tilpasset ulike formål og kommuniserer ikke med hverandre. Det bør igangsettes arbeid med å lage mer brukervennlige oversikter over aktiviteter og muligheter i frivillig sektor.

Kap. 12. Samarbeid om felles oppgaver

Kristiansand har mange utfordringer hvor vi som lokalsamfunn er avhengig av frivillige til å ta på seg ansvar for oppgaver. I noen tilfeller rekrutterer kommunen selv frivillige. Det foreligger ulike former for partnerskap og avtalefestet samarbeid i Kristiansand. Kommunens enheter og sektorene bør innhente og prøve ut metoder, verktøy og erfaringer både fra egen organisasjon og fra andre kommuner. Det bør vurderes om frivillig arbeid kan inngå som et seniortiltak for kommunens ansatte.

Kap. 13. Kommunens organisering

Kristiansand er en stor og kompleks organisasjon med stor grad av delegering. For frivillig sektor kan kommunen oppleves fragmentert og vanskelig å forholde seg til. Kommunen har ikke noe kommunedekkende frivillighetsforum som møtes eksplisitt for å drøfte frivillighet. Det finnes imidlertid en rekke andre organ og arenaer hvor frivillighet kan være aktuelt tema. Kommunen bør stimulere til at frivillighet settes på dagsorden i de samarbeidsfora som allerede finnes, samt bidra til at det etableres dialogfora innen geografiske eller tematiske områder hvor det ser ut til å mangle. Det bør tilrettelegges mer for systematikk og åpenhet i dialog mellom folkevalgte organ og frivillig sektor. Kommunens ledelse bør tilrettelegge for erfarings- og ideutveksling mellom enheter og sektorer når det gjelder samarbeidsmodeller og incitament for å stimulere til frivillig arbeid. Eksisterende styringsverktøy som handlingsprogram og årskontrakter bør brukes til å målrette og sette fokus på enhetenes samhandling med frivillig sektor.

Punkt 60/10: Oddemarka Vest - Behandling etter 2.runde - offentlig ettersyn

Bilag

Saksprotokoll

hør debatten sak 60-10

Planbeskrivelse

Reguleringsplan

Reguleringsbestemmelser

Situasjonskart

Oversiktskart

Brev fra utbygger

Vedtak klagebehandling



Dato: 06.04.2010
Saksnr.: 200701293-79
Arkivkode O: PLAN: 916
Saksbehandler: Ragnhild Haslestad

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
06.05.2010
02.06.2010

Forslag til reguleringsplan for Oddemarka Vest. Sluttbehandling.

Sammendrag

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boligutbygging mellom Oddernesveien og Gimleveien. Reguleringsforslaget er i samsvar med retningslinjene i kommunedelplanen for Lund, vedtatt 27.04.05, hvor det for utviklingsområde B1 tillates et bebyggd areal (BYA) på inntil 25 % av netto tomt.

Planarbeidet er rettet mot fortetting i sentrumsnært strøk, nær metroholdeplass og planlagt senterområde på Oddemarka. Området ligger i det flotte landskapsrommet som er blitt tilgjengelig etter E18 ble lagt i tunnel, og det er kort vei til Jegersberg. Det skal opparbeides til sammen 3 offentlige lekeplasser innenfor området, og det er trygg gang- og sykkelveiforbindelse til sentrum, skoler og aktivitetstilbud i nærmiljøet. Det er satt krav til at både bebyggelse og utearealer skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

Planforslaget har vært igjennom en prosess etter at bystyrets vedtak av 18.03.09 ble påklaget til Fylkesmannen. Endringer i planen etter klagebehandlingen er følgende:

Offentlig friområde mellom BO4 og BO6 er tatt ut.

Offentlig sti mellom BO3 og BO4 er tatt ut.

Arealet til bevaring av eiketre nord for B1 er økt og byggeområde B1 er noe justert.

B1 er økt fra 80 til 90 boenheter. Tidligere vedtak i bystyret åpnet for en økning av antall boenheter.

Plangrensen er justert i sørvest mot den vedtatte planen for rundkjøring.

Parkeringsplass P4a har 10 plasser, inkludert en handicaplass. P4b er økt til 3 plasser.

En offentlig kobling fra planområdet ved T1 videre til gangfelt mot vest, er sikret ved at det er offentlig trafikkareal på begge sider.

Lekeplass og gangvei er lagt på egen grunn.

Sol-/ skygge diagram er korrigert fra 21 oktober til 21 september som er høstjevndøgn.

Plan for utgraving for B3, B4, B5 er sikret i bestemmelsene.

Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar reguleringsplan for Oddemarka Vest sist datert 29.03.10, med bestemmelser sist datert 29.03.10.
2. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder teknisk direktør om å fremlegge en utbyggingsavtale.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Trykte vedlegg

1. Oversiktskart over planområdet
2. Situasjonsskart
3. Forslag til reguleringsplan for Oddemarka Vest, sist datert 29.03.10
4. Forslag til reguleringsbestemmelsene for Oddemarka Vest, sist datert 29.03.10
5. Planbeskrivelse, sist datert 04.02.2010
6. Brev fra utbygger, datert 29.03.2010
7. Saksprotokoll fra tidligere politiske vedtak i saken.

BAKGRUNN FOR SAKEN

Planforslaget fremmes av Gimle Eiendom AS. Planforslaget legger til rette for ny boligbebyggelse i planområdet. Området er i kommunedelplanen for Lund satt av nytt utviklingsområde og merket som B1.

Tidligere saksgang

Bystyret vedtok forslaget til reguleringsplan for Oddemarka vest i møtet 18. mars 2009. Vedtaket ble påklaget. Fylkesmannen i Vest-Agder behandlet klagen og vedtok 19.11.2009 å oppheve bystyrets vedtak.

10. desember 2009 var det en felles befarings i planområdet hvor naboer, utbygger og administrasjonen deltok.

Justert planforslag ble utlagt til offentlig ettersyn for andre gang 10.02.10. Det kom inn nye merknader til planen som er drøftet med utbygger. Forslaget som nå fremmes til behandling er revidert.

Planen er tidligere sluttbehandlet etter plan- og bygningslov av 1985, og behandles derfor fortsatt som en reguleringsplan etter loven av 1985.

Planens innhold

Byggeområdet B01 ligger på Flaten, og består av villabebyggelse. Bebyggelsen oppe på Oddemarkaplatået består i dag av 5 boligblokker med 3 etasjer og saltak. De er markert BO2-BO6 på plankartet. Formålsgrensene rundt byggene er plassert slik at det er rom for fasadeutbedringer og utskifting/utvidelser av balkonger.

Den nye bebyggelsen på Oddemarkaplatået er markert med B1-B5 på plankartet. Det planlegges 5 nye boligblokker med til sammen 90 nye boenheter. Det foreslås etasjeantall fra 3 til 5, stigende fra øst mot vest. Blokkene foreslås med flate tak og moderne arkitektur. Byggegrensene går i formålsgrensene, og grøntområdene som planen viser vil forbli åpne. Det reguleres inn 2 sandlekeplasser og 1 kvartalslekeplass i området. Det reguleres inn en turvei på brinken. Trerekken langs Gimleveien reguleres til bevaring, og det stilles krav om sikring i anleggsperioden.

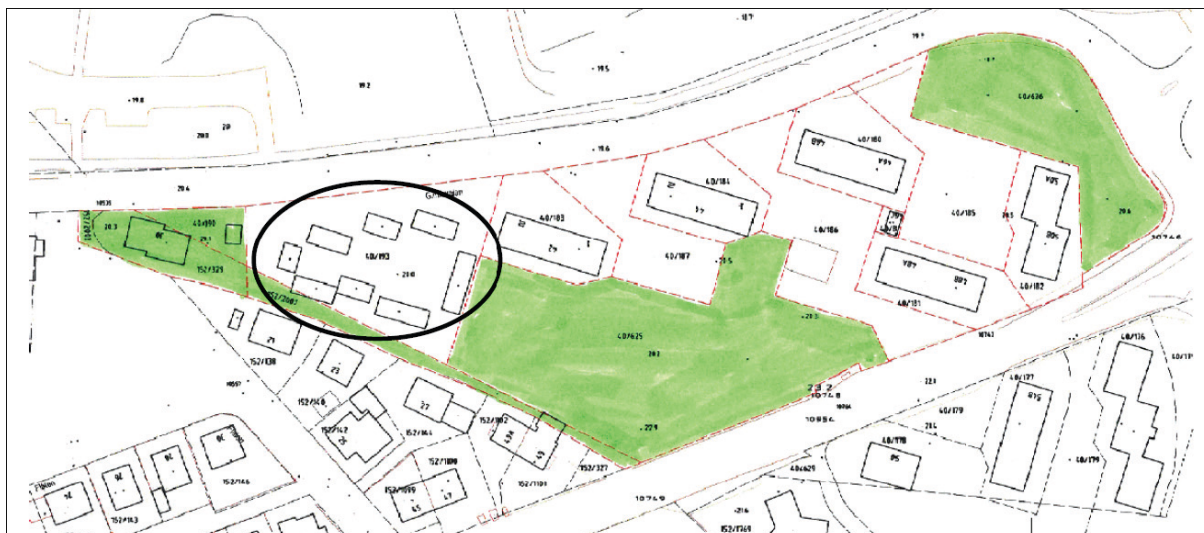
Det planlegges felles parkeringsanlegg under bakken for de nye boligblokkene. Parkeringsplassene til de eksisterende blokkene stadfestes i stor grad, men i reguleringsbestemmelsene settes det krav til at det opparbeides parkering under bakken også i felt BO2-BO6. Bestemmelsen trer i kraft ved endring av dagens bygningsmasse på eiendommene, og/eller dersom borettslagene ønsker å øke parkeringsdekningen for sine beboere.

Dagens situasjon

Planområdet ligger sydvest for Oddernes kirke i tilknytning til det nye parkdraget med gang og sykkelveg på E18-lokket. Det ligger sentralt i forhold til skoletilbud, fra barneskoletrinn til universitetsnivå. Videre er det kort vei både til sentrum og til aktivitetstilbud som lekeplasser, friområder og marka. Området har ikke gjennomgangstrafikk, er i tillegg godt betjent med kollektivtransport og gang- og sykkelvegforbindelse til sentrum og de nevnte tilbudene.

Den eksisterende blokkbebyggelsen oppe på Oddemarkaplatået ansees for ferdig utbygd. Leilighetene er gjennomgående, og har hovedsaklig orientering syd/sydvest. Eksisterende boligbebyggelse nede på Flaten består av villabebyggelse, og anses også som ferdig utbygd. Flaten nr.21 er tegnet av arkitekt Thilo Schoder.

Det står et garasjeanlegg med privatrettslige heftelser på gnr.40/bnr.193. Dette anlegget beslaglegger en del av de områdene som foreslås regulert til boligbebyggelse. Det pågår en tvist mellom Garasjelaget som er festere av garasjene og grunneier ved Kristiansand Eiendom. Den berører ikke saksgangen forhold til behandling av reguleringsplanen, men Garasjelaget og Kristiansand Eiendom må komme til enighet med borettslaget før garasjeanlegget kan rives og nybygg oppføres.



Eiendom i besittelse av forslagsstiller er markert med grønt. Sirkel markerer gnr.40/bnr.193

VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planstatus

Kommuneplan

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til bebygd område. Spesielt relevante retningslinjer i kommuneplanen er følgende:

- Det søkes en høy utnyttelse i utbyggingsområder i og rundt bydels- og områdesentrene, langs bussmetroaksen og i knutepunkt.
- Arealforbruket og transportbehovet begrenses gjennom byutvikling og fortetting i sentrale bystrøk
- Videre tilrettelegging av sykkel som transportmiddel.
- At det finnes arenaer for fysisk aktivitet og sosiale møteplasser i alle nærområder.
- Tilgjengelighet for alle, mest mulig uten spesiell tilrettelegging.
- Grønnstrukturen videreutvikles
- Hensyn til kulturverdier vektlegges.

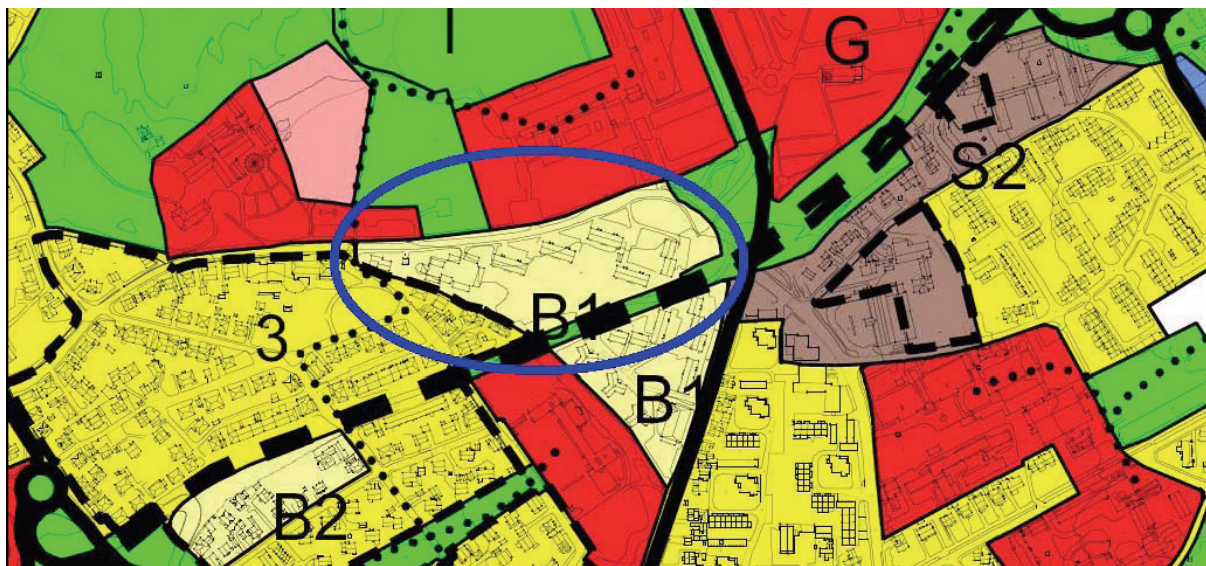
Disse punktene er imøtekommet ved at planarbeidet har vært rettet mot fortetting i sentrumsnært strøk, nær metroholdeplass og planlagt senterområde på Oddemarka.

Planområdet ligger også nær universitetet i Agder. Området ligger i det flotte landskapsrommet som er blitt tilgjengelig etter E18 ble lagt i tunnel, og det er også kort vei til Jegersberg og marka. Det skal opparbeides 3 sandlekeplasser og 1 kvartalslekeplass innenfor området, og det er satt krav til at både bebyggelse og utearealer skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

En har trygg gang- og sykkelveiforbindelse ned til sentrum, og det legges opp til god sykkelparkeringsdekning. Det opparbeides en turvei på brinken ovenfor Flaten. Dette grepet fremhever Oddernesplatået og landskapsformen som ligger til grunn for at vi finner distriktets eldste registrerte bosettinger nettopp her. Den vil også ha en verdi som en nyttig forbindelseslinje i grønnstrukturen i området, og er en naturlig fortsettelse av gang- og sykkelveien bak Lovisenlund skole, som ble sikret i reguleringsplanen for Oddemarka øst. (Vedtatt 30.05.07). Oddernes kirke har fra 1100 tallet vært et knutepunkt, og de gamle ferdselsveiene passerte kirka. Gimleveien er en av disse, og trerekken som markerer denne traseen er foreslått regulert til bevaring.

Kommunedelplan

I gjeldende kommunedelplan for Lund, vedtatt 27.04.05, er planområdet avsatt til utviklingsområde for ny boligbebyggelse, og markert som "Boligområde - B1".



For området tillates et bebygd areal (BYA) på inntil 25 % av netto tomt, og tillatt utnyttelse (TU) er 100 %. I det foreliggende planforslaget er utnyttingsgraden på Oddemarkaplatået satt til litt i underkant av 20,4 % bebygd areal (BYA). Tillat utnyttelse (TU) er på ca. 68 %. Reguleringsplanen legger med andre ord til rette for utbygging med en utnyttingsgrad som er noe i underkant av det kommunedelplanen gir rom for. Det er redegjort nærmere for utregningen av tomteutnyttelsen i forslagsstiller planbeskrivelse datert 4. februar 2010.

Reguleringsstatus

Oddemarka, plan nr.45, "Husaplanen", (vedtatt 10.03.53) er gjeldende for store deler av planområdet. Ved gangstien nordvest i området tar planen også med en liten del av plan nr. 464 – Gimle gård (vedtatt 02.04.86). Planene fra 1953 og 1986 vil ikke oppheves. Innenfor plangrensene til ny plan vil denne imidlertid gjelde foran de eldre planene.

Tematisk vurdering

Senterstruktur

Oddemarka vest er som sagt avsatt til utviklingsområde for ny boligbebyggelse, og ligger i nærheten av det planlagte senterområdet på Oddemarka. Utbyggingen som planforslaget legger føringer for vil være et viktig bidrag til styrking av senterstrukturen på Oddemarka.

Grønnstruktur

Planområdet nyter godt av, og er en naturlig del av det flotte landskapsrommet som er blitt tilgjengelig etter E18 ble lagt i tunnel. Det er også kort vei til Jegersberg og marka. Det opparbeides som sagt en turvei på brinken ovenfor Flaten. Denne vil bli en nyttig forbindelseslinje i grønnstrukturen i området.

Miljøvern

- Støy

Det har ikke vært aktuelt å foreta støyregistreringer i forbindelse med planarbeidet. Etter E18 ble lagt under bakken har området blitt rolig, og det er begrenset kjørehastighet og trafikk på Gimleveien.

- Energi

De nye boligene skal bygges som lavenergibbygg.

Kulturminner

Det ble utført arkeologisk registrering i november-07. Det ble ikke påvist sikre automatisk fredete kulturminner. Arkeologene fra fylkeskommunen fikk på dette tidspunktet ikke

anledning til å foreta registrering i området ved garasjeanlegget, og planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn uten at forhold til kulturminneloven var avklart for hele planområdet. Dette medførte en innsigelse fra Vest Agder Fylkeskommune. Arkeologene fikk tilgang til området ved garasjeanlegget i september-08. Det ble gjort funn med lav bevaringsverdi. Etter pålegg fra riksantikvaren skal det foretas arkeologiske utgravinger i forkant av byggestart. Dette er sikret gjennom rekkefølgegrav.

Estetikk

Det legges opp til at den nye bebyggelsen skal ha et moderne arkitektonisk uttrykk og flate tak. Det foreslås bygg med 4 og 5 etasjer, hvor toppetasjen skal være tilbaketrukket. Vertikal forbindelsene skal integreres i bygningskroppene (heiser og trapperom). Ny bebyggelse foran eksisterende bygg er lokalisert og orientert med tanke på å gi den eksisterende bebyggelsen best mulige betingelser med hensyn til sol og utsikt.

Både bygningslokaliseringen og de parkmessige tiltakene skal bidra til å markere og forsterke brinken, og forslagsstiller ser for seg at bygg i B5 skal spille sammen med det eksisterende gamle hjemmet for å understreke retningsforandringen i brinken.

Universell utforming

Den eksisterende boligbebyggelsen mangler heis, mens den nye bebyggelsen planlegges med universell utforming iht. byutviklingsstyrets vedtak av 15.09.05.

Uteområdene på Oddemarkaplatået er relativt flate, og reguleringsbestemmelsene sikrer at uteområdene utformes etter prinsippet om universell utforming.

Transport og infrastruktur

Bebyggelsen oppe på Oddemarkaplatået har kjøreankomst fra Gimleveien. Bebyggelsen nedenfor brinken har ankomst fra Flaten. Oddernesveien 47, 49 og 49A har tillatt ankomst via avkjørsel til parkklokke over E18.

De offentlige veiene, T1 og T2, har etter anvisning fra kommunen fått navn "Gimleveien", og er utformet jfr. Kristiansand kommunes veinormal.

Området grenser til gang- og sykkelveien på lokket over E18, og har akseptabel gangavstand til byen via godt tilrettelagte systemer gjennom parkområder. Nærmeste metrobussholdeplass ligger i kort avstand fra områdets nordøstre del.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Risiko- og sårbarhetsanalyse er gjennomført. Det er registrert at det kan være fare for utglidning på grunn av dårlige masser i området.

Foreløpige grunnundersøkelse konkluderer med at det må spuntes ved utgraving til kjellernivå, og grunnvannstanden må holdes på nåværende nivå. Grunnforholdene er tilnærmet like på hele området, og blokkenes plassering er ikke av betydning for fundamenteringsvalget.

Plan- og bygningsloven krever at byggearbeider utføres av entreprenører med nødvendig fagkompetanse. Konklusjonen fra grunnundersøkelsen følges opp i byggesaksbehandlingen, samt at utbygger vil dokumentere for beboere innen planområdet tilstanden på eksisterende bygg ved hjelp av fotografering før og etter arbeidene er gjort.

Barn og unges interesser

Planforslaget legger som nevnt opp til at det skal opparbeides en kvartalslekeplass og to sandlekeplasser. Området unngår gjennomgangstrafikk, er i tillegg godt betjent med kollektivtransport og gang- og sykkelvegforbindelse til sentrum, samt aktivitetstilbud som lekeplasser, friområder og marka.

Skole- og barnehagesituasjon

Alle skoletilbud fra småbarnstrinnet til universitetsnivå finnes i nærområdet. Både barne- og ungdomskoler i området har kapasitet til å ta imot flere elever. Det er trygg skolevei fra planområdet.

Barnehagebehovsplanen 2007-10 viser en overkapasitet på Lund, men barnehagekapasiteten er i dag ikke god nok jfr. barnehageopptaket. Dette skyldes at mange ønsker barnehageplass på Lund framfor sitt eget nærområde, på grunn av nærhet til arbeidssted eller skole (f.eks. UiA).

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen vil ikke medføre investeringsutgifter for kommunen. Parkvesenet vil ta over driftsansvaret for kvartalslekeklassen, sandlekeklassene og øvrige offentlige friområder når disse er ferdig opparbeidet. Ingeniørvesenet vil ha driftsansvaret for de to offentlige veiene i området.

Gnr.40/bnr.193 eies av Kristiansand kommune, og Kristiansand eiendom har forvaltningsansvaret. Beboerne i blokkene på Oddemarka har tinglyste rettigheter til garasjeanlegget på eiendommen. De privatrettslige forholdene rundt eiendommen og anlegget håndteres ikke i reguleringsprosessen, men gjennomføring av tiltakene som en ny reguleringsplan hjemler må stilles i bero inntil involverte parter har kommet til enighet.

Utbyggingspolitikk

Forhandlinger om utbyggingsavtale er igangsatt.

INNSPILL TIL PLANARBEIDET

Innspill som er gitt til første runde med offentlig ettersyn er tidligere kommentert og vurdert. Sammen draget som følger er innspillene som ble gitt i forbindelse med andre runde offentlig ettersyn. I flere av brevene vises det til tidligere uttalelser, der innspillene har dreid seg om blant annet ønske om sikring av grunn og at plassering av gang-/sykkelvei på brinken er til sjenanse for naboene. Det er uttrykt bekymring for utbyggingens virkning i forhold til Flaten 21 (Schoder bygg) og at utbyggingen blir en belastning for beboerne. Sol-/skyggeanalysen har blitt, spesielt for eneboligene, og det har vært diskusjon rundt festeavtaler for garasjeanlegget. Dette er kommentert i saken som gikk til behandling i byutviklingsstyret 19.02.09

Fylkeskommunen har tidligere reist innsigelse pga manglende arkeologisk registrering. Dette er utført samt at utgravinger i forkant av byggestart er sikret i rekkefølgekrav

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 12.02.10 -12.03.10. Det kom inn 13 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan- og bygningsetatens vurdering

Fylkesmannen i Vest-Agder v/ Miljøvern avdelingen, brev datert 01.03.10

- Ingen spesielle merknader til endringer etter nytt offentlig ettersyn. Gjør oppmerksom på at samfunnsavdelingen ikke har hatt juridisk sjekk av plankart og bestemmelser.

Vest-Agder fylkeskommune v/ Regionalavdelingen, brev datert 17.03.10

- Tidligere uttalelser er ivaretatt og det er ingen andre planfaglige merknader.

Statens Vegvesen, brev datert 05.03.10

- Ingen merknader

Miljørettet helsevern, brev datert 02.03.10

- Har ingen ytterligere bemerkninger til planforslaget.

SiA, brev datert 04.03.10

- Anbefaler at små leiligheter etableres med tanke på studentene.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- B1 har fått en økning i antall boenheter fra 80 til 90, spesielt med tanke på studentene.

Agder Energi, brev datert 04.03.10

- Har en nettstasjon og jordkabelnett i området. Evt. flytting av dette må bekostes av utbygger. Ved behov for ny nettstasjon må plass avsettes

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Utbygger følger er informert og er ansvarlig for oppfølging.

Gimleveien 50 v/ Styreleder Randi Larsen, brev datert 05.03.10

- Utbyggingen er for stor og beslaglegger grønne lunger.
- Gjesteparkering til Gimleveien 50 må sikres
- Eksisterende gangvei ønskes opprettholdt

Plan- og bygningsetatens kommentar

- BYA = 20% og det er mye grønt i planen. Området er del av et utviklingsområde, og vil derfor få en høyere utnyttelse enn i dag. Det er allikevel store grønne areal innenfor planområdet som er tilgjengelig for beboere og allmennheten.
- Det er tilgjengelig parkeringsareal i P4b som er økt til 3 parkeringsplasser.
- Eksisterende gangveier opprettholdes i tillegg til nye som reguleres inn i planen.

Øvre Gimleveien vel, brev datert 10.03.10

- Byutviklingsstyrets vedtak fra 2005 er ikke fulgt opp
- Områdets grønne, lyse preg forringes
- Dagens bebyggelse blir liggende i skygge og mister utsikt
- Trafikksituasjonen forverres
- Et grøntområde med potensial går tapt
- Utbyggers planløsning er dårlig
- Nødvendige endringer i planen med vedlagt kart inkl alternativ.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Mindre endringer og justering av B2 (innsigelse fra vegvesenet) var grunnen til at fylkesmannen opphevet planen. Bystyret har tidligere vedtatt planen, og dermed er det i utgangspunktet ikke grunnlag for endringer som går utover innsigelsen.
- Bystyrets vedtak av 18.03.09 åpner for at antall boenheter kan økes, og det er det nyeste vedtaket planen forholder seg til.
- Det er vedlagt sol/skygge diagram som er tilstrekkelig for å vurdere ulempen nye bygninger gir for naboer, og vår vurdering er at den nye utbyggingen ikke gir vesentlig dårligere utsikt eller solforhold.
- Det er ikke spesielt mye trafikk i et så sentralt område pr. i dag. Den generelle trafikkbelastningen i området vil sannsynligvis øke ettersom utnyttelsen av S2 øker. Det er regulert en rundkjøring i krysset ved Østerveien som skal håndtere dette, og det er ikke forventet en sterk økning i forhold til Gimleveien.
- Utbygger har valgt å beholde sin løsning for parkeringskjeller og plassering av B4 og B5.

Ivar Nilsen og Anne Cathrine Mustad Nilsen, brev datert 09.03.10

- Ber om inspeksjon av jordvoll bak huset ettersom utbygging og anlegging av gangvei kan forårsake en utglidning.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Det er satt rekkefølgekrav til plan for utgraving i område B3-B5 som vil ivareta evt. tiltak for å sikre mot utglidning.

Birger Røinaas, brev datert 12.03.10

- Reagerer på forslag til gangsti på brinken, samt at garasjelaget er presset i forhold til å

selge/ gi fra seg garasjene.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- *Viser til tidligere kommentar:
Plan- og bygningsetaten har ansvaret for selve reguleringsplanen, men er ikke involvert i prosesser med privatrettslige avtaler. Kristiansand kommune er grunneier, og Kristiansand eiendom har forvaltningsansvaret. Det pågår en tvist mellom Kristiansand Eiendom og Garasjelaget, og utfallet av denne vil kunne påvirke gjennomføringen av planen.*
- *Gangstien er et viktig element i planen og sikrer forbindelse mellom Gimleveien og gang-/sykkelveinettet.*

Viggo Øystein Andersen, brev datert 12.03.10

- *Ønsker ikke utbygging og mener den forringer området.*
- *Er bekymret for om grunnarbeider vil påvirke boligene rundt i form av sprekker i grunnmuren.*

Plan- og bygningsetatens kommentar

- *Se PBEs kommentar til Ivar Nilsen*

Tor Tønning Sjøveland, brev datert 12.03.10

- *Presiserer at Oddemarka garasjelaget har festeavtale med Forsvarsbygg og den parten kommunen skal forhandle med.*

Plan- og bygningsetatens kommentar

- *Kommuneadvokat Gro Hamre har bedt om dokumentasjon på betingelsene i festeavtalen, i form av en liste over garasjeiere samt hvordan de er tilknyttet befalsbyggelaget og forsvaret og hvordan garasjen er ervervet. Plan- og bygg mener dette er en sak mellom Kristiansand Eiendom og Garasjelaget som ikke vedkommer reguleringsplanen.*

PLAN- OG BYGNINGSETATENS SAMLEDE VURDERING

Innsigelsen fra Fylkesmannen er frafalt og det har vært åpnet for en ny runde med innspill. Planen er grundig gjennomarbeidet og det er redegjort for konsekvensene av planarbeidet. Plan- og bygningsetaten mener endringene har ført til et bedre resultat og kan anbefale at planen godkjennes.

Ragnhild Haslestad
29.03.10

Punkt 61/10: Detaljregulering for Dalaneveien 33-37. Sluttbehandling.

Bilag

Saksprotokoll

hør debatten sak 61-10

Dalaneveien 33-37 23-04-10

RP855-1

Situasjonskart 1-1500

Bestemmelser pr 16-04-10

Utsnitt overodnet plan m-MVE

RB855

Sjekkliste ved prosjektering

Kartutsnitt-bilde-arealoversikt.

Revidert situasjonskart 13.10.09

Planbeskrivelse 2.11.09

Oversiktkart 1-10 000



Dato: 20.04.2010
Saksnr.: 200803315-21
Arkivkode O: PLAN: 151,407

Saksbehandler: Anne Sæther Lislevand

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
06.05.2010
12.05.2010

Detaljregulering for Dalaneveien 33-37. Sluttbehandling.

Sammendrag

PS Plan fremmer på vegne av Bjarne Johannesen Bildemontering AS detaljregulering for Dalaneveien 33 - 37. Formålet er å legge til rette for ny bebyggelse på anlegget for å få en mer strømlinjet produksjon tilpasset dagens miljøkrav.

Planforslaget er en enkel detaljplan som viser formål kontor/industri og vei- og parkeringsareal. Det er ønskelig å lukke bekken innenfor planområdet.

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til byggeområde. Planområdet er tidligere regulert i reguleringsplan for Rv9 Setesdalsveien, strekningen Dalane – Ytre Strai, vedtatt 02.10.2002. Detaljplanen er i stor grad i tråd med overordnet reguleringsplan, men avviker ved at den foreslår å lukke bekken.

Planforslaget legger til rette for en fremtidsrettet utvikling av eksisterende bedrifter innenfor området. Planforslaget er også en oppfølging av krav om bebyggelsesplan i overordnet reguleringsplan. Planforslaget avviker kun fra overordnet reguleringsplan ved å lukke bekken innenfor planområdet i sør. Dette for å kunne gjerde inne området for å hindre at uvedkommende kan komme inn og for å ha mer kontroll med utslipp og lignende slik at de ikke kommer ut i bekken. Parkvesenet aksepterer at bekken lukkes, og plan- og bygningsetaten mener dette er fornuftig sett i lys av type bedrift som holder til her.

Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar reguleringsplan for Dalaneveien 33-37, sist datert 23.04.2010, med bestemmelser sist datert 16.04.2010.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Trykte vedlegg

1. Oversiktskart over planområdet 1: 10 000
2. Situasjonkart 1:1500
3. Forslag til detaljreguleringsplan for Dalaneveien 33-37, sist datert 23.04.2010
4. Forslag til reguleringsbestemmelser for Dalaneveien 33-37, sist datert 16.04.2010
5. Planbeskrivelse, sist datert 02.11.2009.
 - Situasjonkart
 - Kartutsnitt - arealoversikt
 - Sjekk liste ved prosjektering
6. Vedtatt reguleringsplan for området:
Reguleringsplan med bestemmelser for Rv. 9, Dalane – Ytre Strai, vedtatt 02.10.2002
7. Utsnitt av vedtatt reguleringsplan m/mindre vesentlig endring, vedtatt 15.11.2007

BAKGRUNN FOR SAKEN

PS Plan fremmer på vegne av Bjarne Johannesen Bildemontering AS detaljregulering for Dalaneveien 33 - 37. Formålet er å legge til rette for ny bebyggelse på anlegget for å få en mer strømlinjet produksjon tilpasset dagens miljøkrav.

Tidligere saksgang

Saken ble lagt ut til offentlig ettersyn på delegert fullmakt fra 27.11.09 til 08.01.10. Det kom fem merknader. Disse er referert og kommentert senere i saksfremlegget.

Planens innhold

Planforslaget er en enkel detaljplan som viser formål kontor/industri og vei- og parkeringsareal. Det er ønskelig å lukke bekken innenfor planområdet.

Dagens situasjon

Området er lokalisert helt sør i industriområdet på Dalane nord for Kristiansand. Planområdet har riksvei 9 og jernbanen i øst og et større sammenhengende turområde i vest.

VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planstatus

Kommuneplan

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til byggeområde.

Reguleringsforslaget forholder seg til kommuneplanens fire satsningsområder som følger: Landsdelscenter og regional utvikling: Bidrar ikke spesielt.

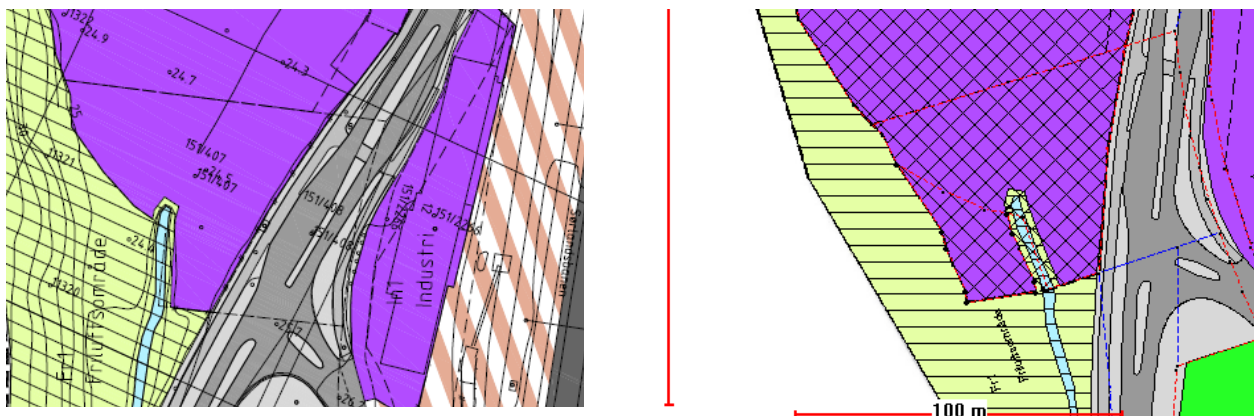
Vekst og verdiskapning: Bidrar ikke spesielt.

Levekår og livskvalitet: Bidrar ikke spesielt.

Bærekraftig utvikling: Planen legger til rette for at bl.a. en viktig bedrift som bilopphugging kan etablere gode nok lokaler og fasiliteter for å tilfredsstille strengere krav.

Reguleringsstatus

Planområdet er tidligere regulert i reguleringsplan for Rv9 Setesdalsveien, strekningen Dalane – Ytre Strai, vedtatt 02.10.2002. Sørvestre del av området (G/Bnr: 151/2854) ble endret fra formål LNF til industri ved en mindre vesentlig endring vedtatt 15.11.2007.



Detaljplanen er i stor grad i tråd med overordnet reguleringsplan, men avviker ved at den foreslår å lukke bekken.

Tematisk vurdering

Næringsareal

Området er et utpreget og gjennomført industriområde i dag. Planforslaget viderefører formålet fra tidligere regulering og legger til rette for videre industrivirksomhet.

Grønnstruktur

Friluftsjakter – Planområdet ligger like øst for et større sammenhengende turområde. Det finnes tilgang for allmennheten til turområdet lenger nord i industriområdet. Biologisk mangfold/Naturvern – Det er ikke gjort registreringer av biologisk mangfold her, men bekken foreslås lukket innenfor planområdet. Den går i rør gjennom store deler av industriområdet. Det er viktig at dette gjøres på en tilfredsstillende måte.

Miljøvern

Støy – Formålet er ikke støyutsatt og aktiviteten i området skal ikke endres, bare forbedres. Forurensning – Det er registrert forurenset grunn i området. Det er utarbeidet en tiltaksplan for håndtering av forurenset masse. Dette må vurderes i forbindelse med byggesaker. Energi – Agder Energi er i ferd med å legge fjernvarmerør langs riksveien.

Estetikk

I forbindelse med reguleringsplanen for Rv 9, var et viktig tema industriområdets forhold mot veien, da dette er en av hovedinnfartsårene til Kristiansand. Det er nylig etablert plankegjerdet mot riksveien. Lenger nord har detaljreguleringer lagt til rette for en grønn buffer mot riksveien. Det er det vanskelig å få til her fordi det ikke er plass.

Universell utforming

Det er ikke satt spesielle krav til universell utforming i bestemmelsene.

Transport og infrastruktur

Eksisterende adkomst ut til riksveien skal stenges. Planområdet får adkomst via kommunal vei fra nord. Innenfor planområdet blir veiarealet privat. Dette er i tråd med overordnet reguleringsplan.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er utført en egen risiko- og sårbarhetsundersøkelse. Denne ligger vedlagt.

Barn og unges interesser

Det er ønskelig å gjerdet hele området inn for å hindre at uvedkommende, også barn, kan ta seg inn på området. Dette av sikkerhetshensyn og for å hindre tyveri.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget gir ikke økonomiske konsekvenser for kommunen.

Utbyggingspolitikk

Planen legger til rette for utvidelse av eksisterende bedrifter i området. Det er ikke aktuelt med utbyggingsavtale.

INNSPILL TIL PLANARBEIDET

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 27.11.2009 - 08.01.2010. Det kom inn 5 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan- og bygningsetatens vurdering

Fylkesmannen i Vest-Agder v/ Miljøvernavdelingen, brev datert 18.12.2009

- I denne konkrete saken har de ingen spesielle merknader til beklukkingen og har heller

ikke ellers noen kommentar til detaljplanen.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Ingen kommentar

Vest-Agder fylkeskommune v/ Regionalavdelingen, brev datert 06.01.2010

- Gir råd om at bekken holdes åpen bl.a. fordi åpne bekker har en viktig flomdempende funksjon. Med tanke på trafikksikkerhet og en mer oversiktlig infrastruktur, gis det faglig råd om at område for parkering vises på plankartet.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Begrunnelse for å lukke bekken kommer frem av saksfremlegget. Det er vist noe parkerings- og manøvreringsområde. Alt dette er inne på privat grunn, og plan- og bygningsetaten mener at grunneierne kan løse dette mest mulig hensiktsmessig selv for egne virksomheter.

Statens Vegvesen, brev datert 06.01.2010

- Vegvesenet mener mottatt planforslag er lite klart når det gjelder bebyggelse som inngår i plan og planforslaget viser ikke byggegrense mot Rv 9. Byggegrense mot Rv9 må tegnes inn i samsvar med reguleringsplanen fra 2002 i søndre del av planområdet. I nordre del av planområdet bør byggegrense inntegnes ca. 28 m fra midten av riksvei. Areal på vestre side av atkomstvei bør reguleres til parkbelte, som i bebyggelsesplan for Dalaneveien 39-43. Atkomstveien fra nord er ikke plassert som vist i reguleringsplan fra 2002. Den er dessuten plassert på veggrunn for Riksvei 9 og må flyttes slik at den blir i samsvar med reguleringsplan fra 2002.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Planen er endret i samsvar med vegvesenets merknader, bortsett fra parkbeltet. Dette er kommentert tidligere i saksfremlegget.

Norges vassdrags- og energidirektorat, brev datert 07.01.2010

- NVE mener at bekker i prinsippet bør være åpne både av hensyn til landskap, biologisk mangfold og flomberedskap. Kommunen ber vurdere å legge om bekken istedenfor å lukke den på en enda lengre strekning. Vassdraget, også det som går unger bakken må tegnes inn på plankartet. De anbefaler at det reguleres byggeforbudssone langs bekken slik at det ikke kommer ny bebyggelse oppå vassdraget. NVE bidrar gjerne med råd og veiledning.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Begrunnelsen for å lukke bekken kommer frem i saksfremlegget. Parkvesenet og Fylkesmannen har ikke kommentarer til dette. Byggegrensen går tvers over området nord for bekkeløpet. Det vil derfor ikke bli bygget oppå bekkeløpet.

Kristiansand eiendom, brev datert 05.01.2010

- De ber om at det avklares hvilke eiendommer som skal benytte regulert kjørevei og evt. parkerings- og manøvreringsområde. Det er innenfor planområdet flere eiendommer som ikke er gitt direkte adkomst til offentlig vei. De anbefaler at nevnte eiendommer sikres veirett før nye byggetiltak kan igangsettes. Reguleringsbestemmelse § 4 gjelder fellesområder som ikke er gjengitt i plankartet/tegnforklaringen.
- Lukking av bekk må skje i forståelse med Parkvesenet. Før grunnen kan tas i bruk forutsetter vi at det inngås nødvendig privatrettslig avtale om dette med Kristiansand eiendom.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Hvilke eiendommer som skal benytte felles trafikkareal er nå klargjort i bestemmelser. Eiendommene i sørenden av området har ikke adkomst, men har samme eier for G/Bnr: 151/409. Lukking av bekken er akseptert av Parkvesenet. Bestemmelsene sikrer at tiltaket skal godkjennes av både park- og ingeniørvesenet. De andre punktene anses som privatrettslige og kan ikke sikres i reguleringsplanen.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa for teknisk sektor vest. Gruppas merknader er innarbeidet i planforslaget.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS SAMLEDE VURDERING

Planforslaget legger til rette for en fremtidsrettet utvikling av eksisterende bedrifter innenfor området. Planforslaget er også en oppfølging av krav om bebyggelsesplan i overordnet reguleringsplan. Planforslaget avviker kun fra overordnet reguleringsplan ved å lukke bekken innenfor planområdet i sør. Dette for å kunne gjerde inne området for å hindre at uvedkommende kan komme inn og for å ha mer kontroll med utslipp og lignende slik at de ikke kommer ut i bekken. Det er ikke aktuelt å bygge oppå bekkeløpet, og byggegrensen går nord for bekken, i tråd med overordnet reguleringsplan. Parkvesenet aksepterer at bekken lukkes, og plan- og bygningsetaten mener dette er fornuftig sett i lys av type bedrift som holder til her.

De sørligste eiendommene i området (G/Bnr: 151/407, 2854) er ikke sikret adkomst i reguleringsplanen. De har samme eier som G/Bnr: 151/409. Arealet rundt bekkeløpet som skal lukkes og reguleres til industri, eies av kommunen. Før eiendommene evt. kan selges må de sikres tinglyst veirett. Det vil være naturlig at utbygger tar kontakt med Kristiansand eiendom for en evt. eiendomsoverdragelse. Av det kommunale arealet. Dette er forhold av privatrettslig art som ikke kan sikres i reguleringsplanen.

Saksbehandler: Anne Sæther Lislevand

Dato: 20.04.10

Punkt 62/10: Selvbygging i Kristiansand

Bilag

Saksprotokoll



Dato: 8/4 - 2010
Saksnr.: 201003026-1
Arkivkode E: 611
Saksbehandler: Jon Holt

Saksgang
Kommunalutvalget
Bystyret

Møtedato
04.05.2010
12.05.2010

Selvbyggertomter i Kristiansand

Sammendrag:

Bystyret vedtok den 17.12.09 følgende: ” *Bystyret ber administrasjonen jobbe aktivt med å skaffe flere selvbyggertomter i kommunen.* ”

Dagens byggeforskrifter setter imidlertid sterke begrensninger på hvem som kan få ansvarsrett for oppføring av bygninger. Det er de færreste som vil falle inn under de vilkårene som settes for slik godkjenning.

Det beste bidraget kommunen kan gi, vil være å sikre muligheten for kjøp av tomter der byggearbeidet kan settes ut i reell konkurranse blant profesjonelle entreprenører og byggmestere. Det vil si tomter uten byggeklausul. Tomter som selges i kommunale utbyggingsområder har ingen byggeklausul. Det er dessuten innarbeidet som standard forutsetning i forbindelse med utbyggingsavtaler at kommunen kan kreve overtatt inntil 10% av boenhetene. Dette er for å sikre spesielle kommunale boligbehov, men også for å kunne legge ut tomter uten byggeklausul for salg i det åpne markedet. Kristiansand Eiendom (KE), som har ansvaret for oppkjøp av tomter i henhold til inngåtte utbyggingsavtaler, gjør i forbindelse med den enkelte utbyggingsavtale en konkret vurdering om det er aktuelt for kommunen å benytte seg av retten til overtakelse av tomter/boenheter. KE har per i dag ute til salg 9 boligtomter som er kjøpt opp etter dette regelverket på Justneshalvøya. I dagens marked er imidlertid etterspørselen svært begrenset. KE følger imidlertid med i markedet, og vil søke til en hver tid å ha ute et tilstrekkelig tilbud om tomter uten byggeklausul.

[Forslag til vedtak:](#)

- [1. Kristiansand bystyre tar sak om selvbygging i Kristiansand til orientering.](#)

Ole Dag Myhrstad

Terje Karlsen

Trykte vedlegg: Ingen
Utrykte vedlegg: Ingen

Bakgrunn for saken :

Under budsjettmøte i bystyret 17. desember 2009 fremmet Senterpartiet følgende forslag :

" Bystyret ber administrasjonen jobbe aktivt med å skaffe flere selvbyggertomter i kommunen."

Forslaget ble vedtatt med 28 mot 25 stemmer.

Selvbygging har gjennom generasjoner vært en del av norsk tradisjon. Inntil for 10-20 år siden, var det svært vanlig at tomtekjøpere utøvde en betydelig egeninnsats ved oppføring av egen bolig. Endrede lover og forskrifter har imidlertid satt en betydelig begrensning for hva ufaglærte kan utføre av bygningsrelatert arbeid, selv på egen bolig.

Godkjenningsforskriften for foretak (GOF) gir mulighet til å godkjenne personlig ansvarsrett for oppføring av bygninger. Det settes imidlertid spesifikke vilkår til at en slik godkjenning kan gis. Ifølge Statens bygningsteknisk etats (BE) hjemmesider settes det følgende betingelser:

- *Vilkårene er for det første at det dreier seg om bolig- eller fritidsbygning (helårsbolig, fritidsbolig og garasje, uthus, påbygg, tilbygg o.l.). Eiendom til annet formål (f.eks. næringsvirksomhet) faller utenfor.*
- *Det er videre et vilkår at det gjelder byggverk til «selvbyggerens» eget bruk. Enebolig omfattes, mens tomannsbolig faller utenfor. Også rekkehus og enebolig med kjellerleilighet faller av samme grunn utenfor.*
- *Den som søker om ansvarsrett etter § 17 nr. 2 må sannsynliggjøre at han har tilstrekkelige kvalifikasjoner. Kompetanse og erfaring må tillegges vekt. Personer med generell bygningsteknisk utdanning og praksis bør kunne godkjennes.*
- *Andre forhold som kan tillegges vekt er om vedkommende tidligere har bistått ved oppføring av byggverk e.l. Også relevante kurs som vedkommende har gjennomført kan tillegges vekt i vurderingen.*
- *Forutsetningen er at vedkommende sannsynliggjør at arbeidet vil bli utført i samsvar med plan- og bygningsloven og dens underliggende regelverk. Det er viktig at tiltakshaver også er klar over forholdet til avhendingsloven.*

Det siste er det også viktig å legge vekt på. Tiltakshaver som utfører arbeidene dårligere enn det som kreves i plan- og bygningslovgivningen har et betydelig ansvar ved et eventuelt senere salg av bygningen. For når salget skjer, gjelder avhendingslova, og etter den er selger ansvarlig for at huset stemmer med det som kreves av det. Selvbygger med små kvalifikasjoner kan derved komme i betydelig erstatningsansvar.

Som det fremgår av ovenstående, vil det være de færreste som har anledning til å påta seg rollen som selvbygger i tradisjonell forstand.

Mye av poenget med "selvbyggingen" var å skaffe seg bolig til lavest mulig kostnad. Med de begrensningen som ligger i dagen forskrifter, vil det beste bidraget kommunen kan gi være å sikre muligheten for kjøp av tomter der byggearbeidet kan settes ut i reell konkurranse blant profesjonelle entreprenører og byggmestere. Det vil si tomter uten byggeklausul.

Tomter som selges i kommunale utbyggingsområder har ingen byggeklausul. Det er imidlertid en svært liten del av utbyggingsområdene som utvikles i kommunal regi. Med bakgrunn i bystyrevedtak av 25.04.07 om nye retningslinjer for utbyggingspolitikken, er det

derfor innarbeidet som standard forutsetning i forbindelse med utbyggingsavtaler at kommunen kan kreve overtatt inntil 10% av boenhetene. Dette er for å sikre spesielle kommunale boligbehov, men også for å kunne legge ut tomter uten byggeklausul for salg i det åpne markedet.

Kristiansand Eiendom (KE), som har ansvaret for oppkjøp av tomter i henhold til inngåtte utbyggingsavtaler, gjør i forbindelse med den enkelte utbyggingsavtale en konkret vurdering om det er aktuelt for kommunen å benytte seg av retten til overtakelse av tomter/boenheter. KE har per i dag ute til salg 9 boligtomter som er kjøpt opp etter dette regelverket på Justneshalvøya. I dagens marked er imidlertid etterspørselen svært begrenset. KE følger imidlertid med i markedet, og vil søke til en hver tid å ha ute et tilstrekkelig tilbud om tomter uten byggeklausul.

Punkt 63/10: Aktivitetssenteret på Marinetomta - Kommunalt eierskap.

Bilag

Saksprotokoll

Notat av 6. april 2010 fra Advokatfirmaet Schjødt DA



Dato: 22.04.2010
Saksnr.: 200601078-94
Arkivkode O: PROS: MARINETOMTA

Saksbehandler: Ole Dag Myhrstad

Saksgang
Kommunalutvalget
Bystyret

Møtedato
04.05.2010
12.05.2010

Aktivitetssenteret på Marinetomta - Kommunalt eierskap.

Sammendrag:

Avtalen mellom Aquarama Kristiansand AS og kommunen gir kommunen anledning til å erverve de Offentlige Arealene helt eller delvis. Med Offentlige Arealer menes den delen av Aktivitetssenteret som omfatter Svømme- og Badeanlegget og Idrettshallen, med tilliggende andel av fellesarealer. Det er først og fremst vurderinger av *merverdiavgift*, *spillemidler* og *finansiering* av de Offentlige Arealene som er avgjørende for hvorvidt kommunen bør eie en eller begge seksjonene, evt kjøpe seg inn i et selskap. Saksfremstillingen belyser dette.

Kristiansand Eiendom har hatt et nært samarbeid med Advokatfirmaet Schjødt DA og konsulentfirmaet Rambøll Norge AS ved utarbeidelse av denne saken. Begge firmaene har i vesentlig grad bidratt i arbeidet med og fremstillingen av saken.

Et eiendomskjøp medfører ikke noe mer ansvar for kommunen mht å bygge, drifte, vedlikeholde eller utvikle Aktivitetssenteret. Disse oppgavene vil fortsatt tilligge Leverandøren og er regulert i henhold til Avtalen. Begrunnelsen for et slikt kjøp er utelukkende av finansielle grunner.

Rådmannen har i sin konklusjon anbefalt at bystyret nå gjør et prinsippvedtak om kommunalt eiendomskjøp og at kommunalutvalget gis fullmakt til å ta endelig stilling til dette når betingelsene for et kjøp er avklart.

Forslag til vedtak:

1. Bystyret viser til saksfremstillingen og er enig i rådmannens konklusjon.

2. Kommunalutvalget gis fullmakt til å ta endelig stilling til kjøpet når kontraktssummen foreligger.

Tor Sommerseth

Ragnar Evensen

Trykte vedlegg: Notat av 6.april 2010 fra Advokatfirmaet Schjødt DA

Utrykte vedlegg: Ingen

Bakgrunn for saken :

Kort om ord og uttrykk.

Kommunens avtalepart er selskapet Aquarama Kristiansand AS. Dette selskapet eies av Kruse Smith Eiendom AS og BRG Eiendom AS. Begge disse selskapene eies henholdsvis av Kruse Smith AS og BR-Gruppen AS. I saksfremstillingen benyttes "Leverandør" som er kommunens avtalepartner og "Tjenestekjøper" som er kommunen. Det brukes også andre ord fra den avtalen som kommunalutvalget godkjente 10.03.09, det er da vist med stor forbokstav.

Forutsetninger fra tidligere saksinnstillinger.

Bystyret behandlet sak om føringer for konkurransegrunnlaget 05.12.2007.

I saksfremstillingen til bystyret presiserer rådmannen at føringene for konkurransegrunnlaget bør være et rent tjenestekjøp, men at andre løsninger også kan vurderes senere. Dette ble fulgt opp ved utforming av konkurransegrunnlaget på følgende måte:

"1.5. Etterspurte ytelser.

Målet med anskaffelsen er å tildele kontrakt / kontrakter til en privat partner som kan ta et helhetlig og langsiktig eie- og operatøransvar for det planlagte aktivitetssenteret.

Leverandøren skal blant annet forestå:

- *Konseptutvikling, ut fra føringer gitt i dette dokumentet.*
- *Prosjektgjennomføring, herunder finansiering, knytte til seg relevant kompetanse/partnere, organisere og oppfølging av byggeprosjekt.*
- *Drift, herunder bemanning av kjernefunksjoner. Teknisk drift, utleie til eksterne leietakere og lignende*
- *Videreutvikling av konsept for å sikre varig attraksjonsverdi og bærekraftig økonomi.*

Oppdragsgiver skal være med i utviklingen av prosjektet frem til kontraktsinngåelse. Før inngåelse av kontrakt skal det foreligge dokumentasjon på leieavtaler med eksterne leietakere, eventuelt intensjonsavtaler.

Oppdragsgiver vil kunne vurdere et sterkere engasjement i senteret enn opprinnelig forutsatt, dersom dette er hensiktsmessig og/eller nødvendig for å kunne realisere prosjektet."

Dette ble ytterligere presisert i de føringene bystyret ga kommunalutvalget for kontraktsinngåelsen da de valgte tilbyder (03.12.2008, sak 190/08). I saksfremstillingen skriver rådmannen bl.a.:

"Kommunalutvalget får fullmakt til å inngå en avtale som bygger på et tjenestekjøp. Dette har vært utgangspunktet i konkurransegrunnlaget og anses å gi kommunen minst risiko og størst handlefrihet. Det er imidlertid slik at kommunalt eierskap eller medeierskap kan bedre økonomien i prosjektet ved at det blir mulig å få tilskudd av spillemidler, minimalisering av mva og lavere finanskostnader. ... Dersom kommunen skal gå inn på eiersiden skal besparelsene i prosjektet fullt ut komme kommunen til gode i form av lavere utgifter. Dersom prosjektøkonomi og risiko tilsier at kommunen bør inn på eiersiden, må saken forelegges bystyret på nytt."

Dette er så fulgt opp i Avtalen mellom kommunen og Aquarama Kristiansand AS som kommunalutvalget godkjente 10.03.2009. Kommunen har sikret seg en rett til å kjøpe en eller begge seksjonene som i kontrakten er benevnt Offentlige Areal. Denne retten er sikret både før byggarbeidet igangsettes (innen 70 dager etter at Kontraktssummen foreligger) og etter Ferdigstillelse av bygget og da i hele leie/driftsperioden.

I samme saken ga bystyret flere føringer for administrasjonens forhandlinger om en avtale, og relatert til spørsmålet om eierskap nevnes spesielt øvre ramme for årlig tjenestekjøp på 19,2 MNOK (2011-priser).

Bystyret vedtok også følgende oversendelsesforslag:

"Administrasjonen bes vurdere å forsøke å inngå et interkommunalt samarbeid for å få til et fullverdig anlegg for regionen. (44/9)."

Betingelsene for et kommunalt kjøp før bygging igangsettes.

Dette er omtalt i Avtalens pkt. 3.5 og gjengis i sin helhet.

"3.5 Tjenestekjøpers rett til å beslutte kjøp av Offentlige Arealer frem til 70 dager etter at Kontraktssummen foreligger

Tjenestekjøper skal ha rett til å erverve den/de seksjon(er) som utgjør Offentlige Arealer (eller det/de Byggherreselskap(er) som eier disse). Ved slikt kjøp skal offentlig tjenestekjøp gjennomføres i samsvar med pkt 5.2.3. Slikt krav må Tjenestekjøper senest fremsette overfor Leverandøren innen 70 dager etter at Kontraktssummen foreligger.

Tjenestekjøper skal for Svømme- og Badeanlegget erverve rettigheten/seksjonen til en pris lik Prosjektregnskap.

Tjenestekjøper skal for Idrettshallen erverve rettigheten/seksjonen til en pris lik Prosjektregnskap.

Dersom Tjenestekjøper kjøper Offentlige Arealer skal festeforholdet hva gjelder de Offentlige Arealer avsluttes. Ervervet skal gjennomføres i forbindelse med Ferdigstillelse.

Erverv skal skje på bakgrunn av Bilag 8 eller 9.

Tjenestekjøper kan dersom avgifts-/tilskuddsmessige forhold tilsier det, utpeke det selskap som i tilfelle blir byggherre for oppføringen av Svømme- og Badeanlegget og/eller Idrettshallen. Dette endrer ikke på Leverandørens ansvar for å levere et nøkkelferdig prosjekt hva angår de Offentlige Arealer. Tjenestekjøper plikter i slikt tilfelle å ikke utøve byggherrerollen i strid med Avtalen."

Prisen for både Svømme- og Badeanlegget og Idrettshallen skal være lik det som Avtalen har definert som Prosjektregnskap. Noe forenklet kan en si at det er kostnaden med å utvikle og bygge anleggene minus de reduserte kostnadene som et kommunalt kjøp innebærer for kommunen.

Bilag 8 og 9 er utkast til kjøpekontrakt for henholdsvis fast eiendom eller selskap (dokumentene er ikke utarbeidet pt.). Kommunen har sikret seg en rett til å vurdere å kjøpe seg inn i Byggherreselskapet som eier Offentlige Arealer eller erverve seksjonene. Dette alternativet vil bli omtalt senere.

Et kommunalt eierskap endrer ikke ansvaret for Leverandøren til å bygge, drifte, vedlikeholde, fornye og utvikle Aktivitetssenteret inkludert Offentlige Arealer.

Betingelsene for et kommunalt kjøp etter ferdigstillelse.

Dette er omtalt i Avtalens pkt. 4.5 og gjengis i sin helhet.

"4.5 Tjenestekjøpers rett til å kjøpe Offentlige Arealer etter Ferdigstillelse

Tjenestekjøper skal i hele leie/driftsperioden ha rett til å erverve den/de seksjon(er) som utgjør Offentlige Arealer, eller den/de Byggherreselskaper som eier disse.

Dersom Tjenestekjøper fremsetter krav om slikt kjøp av Svømme- og Badeanlegget, skal kjøpesummen tilsvare Teknisk Verdi av Svømme- og Badeanlegget. Dersom Tjenestekjøper ønsker å gjøre sin rett gjeldende etter denne bestemmelse, skal Leverandøren ha melding om dette med 12 måneders skriftlig varsel. Kjøpekontrakten skal i så fall baseres på bilag 8 eller 9.

Tjenestekjøper skal for Idrettshallen erverve rettigheten/seksjonen til markedspris, dog minimum Teknisk Verdi.

Tjenestekjøper har rett til å la erklæring om rett til kjøp tinglyses som heftelser på de enkelte seksjoner samt å kreve at det inntas i det enkelte Byggherreselskaps vedtekter. Kostnader i den forbindelse er Leverandøren uvedkommende.

Dersom Tjenestekjøper kjøper Offentlige Arealer skal festeforholdet hva gjelder de Offentlige Arealer avsluttes.”

Leverandørens forpliktelse til å drifte, vedlikeholde og utvikle Aktivitetssenteret vil være uendret. Det som er nytt av uttrykk her er benevnelsen Teknisk verdi. I Avtalen er det definert slik:

”Gjenoppføringsverdien på utkjøpstidspunktet, basert på oppføring med grunnlag i forskriftskrav pr. 15.mai 2008, med fradrag for slit og elde på kjøpstidspunktet / innløsningstidspunktet.”

Hvorfor avklare et kommunalt eierskap nå?

I perioden etter at kontrakten ble inngått har det vært lagt ned betydelig arbeid for å utvikle prosjektet frem til et skisseprosjekt med et kostnadsestimat kalt Målsum. Kommunalutvalget ble 26.01.2010 underrettet om at partene var blitt enige om at Målsummen for de Offentlige Arealene ble satt til 442 MNOK (464 MNOK i 2011 kroner). Ved å hensynta regjeringens varsling om innføring av kulturmoms var da dette beløpet innenfor den rammen bystyret hadde satt for et årlig Tjenestekjøp på 19,2 MNOK (2011 kroner). Det er nå igangsatt arbeid med å videreutvikle og detaljere skisseprosjektet slik at det i innen 30.06.2010 skal foreligge et endelig forprosjekt med en Kontraktssum.

Når Kontraktssummen foreligger må kommunen spesielt påse at den både ligger innenfor den nevnte Målsum og kan håndteres innenfor rammen på 19,2 MNOK samt at den er markedsmessig. Dersom kommunen mener at den ikke er markedsmessig, hjemler Avtalen en rett for kommunen til å få avgjort dette av en såkalt Takstmannskommisjon. Leverandøren har da rett til å endre Kontraktssummen til den pris som Takstmannskommisjonen har foreslått, forutsatt at den er lavere enn den markedsprisen kommisjonen foreslår. Dersom Leverandøren ikke velger å redusere Kontraktssummen, har Tjenestekjøper rett til å annullere avtalen mot å betale 1,7 MNOK. Leverandøren er ikke forpliktet til å gi fra seg prosjekteringsmaterialet.

Avtalen forutsetter at kommunen ikke trenger å ta stilling til et eierskap før innen 70 dager etter at Kontraktssummen foreligger. Kommunen bør imidlertid ta et prinsipielt standpunkt til dette snarest mulig slik at finansieringen ved et eventuelt eierskap blir best mulig. Markedssituasjonen kan fort svinge slik at lånerenta øker og med så store investeringer utgjør små endringer i renta store årlige beløp.

Ved å gjennomføre transaksjonen før bygget er tatt i bruk, vil kommunen også unngå tinglysingskostnadene.

Vesentlige forhold som er avgjørende for et evt. kommunalt eierskap.

Det er først og fremst vurderinger av *merverdiavgift*, *spillemidler* (statens tilskudd til anlegg for idrett og fysisk aktivitet) og *finansiering* av de Offentlige Arealene som er avgjørende for hvorvidt kommunen bør eie en eller begge seksjonene, evt. kjøpe seg inn i et selskap. I det etterfølgende gis det en vurdering av hvert av disse elementene.

Merverdiavgift.

I forbindelse med fremleggelse av Statsbudsjettet for 2010 har Finansdepartementet i pressemelding av 13.10.2009 uttrykt at man vil innføre kultur moms i henhold til Kultur momsutvalgets forslag. Regjeringen vil fremme konkret lovforslag på et senere tidspunkt, men med sikte på iverksettelse fra 01.07.2010.

Finansdepartementet har 16. februar 2010 sendt lovforslaget på høring og tar sikte på å legge frem forslaget for Stortinget, med *mulig* ikrafttredelse fra 1. juli 2010. Av forslaget følger det at dagens unntak for inngangsbilletter til idrettsarrangementer og rett til å utøve idrettsaktiviteter oppheves.

Det fører til at vederlaget for bruk av idrettsanlegg, treningssentre og bade- og svømmeanlegg merverdiavgiftsbelegges. Samtidig får tilbyderne (utbyggere/drivere) av denne type anlegg full fradragsrett for inngående avgift på oppførings- og driftskostnadene.

Starter byggarbeider før lovens ikrafttredelsestidspunkt kan byggherren (i vår sak, Leverandøren) gjennom en avtale om "complete contract" (fullført kontrakts metode) fortsatt oppnå fradragsrett dersom det avtales at eiendommen overtas ved ferdigstillingen. Det forutsettes da at ferdigstillingen finner sted etter at de nye reglene er trådt i kraft. I en avtale om complete contract vil byggherren ikke kunne betale for den løpende levering av entreprenørtjenestene (men kan eksempelvis bistå med bankgaranti til entreprenøren). Det vil således være AF (Arbeidsfellesskapet Kruse Smith Entreprenør AS / BRG Entreprenør AS) som skal finansiere oppføringskostnadene (midlertidig). Oppføringskostnaden betales av byggherren (Leverandøren) ved overtakelse. Kommunen vil ikke være byggherre, men skal da erverve arealene etter ferdigstilling av Leverandøren. Kommunen skal således ikke betale noe før ved overtakelse fra Leverandøren.

Complete contract-modellen har ved tidligere utvidelse av merverdiavgiftsplikten, dvs. innføring av merverdiavgiftsplikt på tjenester som tidligere ikke var omfattet av loven, vært benyttet. Eksempelvis ved innføringen av merverdiavgift på hotellovernatting kunne virksomheter gjennom complete contract-modellen ivareta fradragsretten der byggarbeider ble påbegynt før ikrafttredelse av merverdiavgift på hotellovernatting.

De foreslåtte endringene fører til et mer nøytralt merverdiavgiftssystem på idrettsområdet. I forslaget er det lagt opp til at eier skal ha fradragsrett på oppførings- og driftskostnader av idrettsanlegg. Fradragsretten for merverdiavgift påvirkes ikke av hvem som eier/driver idrettsanlegget, dvs. om det er et privat selskap, kommunen, kommunalt selskap eller idrettseid gjennom idrettslag eller stiftelser har ingen betydning med hensyn til fradragsretten for merverdiavgift.

Omfanget av fradragsretten knyttet til oppføringskostnader eller driftskostnader vil være mer uklart dersom de nye reglene ikke trer i kraft. Ved en riktig organisering bør man kunne oppnå en fradragsrett for ca 50-80 % av mva på oppføringskostnadene. Fradragsrett for driftskostnadene antas å være lavere. I tidligere vurderinger har en forutsatt ca 50% mva-kostnad på investeringer og driftskostnader.

Uansett vil valg av "complete contract" være den beste måten for å sikre seg størst mulig fleksibilitet i forhold å oppnå størst mulig grad av fradragsrett for mva på oppføringskostnadene.

Konklusjon mva.

Basert på ovennevnte forutsetning vedr. innføring av kultur moms og at den bruken som skal utøves i de Offentlige Arealer er som lagt til grunn i avtaleverket, er det på det rene at det vil være fullt fradrag for mva på oppførings- og driftskostnadene. Dette gjelder uavhengig av om det er Leverandøren eller Tjenestekjøper som eier og driver de Offentlige arealer og uavhengig av om Tjenestekjøper erverver de Offentlige Arealer via kjøp av aksjeselskap eller ved eiendomskjøp. I vår sak innebærer det at kommunen vil nyte godt av kultur moms uavhengig av eierskap.

Dersom Tjenestekjøper velger å erverve Offentlige Arealer ved kjøp av aksjeselskap, overtar man merverdiavgiftsmessige posisjon som selskapet hadde forut for ervervet av aksjene (fullt fritak).

Dersom Tjenestekjøper velger å erverve Offentlige Arealer via et rent eiendomskjøp, må det inngås en avtale mellom Leverandøren (Byggherren) og Tjenestekjøper om overtakelse av justeringsplikten (ved overtakelse av arealene etter at arealene er tatt i bruk) og en avtale om overtakelse av tilbakeføringsplikten dersom arealene overtas før arealene er tatt i bruk

Starter byggarbeider før lovens ikrafttredelsestidspunkt kan Leverandøren (Byggherren) gjennom en avtale om complete contract fortsatt oppnå fradragsrett for kostnader forut for lovens ikrafttredelsestidspunkt. Dette slik at det avtales at eiendommen overtas ved ferdigstillelsen. Det forutsettes da at ferdigstillelsen finner sted etter at de nye reglene er trådt i kraft.

Spillemidler.

Kontraktens bestemmelser sier at også spillemidler skal vurderes som del av kostnadsbildet når kommunens årlige total kostnad skal beregnes og eierskap besluttes.

Utgangspunktet for at kommunen i det hele tatt skal kunne motta spillemidler, vil være at eiendommen/bygget/seksjoner skal eies av Kristiansand kommune eller via et selskap hvor kommunalt og idrettslig eierskap utgjør mer enn 50 %. I den grad Kristiansand kommune ikke ønsker å erverve arealene, vil man således under enhver omstendighet ikke kunne motta spillemidler.

Dersom ervervet skal skje gjennom et aksjeselskap, er det stillet en rekke krav til et slikt selskap for å forhindre at tilskudd i form av spillemidler skal danne grunnlag for fortjenestebaserte eierformer, blant annet foreligger det et krav om minst 50 % kommunalt eller idrettslig eierskap.

Kommunen kan forvente tilskudd i følgende størrelsesorden:

- 20 MNOK til 50 m bassenget
- 10 - 11 MNOK til to håndballbaner
- Stupeanlegg, etter nærmere vurdering
- Terapibasseng, etter nærmere vurdering
- Heve- og senkebunn, etter nærmere vurdering
- Sikkerhetstiltak, etter nærmere vurdering
- Garderober, etter nærmere vurdering

- Klatreveggen, etter nærmere vurdering

Med bakgrunn i konkurranseforslaget levert av Leverandøren og oppstillingen over kan vi forvente 30 - 35 MNOK i spillemidler til anlegget.

Det har vært møter med Kulturdepartementet relatert til ovennevnte tema. Basert på en gjennomgang av prosjektet (slik det er lagt til grunn i avtaleverket) synes det å være på det rene at Tjenestekjøper vil oppfylle vilkårene for å motta spillemidler for oppføringen av Idrettshallen.

Når det gjelder oppfyllelse av vilkårene for å motta spillemidler for Svømme- og Badeanlegget er det vår vurdering at vilkårene er oppfylt. Det er dog en viss usikkerhet knyttet til den konstruksjonen som er lagt til grunn vedrørende gevinstdeling på 60/40 mellom Leverandøren og Tjenestekjøper i avtaleverket.

Kulturdepartementet var av den oppfatning at den avtalekonstruksjon som foreligger i tilknytning til de Offentlige Arealer var å anse som litt "upløydd mark" og departementet ville avvente endelig konklusjon til forprosjektet var kommet lenger.

Da kommunen utvidet nåværende svømmehall med et varmtvannsbasseng ble den tildelt spillemidler. Det er også i den senere tid mottatt spillemidler til svømmehallen og bystranda. Samlet sett er det mottatt ca 4.3 MNOK hvorav kr 128.000 er til bystranda. Betingelsene for slike tildelinger er at aktiviteten opprettholdes i 40 år. Siden dette anlegget nå må rives, må det muligens påregnes et fradrag. Dette vil bli avklart når det søkes om spillemidler.

Konklusjon spillemidler.

Dersom kommunen skal få tildelt spillemidler må eierskapet til de Offentlige Arealene eller via et selskap sikres. Eierskap til Idrettshallen vil oppfylle vilkårene for spillemidler. Det arbeides videre med en avklaring av muligheten for Svømme- og Badeanlegget.

Finansiering.

Avtalen forutsetter at Leverandøren er forpliktet til å besørge finansieringen av Aktivitetssenteret, herunder de Offentlige Arealene. Dette gjelder både byggelånsfinansiering og langsiktig finansiering. Avtalen forutsetter imidlertid at Leverandøren ikke har plikt til å stille med egenkapital for å realisere de Offentlige Arealene.

Under kontraktsforhandlingene antok vi at et langsiktig kommunalt tjenestekjøp hadde nødvendig sikkerhet i datidens marked, slik at krav til egenkapital ville være minimalt. Det arbeides nå med å avklare om denne forutsetningen kan legges til grunn. Ved vår orientering for kommunalutvalget 26.01.10 påpekte vi usikkerheten knyttet til dette og gjorde utvalget oppmerksom på at dersom krav om egenkapital slår inn, vil det kunne medføre at kostnaden med Tjenestekjøpet kan overstige bystyrets årlige ramme på 19,2 MNOK (2011-priser). Beregningsgrunnlaget for denne rammen var en kalkulatorisk rente på 6,75% og ikke noe krav til egenkapital.

Ved at kommunen velger å eie de Offentlige Arealene helt eller bare begrenset til Idrettshallen, vil muligheten for en lavere finansieringskostnad være til stede, samt at anlegget kan fullfinansieres med lånekapital, og denne fordelingen skal i følge Avtalen i sin helhet tilfalle kommunen.

Konklusjon finansiering.

Dersom kommunen kan oppnå en bedre finansiering enn forutsatt ved beregning av det årlige rammebeløpet på 19,2 MNOK skal hele fordelen tilfalle kommunen. Forutsetningen for at dette skal kunne inntreffe er at kommunen eier bygget.

Kostnadseffekter av kulturoms, spillemidler og finansiering.

I det følgende har en oppsummert hva de tre nevnte faktorene vil utgjøre i relasjon til det årlige Tjenestekjøpet basert på den av partene godkjente Målsum.

Alternativ 1 – leie av Offentlige Arealer.

Avtalen mellom Leverandøren og Kristiansand Kommune baserer seg på et offentlig tjenestekjøp for oppføring og drift, samt leie av kapasitet i svømmehallen og Idrettshallen.

Rammen på 19,2 MNOK for tjenestekjøpet baserer seg på en investeringssum på 389 MNOK, eksklusiv spillemidler. Det er i beregningen forutsatt et delvis mva-fradrag, tilsvarende 50 % mva-fradrag – beregnet til en årlig kostnad på 2,1 MNOK som inngår i det offentlige tjenestekjøpet. Beregningen baserer seg på et estimat på 250.000 besøkende med en gjennomsnittlig billettpris på 85 kroner, samt en kalkulert finansieringskostnad på 6,75 % over 40 år.

Dette alternativet må nå korrigeres ut fra følgende forutsetninger:

- Målsum 442,1 MNOK
- 250.000 besøkende til svømmehallen
- Kulturoms (fullt fradrag for mva på oppførings- og driftskostnader, 8 % mva på driftsinntekter)
- Ikke lagt til grunn spillemidler pga privat eierskap
- Det er lagt til grunn kalkulatorisk rente på 6,75 % over 40 år
- Forutsetter krav om inntil 25 % i egenkapitalandel, med et avkastningskrav på 12,5 %.

Dette gir følgende årlig tjenestekjøp for Kommunen:

	Svømmehall:	Idrettshall:	Totalt:	
Investering	369 805 410	88 956 782	458 762 191	
Driftsinntekter	31 500 000	4 700 000	36 200 000	
Driftskostander	20 947 663	2 583 600	23 531 263	
Annuitet:	29 291 010	6 671 759	35 962 769	
Årlig kommunalt tjenestekjøp:	-18 738 673	-4 555 359	-23 294 032	pr 30.09.2011

Den økte investeringskostnaden (Målsummen) kan ikke håndteres innenfor rammen for årlig tjenestekjøp grunnet krav til egenkapital, til tross for at kulturoms innføres. Kravet til finansiering av egenkapital av de Offentlige Arealene kommer som et resultat av en vesentlig endret markedssituasjon fra tilbudet ble inngitt (mai 2008) og frem til i dag.

Alternativ 2 - kommunalt eierskap av begge seksjoner.

Kommunen vurderer erverv av de to seksjonene for å sikre muligheten for tildeling av spillemidler, og gunstigere finansiering av investeringen. Leverandøren innehar fortsatt totalansvar for forvaltning, drift og vedlikehold av anlegget.

Dette alternativet er basert på følgende forutsetninger:

- Målsum 442,1 MNOK
- 250.000 besøkende til svømmehallen

- Kulturmoms (fullt fradrag for mva på oppførings- og driftskostnader, 8 % mva på driftsinntekter)
- Lagt til grunn 32MNOK i spillemidler pga offentlig eierskap
- Det er lagt til grunn kalkulatorisk rente på 5,5 % over 40 år
- Forutsetter NOK 0,- i egenkapitalandel pga offentlig eierskap

	Svømmehall:	Idrettshall:	Totalt:	
Investering	349 805 410	76 956 782	426 762 191	
Inntekter	31 500 000	4 700 000	36 200 000	
Driftskostnader	20 947 663	2 583 600	23 531 263	
Annuitet	20 663 501	4 545 946	25 209 447	
Årlig kommunalt tjenestekjøp:	-10 111 164	-2 429 546	-12 540 710	pr 30.09.2011

Ved erverv av begge seksjoner er sannsynligheten for tildeling av spillemidler stor, og en tildeling vil, sammen med gunstigere finansieringsvilkår, virke betydelig positivt inn på det årlige tjenestekjøpet for Kommunen.

Alternativ 3 - kommunalt eierskap av idrettshall, leie av svømmehall.

Kommunen står fritt til å erverve en eller begge seksjonene. Dersom vilkårene for å motta spillemidler for Svømme- og Badeanlegget mot formodning ikke oppfylles, vil det likevel være økonomisk fordelaktig å erverve Idrettshallen for å sikre spillemidler og gunstig finansiering av denne.

Dette alternativet er basert på følgende forutsetninger:

- Målsum 442,1 MNOK
- 250.000 besøkende til svømmehallen
- Kulturmoms (fullt fradrag for mva på oppførings- og driftskostnader, 8 % mva på driftsinntekter)
- Lagt til grunn 12 MNOK i spillemidler for Idrettshallen
- Det er lagt til grunn kalkulatorisk rente på 6,75 % over 40 år for Svømme- og Badeanlegget
- Lagt til grunn 5,5 % rente over 40 år for idrettshallen, pga offentlig eierskap
- Forutsetter NOK 0,- i egenkapitalandel på Idrettshallen
- Forutsetter inntil 25 % egenkapitalandel på Svømme- og Badeanlegget, med et avkastningskrav på 12,5 %

	Svømmehall:	Idrettshall:	Totalt:	
Investering	369 805 410	76 956 782	446 762 191	
Inntekter	31 500 000	4 700 000	36 200 000	
Driftskostnader	20 947 663	2 583 600	23 531 263	
Annuitet	29 291 010	4 545 946	33 836 956	
Årlig kommunalt tjenestekjøp:	-18 738 673	-2 429 546	-21 168 219	pr 30.09.2011

Selv om kommunen går inn på eiersiden i Idrettshallen og sikrer spillemidler og gunstig finansiering av denne eierseksjonen, vil ikke tjenestekjøpet kunne håndteres innenfor rammen på 19,2 MNOK på grunn av kravet til egenkapital på Svømme- og Badeanlegget.

Alternativ 4 - delvis mva-fradrag.

Det er tidligere i saksfremstillingen gjort rede for risikoen knyttet til mva, og for at de skisserte fordelene ved innføring av kulturmoms ikke trer i kraft. Det er en risiko knyttet til muligheten for kun delvis mva-fradrag, der størrelsen på mva-fradraget vil avhenge av eierskap og organisasjonsstruktur.

Legger vi til grunn samme forutsetninger som for beregningen av tjenestekjøpet, *alternativ 1*, men forutsetter at dagens mva-regler videreføres, får vi følgende forutsetninger:

- Målsum 442,1 MNOK
- 250.000 besøkende til svømmehallen
- Ikke lagt til grunn spillemidler pga privat eierskap
- Det er lagt til grunn kalkulatorisk rente på 6,75 % over 40 år
- Forutsetter inntil 25 % egenkapitalandel med avkastningskrav på 12,5 %
- 50 % mva-fradrag

	Svømmehall:	Idrettshall:	Totalt:	
Investering	416 031 086	100 076 379	516 107 465	
Inntekter	31 500 000	4 700 000	36 200 000	
Driftskostnader	23 566 121	2 906 550	26 472 671	
Annuitet	29 798 149	7 505 728	37 303 878	
Årlig kommunalt tjenestekjøp:	-21 864 271	-5 712 278	-27 576 549	pr 30.09.2011

Dersom dagens mva-regler videreføres og kravet til egenkapital opprettholdes, vil den skisserte rammen på et årlig tjenestekjøp på 19.2 MNOK bli overskredet.

Kommunen kan unngå dette ved erverv av begge seksjonene og dermed sikre mulighet for tildeling av spillemidler og rimeligere finansiering. Dette vil bidra til at Målsummen allikevel kan håndteres innenfor rammen på 19,2MNOK, til tross for kun delvis fradrag for mva på inntil 50%.

Dette alternativet er basert på følgende forutsetninger:

- Målsum 442,1 MNOK
- 250.000 besøkende til svømmehallen
- Delvis fradrag for mva, 50 %
- Lagt til grunn 32 MNOK i spillemidler pga offentlig eierskap
- Det er lagt til grunn kalkulatorisk rente på 5,5 % over 40 år
- Forutsetter NOK 0,- i egenkapitalandel

	Svømmehall:	Idrettshall:	Totalt:	
Investering	393 531 086	86 576 379	480 107 465	
Inntekter	31 500 000	4 700 000	36 200 000	
Driftskostnader	23 566 121	2 583 600	26 149 721	
Annuitet	23 246 438	5 114 189	28 360 628	
Årlig kommunalt tjenestekjøp:	-15 312 560	-2 997 789	-18 310 349	pr 30.09.2011

Kostnadseffekter av kulturoms, spillemidler og finansiering – oppsummering.

Tabellen under oppsummerer kostnadseffektene ved de ulike alternativene for kommunalt eierskap - henholdsvis ordinært leieforhold, eier av begge seksjonene og bare eier av Idrettshallen. Alle alternativene forutsetter for øvrig at Leverandøren har ansvaret for å bygge, drifte, vedlikeholde og utvikle hele Aktivitetssenteret.

Beløp(MNOK):			
Simuleringsfaktor:	Kommunen leier:	Kommunen eier begge seksjoner:	Kommunen eier idrettshall, leier svømmehall:
Kulturmoms - effekt knyttet til investering og drift	- 2,1 MNOK	- 2,1 MNOK	- 2,1 MNOK
Spillemidler - effekt på årlig annuitet	0	- 1,9 MNOK	- 0,7 MNOK
Finansiering - effekt på årlig annuitet	+ 4,1 MNOK	- 4,2 MNOK	- 0,8 MNOK
Total besparelse:	+ 2 MNOK	- 8,2 MNOK	- 3,6 MNOK
Totalt tjenestekjøp:	- 23,3 MNOK	- 12,5 MNOK	- 21,2 MNOK

I alternativet hvor kommunen leier både Svømme- og Badeanlegget og Idrettshallen (*alternativ 1*), vil bystyrets ramme på 19,2 MNOK bli overskredet grunnet krav til finansiering av egenkapital av de Offentlige Arealene.

I alternativet hvor kommunen eier begge seksjonene (*alternativ 2*), vil de årlige kostnader ligge godt under bystyrets ramme på 19,2 MNOK. I dette alternativet vil kostnadene også ligge innenfor rammen selv om nåværende mva-regler videreføres (*jfr. alternativ 4*).

I alternativet hvor kommunen kun erverver Idrettshallen (*alternativ 3*), vil bystyrets ramme også bli overskredet grunnet krav til finansiering av egenkapital av Svømme- og Badeanlegget.

Bør kommunen bruke sin rett til å erverve Offentlige Arealer og hvordan?

Avtalen hjemler kommunen rett til enten å kjøpe seg inn i selskap som eier de Offentlige Arealene eller å kjøpe en eller begge eierseksjonene. I det følgende belyses konsekvensene ved henholdsvis et aksjekjøp og et eiendomskjøp.

Advokatfirmaet Schjødt DA har i sin vurdering konkludert slik (det vises for øvrig til det vedlagte notatet):

"Når det gjelder de formelle forhold knyttet til Tjenestekjøpers rettigheter ved overtakelse (påberope mangler) og senere (påberope reklamasjoner o.l) ovenfor Leverandøren vil ikke valget mellom de to former utgjøre noen forskjeller.

Dersom Tjenestekjøper skal overta via aksjekjøp, vil Tjenestekjøper fullt ut tre inn i de forpliktelser som påhviler det selskapet som Tjenestekjøper overtar og som har vært byggherre. Dette selskapet vil ha inngått en rekke avtaleforhold mot tredjemenn (entreprenør, finansieringsinstitusjoner med mer). Videre vil selskapet ha vært i en skatte og avgiftsposisjon som Tjenestekjøper overtar gjennom selskapet.

Selv om Tjenestekjøper i forkant av et slikt aksjekjøp vil gjennomføre en "due diligence" (selskapsgjennomgang), vil det ligge muligheter for latente forpliktelser som Tjenestekjøper overtar. Leverandøren må i en aksjekjøpsavtale garantere for at slike forpliktelser ikke foreligger ved aksjeselskapet. Dersom f. eks Leverandøren går konkurs, vil Tjenestekjøper allikevel sitte med denne forpliktelsen.

Etter vår vurdering er det liten risiko for Tjenestekjøper å erverve de Offentlige Arealer via aksjekjøp. Dette er den mest vanlige transaksjonsform i markedet ved erverv av eiendommer. Det er dog noe mindre risiko forbundet ved erverv gjennom eiendomskjøp."

Hvorvidt kommunen bør bruke sin rett til å erverve Offentlige Arealer konkluderer selskapet slik:

"I hvilken grad Tjenestekjøper skal velge å erverve de Offentlige Arealer eller om Tjenestekjøper kun skal foreta et rent tjenestekjøp, vil etter vår vurdering (basert på økonomiske betraktninger) for Svømme- og badeanlegget være avhengig av man kan få spillemidler i tilknytning denne oppføringen. Vi vil anbefale at det foretas en endelig avklaring av dette spørsmål, før Tjenestekjøper forplikter seg til å erverve Svømme- og badeanlegget. Vi er av den oppfatning at Idrettshallen bør være rimelig sikker på å få tildelt spillemidler (vurdering utelukkende foretatt med tanke på om Tjenestekjøper oppfyller tildelingskriterier). Dette tilsier etter vår vurdering at Tjenestekjøper bør erverve Idrettshallen. Også beregningen av den årlige leien for Idrettshallen (7,5 % av Prosjektregnskap) tilsier at det er mer økonomisk lønnsomt for Tjenestekjøper å erverve idrettshallen.

Etter vår vurdering bør utbyggingen uansett ovennevnte valg organiseres slik at Leverandøren er byggherre for oppføringen av de Offentlige Arealer. Byggeriet bør leveres fra AF til Leverandøren etter såkalt "complete contract-modellen".

Dersom Tjenestekjøper skal erverve de Offentlige Arealer (begge eller hver for seg) bør dette gjøres gjennom et rent eiendomskjøp. Ervervet bør gjennomføres etter at arealene er ferdigstilt og tatt i bruk (tilstrekkelig med dagen etter ibruktagelse). Dette medfører at Tjenestekjøper overtar leverandørens justeringsforpliktelse."

Forholdet til de ansatte.

De ansattes rettigheter vil ikke bli påvirket av et kommunalt eierskap. Avtalen forutsetter at ansatte i svømmehallen skal få tilbud om arbeid i det som kalles Driftsselskap 1. Dette selskapet skal utføre alle driftstjenester i de Offentlige Arealene forutsatt at de er til markedsmessige betingelser.

Konklusjon.

Et eiendomskjøp medfører ikke noe mer ansvar for kommunen mht å bygge, drifte, vedlikeholde eller utvikle Aktivitetssenteret. Disse oppgavene vil fortsatt tilligge Leverandøren og er regulert i henhold til Avtalen.

Dersom en utsetter beslutningen om et kjøp til etter Ferdigstillelse vil kjøpesummen for Svømme- og Badeanlegget være Teknisk Verdi og for Idrettshallen markedsverdi, dog ikke under Teknisk Verdi. Kjøpesummen vil ved en utsettelse således ikke være kjent i dag. I tillegg vil kommunen måtte betale dokumentavgift som vil utgjøre 2,5% av eiendommens verdi ved et eiendomskjøp.

Med hensyn til det nevnte oversendelsesforslaget så ble dette behandlet av kommunalutvalget 10.03.09 da utvalget godkjente avtalen med Aquarama Kristiansand AS. Det planlagte anlegget oppfattes som et fullverdig anlegg også for regionen. Kommunen er sikret brukstid i de Offentlige Arealene som ansees tilstrekkelig både for nabokommunene og fylkeskommunen. Hvorvidt det er behov for noe interkommunalt selskap vil rådmannen vurdere nærmere.

Rådmannen vil anbefale at kommunen foretar et eiendomskjøp av de Offentlige Arealene. Endelig beslutning om kjøp anbefales gjort så snart Kontraktssummen foreligger. Grunnlaget for kjøpet vil da være Prosjektregnskapet.

Eiendomskjøpet anbefales å omfatte begge eierseksjonene, dvs både Svømme- og Badeanlegget og Idrettshallen med tilliggende andel av fellesareal. Kommunen vil da kunne spare ca. 8 MNOK (første driftsår).

Rådmannen vil nå igangsette arbeidet med å innhente tilbud på finansiering av de Offentlige Arealer.

Den endelige beslutningen om eierskap kan ikke tas før Kontraktssummen foreligger, samt et omforenet utkast til driftsavtale og kjøpekontrakt. Driftsavtalen må blant annet belyse kommunens årlige kostnader ut over det første driftsåret. Slik som fremdriften nå er for prosjektet, anbefales det at kommunalutvalget gis fullmakt til å gjøre det endelige vedtaket om kommunalt eierskap og herunder godkjenne de nødvendige avtaler om kjøp og drift av arealene i henhold til de anbefalingene som Advokatfirmaet Schjødt DA har nevnt i saksfremstillingen.

**Punkt 64/10: Interpellasjon fra repr. Elfie Dørum, AP, vedr.
"Trafikkutviklingen på Lund".**

Saksgang
Bystyret

Møtedato
12.05.2010

Interpellasjon fra repr. Elfie Dørum, AP, vedr. "Trafikkutviklingen på Lund".

Ordfører, dette og tidligere bystyrer har sett at industri, næring, universitet og andre offentlige tilbud genererer mer og mer trafikk på Lund. Likevel har vi vedtatt, og fortsetter å vedta planer for bygging både av boliger og næringsbygg. Vel og bra, folk skal bo og jobbe – men vi må vel nå innrømme at trafikkmengden er så stor på Lund, at det kan gå på livet og helsa løs for store og små. Vi bør være kjent med alle vedtakene vi har gjort for å redusere både fart og mengde biler, men stadig har vedtakene blitt utsatt i påvente av andre logistikkplaner og trafikkutredninger for området.

Det er mange som bekymrer seg om trafikkbildet på Lund, og vi kan ikke bare fortsette å skyve på problemstillingen; det har vært to alvorlige trafikkulykker i området i løpet av de siste månedene og vi har ikke råd til flere. Hva vil ordføreren gjøre for å samordne de trafikk-regulerende vedtak bystyret allerede har gjort og får satt dem ut i livet?

Hvordan kan vi raskt komme i gang med å drastisk regulerer kjøremønsteret gjennom bydelen hvor barn og eldre beveger seg daglig mellom næringstrafikk og unødvendig gjennomgangstrafikk ?

Elfie Dørum
Arbeiderpartiet

Punkt 65/10: Interpellasjon fra repr. Harald Sødal, KRF, vedr. "Hva slags fremtid har kanonmuseet på Møvik?".

Bilag

hør debatten sak 65-10

Saksgang
Bystyret

Møtedato
15.05.2010

Interpellasjon fra repr. Harald Sødal, KRF, vedr. "Hva slags fremtid har kanonmuseet på Møvik?".

I 1958 bestemte Stortinget at Møvik Fort skulle legges ned og de tre 38 cm kanonene hugges opp. Det ble bevilget penger til dette, men beløpet strakk ikke til. Derfor ble en av kanonene midlertidig stående – heldigvis ble det permanent. Takket være iherdig innsats fra entusiaster og historisk bevissthet hos forsvaret er kanonen bevart og fullt operativ. Denne – verdens nest største kanon - klarte å sende en granat på 500 kilo halvveis til Danmark. Vi har i vår by et av landets viktigste kulturminner fra andre verdenskrig.

I 2004 kom det et krav fra departementet at de store museene i Vest-Agder måtte slå seg sammen til en enhet (konsolidere seg). I den sammenheng var det et sterkt ønske fra Kristiansand om at Kanonmuseet måtte inkorporeres. Vest-Agdermuseet (VAM) er positiv til en fusjon, men dette kan ikke skje før økonomien til Kanonmuseet er sikret.

De fleste museer i Norge har grovt sett en fordeling på 90% i offentlig støtte og 10% egenfinansiering i form av billettinntekter og salg. For Kanonmuseets del er denne fordelingen 20% i offentlig støtte og 80% egeninntekter. Driften har bare vært mulig fordi museet er godt besøkt. Det har til nå vært minimal bemanning, stor frivillig dugnadsinnsats og betydelige inntekter ved salg av diverse militære effekter. Nå er lagrene tomme. Da blir det ikke mulig å fortsette driften uten at kommune, fylke eller stat er med på å ta et større økonomisk ansvar.

Kan ordføreren tenke seg å ta denne saken opp i full bredde med rådmannen, kulturetaten og sentrale politikere i forbindelse med utarbeiding av budsjettet for 2011?

5. mai 2010

Harald Sødal