

REFERAT |KRS| Bystyret (2011-2015) d. 22-02-2012

Mødedato Onsdag d. 22. februar 2012 kl. 17:00

Mødested Bystyresalen

Indholdsfortegnelse

Godkjenning av protokoll fra bystyrets møte 18.01.12.....	3
Rapport om selskapskontroll i Returkraft AS.....	5
Fritak for eiendomsskatt.....	9
Lokalisering av barnetrinnet i Torridal, med tilleggsvurdering.....	15
Heltidsprosjekt - evalueringsrapport.....	38
Kunstnerisk gave - minnesmerke over ofrene etter 22. juli 2011.....	47
Euroterminalen - reguleringsplan - avslutning og prosess vidare.....	50
Alsvika nord, småbåthavn. Detaljregulering. Sluttbehandling.....	58
Kvartal 42 - detaljregulering - sluttbehandling.....	65
Søknad om kommunal garanti til lånesøknad fra Fullriggeren Sørlandet.....	92
Valg av valgstyre for perioden 2011 - 15.....	95
Valg av brukerrepresentant til havnestyret for perioden 2012 - 15.....	97
Barn og unges representant - oppnevning.....	104
Interpellasjon fra repr. Liv Espeland, DEM, vedr. ""Bussing" av eldre ved Kvaales Minne Sykehjem	106
Interpellasjon fra repr. Vidar Kleppe, DEM, vedr. "Oppsigelse av leiekontrakten til frisørsalongen i	108
Interpellasjon fra repr. Vidar Kleppe, DEM, vedr. "Ordføreren sitt ønske om at Kristiansand bør ski	110
Interpellasjon fra repr. Halvor Fjermeros, Rødt, vedr. "framtidssiktene for Vågsbygd idrettsplass"	112
Starts økonomiske situasjon & eventuelt bidrag fra kommunen.....	115

Punkt 17/12: Godkjenning av protokoll fra bystyrets møte 18.01.12

Bilag

Møteprotokoll. BYSTYR, 18012012 1500, Ordinært møte.



Dato: 06.02.12
Saksnr.: 201200003-4
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Anne Lise Holand Aabø

Saksgang
Bystyret

Møtedato
22.02.2012

Godkjenning av protokoll fra bystyrets møte 18.01.12

Forslag til vedtak:

1. Bystyret godkjenner protokoll fra bystyrets møte 18.01.12

Kristin T. Andresen
Organisasjonsdirektør

Anne Lise H. Aabø
formannskapssekretær

Trykte vedlegg: Protokoll fra bystyrets møte 18.01.12

Punkt 18/12: Rapport om selskapskontroll i Returkraft AS

Bilag

Selskapskontroll Returkraft AS



Dato: 13.12.2011
Arkivsak KU 44-2011
Saksbehandler Terje Osnes

Saksgang	Møtedato
Kontrollutvalget sak 10/11 Bystyret	08.09.2011

RAPPORT OM SELSKAPSKONTROLL I RETURKRAFT AS

Bakgrunn for saken

Kristiansand Revisjonsdistrikt IKS har på oppdrag fra kontrollutvalget i Kristiansand kommune utført selskapskontroll i Returkraft AS. Selskapskontrollen er omfattende og reiser en rekke aktuelle problemstillinger. I rapporten har revisjonen blant annet vurdert om virksomheten driver i tråd med eierselskapenes vedtak og premisser for virksomheten, og om forvaltningen av eierinteressene er forsvarlig og i tråd med lover, regler og vedtekter.

Det er en problemstilling at næringsavfall utgjør en større del av virksomheten enn opprinnelig planlagt. Med full kapasitetsutnyttelse vil næringsavfall i 2011 fylle om lag 60% mens husholdningsavfall vil fylle 40 % av kapasiteten.

Fylkesmennene i Vest- og Aust-Agder har godkjent de kommunale lånegarantiene på betingelse av at selskapet ikke driver næringsvirksomhet og dermed ikke utbetaler utbytte til eierne i garantiperioden. Husholdningsdelen skulle være hovedaktiviteten, mens ledig kapasitet (restkapasitet) i anlegget kunne nyttes til behandling av næringsavfall i en overgangsperiode frem til samlet kapasiteten var fylt opp med husholdningsavfall.

Som omtalt over utgjør næringsavfall en større del av virksomheten enn det som lå til grunn da de første kommunale lånegarantiene ble godkjent. Skattedirektoratet har konkludert med at salg av elektrisitet og fjernvarme samt inntekter fra næringsavfall har ervervsmessig formål og utgjør hovedaktiviteten til virksomheten.

Det er også viktig å få avklart om Returkraft AS sin hovedaktivitet er næringsvirksomhet iht. *kommunelovens* tolkning av begrepet. Hvis så skulle være

tilfelle vil virksomheten etter revisjonens oppfatning være i strid med betingelsene for å få kommunale lånegarantier.

Revisjonen anbefaler at virksomheten innrettes slik at husholdningsdelen utgjør hovedaktiviteten, i samsvar med grunnlaget for fylkesmennes godkjenning av kommunale garantier og selskapets vedtekter.

Returkraft AS har lagt til grunn at alle inntekter fra salg av næringsavfall og energi inngår i selvkostregnskapet. Betingelsene for å ta inn næringsavfall er at prisen må være høyere enn de driftsvariable merkostnadene selskapet får ved å behandle avfallet. Prisen på husholdningsavfall settes slik at samlet virksomhet drives til selvkost. Revisjonen har i denne rapporten drøftet selskapets prinsipp for selvkostberegning og påpekt utfordringer ved modellen, men uten å konkludere i forhold til om prinsippet er i samsvar med regelverket gitt i Forurensningsloven og retningslinjer for beregning av selvkost. Revisjonen har stilt spørsmål ved om næringsavfallets store andel av kapasiteten har betydning for om selskapet kan legge til grunn at merkostnadene kun omfatter variable kostnader og ikke faste kostnader.

Kontrollutvalgets innstilling:

Bystyret tar revisjonens rapport om "Selskapskontroll i Returkraft AS" til etterretning og ber om at selskapet følger opp anbefalingene i revisjonens rapport:

- Selskapet bør tilpasse virksomheten slik at mottak og behandling av restavfall fra husholdningene utgjør virksomhetens hovedaktivitet i samsvar med vedtektene, og iht. Skattedirektoratets vurdering.
- Selskapet bør sikre at alle anskaffelser blir gjennomført i samsvar med bestemmelsene i lov og forskrift om offentlige anskaffelser.
- Returkraft AS bør samle dokumentasjon som selskapet iht. arkivloven har ansvar for å ta vare på i et eget arkiv. Alternativt bør det inngås avtale med ekstern konsulent som sikrer at dokumentasjon blir tatt vare på og gjort tilgjengelig iht. bestemmelsene i arkivloven.
- Som grunnlag for beregning av skatt bør selskapet utarbeide et regnskapsmessig skille mellom den ervervsmessige og den ikke-ervervsmessige delen av virksomheten.

Bystyret ber selskapet gi tilbakemelding til kontrollutvalget innen 1.6.2012 om hvordan de omtalte forhold i rapporten er fulgt opp.

(Enst.)

Terje Osnes
KU-sekretær

Trykte vedlegg:

Utrykte vedlegg: Selskapskontroll i Returkraft AS, oversendes fra revisjonen



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak 2011-44
Arkiv KUKRS /2011
Saksbehandler Terje Osnes

Saksgang	Møtedato	Sak.nr.
Kontrollutvalget sak Bystyret	08.12.2011	44/11

RAPPORT OM SELSKAPSKONTROLL I RETURKRAFT AS

Kontrollutvalget 08.12.2011

Vedtak:

Kontrollutvalget tar revisjonens rapport om "Selskapskontroll i Returkraft AS" til etterretning og anbefaler bystyret å gjøre følgende vedtak:

Bystyret tar revisjonens rapport om "Selskapskontroll i Returkraft AS" til etterretning og ber om at selskapet følger opp anbefalingene i revisjonens rapport:

- Selskapet bør tilpasse virksomheten slik at mottak og behandling av restavfall fra husholdningene utgjør virksomhetens hovedaktivitet i samsvar med vedtektene, og iht. Skattedirektoratets vurdering.
- Selskapet bør sikre at alle anskaffelser blir gjennomført i samsvar med bestemmelsene i lov og forskrift om offentlige anskaffelser.
- Returkraft AS bør samle dokumentasjon som selskapet iht. arkivloven har ansvar for å ta vare på i et eget arkiv. Alternativt bør det inngås avtale med eksternt konsulent som sikrer at dokumentasjon blir tatt vare på og gjort tilgjengelig iht. bestemmelsene i arkivloven.
- Som grunnlag for beregning av skatt bør selskapet utarbeide et regnskapsmessig skille mellom den ervervsmessige og den ikke-ervervsmessige delen av virksomheten.

Bystyret ber selskapet gi tilbakemelding til kontrollutvalget innen 1.6.2012 om hvordan de omtalte forhold i rapporten er fulgt opp.

(Enst.)

RETT UTSKRIFT: 13.12.2011

Terje Osnes
KU-sekretær

Punkt 19/12: Fritak for eiendomsskatt

Bilag

Saksprotokoll

Notat fra kommuneadvokaten

Uttalelse fra sakkyndig nemd

Notat tilleggsinformasjon

Fritaksliste

Fritaksliste 1 - saker der det innstilles på avslag



Dato: 10.11.2011
Saksnr.: 200911677-77
Arkivkode E: 232 &40
Saksbehandler: Nils Olav Berge

Saksgang
Formannskapet
Bystyret

Møtedato
23.11.2011
07.12.2011

Fritak for eiendomsskatt

Sammendrag:

Bystyret må hvert år vedta hvilke eiendommer som skal gis helt eller delvis fritak for eiendomsskatt etter eiendomsskatteloven. For 2011 har bystyret vedtatt å fritta eiendommer som faller inn under §7a (handlingsprogrammet - sak 195/10).

§7a: "Eigedom at stiftingar eller institusjonar som tek sikte på å gagna ein kommune, eit fylke eller staten."

Bystyret behandlet sak om fritak i møte 23.02.11 (sak 19/11). Saken fastsetter hvilke typer eiendommer som skal fritas helt eller delvis for eiendomsskatt etter bestemmelsen. Eiendommer som faller inn under bystyrets vedtak, er fritatt (helt eller delvis). Liste over hvilke eiendommer dette gjelder, følger vedlagt.

Dersom eiendommen ikke er fritatt av administrasjonen, og eiendomsbesitter mener seg berettiget til fritak etter §7a, er eiendomsbesitter gitt anledning til å søke om fritak. Dersom søknaden/henvendelsen gjelder eiendommer som åpenbart faller inn under bystyrets vedtak, har administrasjonen automatisk tilføyd eiendommen til fritakslista. Søknader av mer prinsipiell karakter og søknader der det innstilles på avslag, legges med dette frem for bystyret for endelig vedtak.

I alt er det 175 eiendommer (i dette antallet er eiendommene tilhørende Kristiansands boligstiftelse og Kristiansand utleiestiftelse holdt utenfor) som er gitt fritak for eiendomsskatt i samsvar med §7a og bystyrets vedtak. Samlet fritaksbeløp utgjør kr 4.841.640,-.

Sist gang bystyret behandlet fritakssøknader, var i 2004. I og med at loven krever årlige vedtak, er administrasjonen opptatt av å finne prosedyrer for effektiv saksbehandling. Saksbehandlingsprosedyren vil derfor bli nærmere vurdert etter årets behandling.

Det vil videre være slik at det som del av omtakseringsprosjektet avdekkes klager som i stedet burde vært behandlet som fritak. Det tas derfor forbehold om å komme tilbake med ny sak med fritakssøknader som eventuelt ikke er fanget opp så langt.

Forslag til vedtak:

1. Bystyret fritar for eiendomsskatt, helt eller delvis, de eiendommer som fremgår av trykt vedlegg 2, samt de eiendommer på trykt vedlegg 1 som bystyret vedtar skal ha fritak i medhold av denne saken.

2. Bystyret forutsetter at de som får fritak varsler kommunen om eventuell bruksendring som kan ha betydning for om fritak er berettiget, eller ikke. Hvis varsling ikke skjer, kan administrasjonen kreve eiendomsskatt med tilbakevirkende kraft, dvs. fra det tidspunkt bruksendring skjedde.

Kristin Tofte Andresen
Organisasjonsdirektør

Nils Olav Berge
prosjektleder

Trykte vedlegg:

1. Fritaksliste – innstilt på avslag
2. Fritaksliste – innvilget fritak

Utrykte vedlegg:

Søknader (saker der det innstilles på avslag)

Bakgrunn for saken :

Fritak for eiendomsskatt

Loven og saksgang

Eiendomsskatteloven gir bystyret hjemmel til å fritta visse eiendommer for eiendomsskatt, og bystyret vedtok følgende ved behandling av handlingsprogrammet for 2011 (sak 195/10):

“Bystyret ønsker å gi eiendommer eller deler av eiendommer som faller inn under §7a i eiendomsskatteloven fritak for eiendomsskatt. Bystyret ber administrasjonen legge frem forslag til liste over eiendommer som skal ha helt eller delvis fritak i henhold til denne paragrafen.” (Enst.)

Loven har videre bestemmelser i §5 om hvilke eiendommer som i medhold av loven skal ha fritak. Det tilligger ikke bystyret å ta stilling til disse eiendommene.

Ordlyden i §5 og §7 er som følger:

§5. Fri for eiendomsskatt er:

- a) Eignedom som staten eig, så langt
 - eignedomen vert nytta av Kongen eller kongehuset, Stortinget eller Regjeringa
 - eignedomen vert nytta til kulturelle føremål, slik som idrettsanlegg, muse, teater, skulpturar m.v.
 - eignedomen har historiske bygg eller anlegg
 - eignedomen vert nytta av Forsvaret til forsvarsanlegg eller avgrensa leirområde
 - eignedomen tilhøyrrer staten sine samferdselsforetak så langt dei tener ålmennyttige formål
 - eignedomen er vassfall, fabrikk eller anna føretak som staten eig og som tener ålmennyttige føremål
- b) Eignedome som høyrer til jervegar til ålmenn bruk, så lenge eignedomen vert nytta i verksemda.
- c) Kyrkjer.
- d) Eignedomar som kommunen sjølv eig.
- e) Legasjons- og konsulateignedomar som ein annan stat eig, når den andre staten frtek norsk eignedom før tilsvarande skatt hjå seg.
- f) Eignedom som statens lufthamnseksap eig, i same omfang som fritak for statens eignedom etter bokstav a femte strekpunkt.
- g) Eignedom som helseforetak eig, i same omfang som fritak for statens eignedom etter bokstav a sjette strekpunkt.
- h) Eignedom som vert driven som gardsbruk eller skogbruk, herunder gartneri og planteskule tilknytta driften.
- i) Ikke utbygde delar av Finnmarkseiendommen sin grunn i Finnmark fylke. Dette fritaket gjeld likevel ikkje tomteareal, kamvel om arealet ikke er utbygd enno.

§7. Kommunestyret kan fritaka desse eiendommene heilt eller delvis for eiendomsskatt:

- a) Eignedom at stiftingar eller institusjonar som tek sikte på å gagna ein kommune, eit fylke eller staten.
- b) Bygning som har historisk verdi.
- c) Bygning som heilt eller i nokon mon vert nytta til husvære. Fritak kan gjelde i opptil 20 år frå den tida bygningen var ferdig. Formannskapet eller det utvalet som er nemnt i kommuneloven § 10, kan få fullmakt til å avgjerda einskildsaker om skattefritak.
- d) Bygning og grunn i visse luter av kommunen.

Bystyrets skal i denne saken kun vedta fritak for eiendommer som oppfyller vilkårene etter §7a.

I sak av 23.02.11 (sak 19/11) vedtok bystyret hvilke kategorier av eiendommer som skal falle inn under fritaksbestemmelsen. Slikt vedtak ble fattet:

1.Følgende eiendommer fritas helt eller delvis for eiendomsskatt etter §7a for skatteåret 2011:

- Eiendommer som disponeres til barnehager (ikke familiebarnehager).
- Eiendommer som disponeres til undervisningsformål (lokaler i bruk til undervisning, inkludert arealer som grupperom, bibliotek, lesesaler og lignende).
- Klubbhus og idrettsanlegg som er allment tilgjengelig.
- Kristiansand boligstiftelse, Kristiansand utleiestiftelse og Kristiansand Boligselskap.
- Eiendommer tilhørende ideelle organisasjoner.

2. Fritaksliste i samsvar med første vedtakspunkt legges frem for bystyret sammen med søknader om fritak for endelig avgjørelse etter offentlig ettersyn.

3. Bystyret forutsetter at de som får fritak varsler kommunen om eventuell bruksendring som kan ha betydning for om fritak er berettiget, eller ikke. Hvis varsling ikke skjer, kan administrasjonen kreve eiendomsskatt med tilbakevirkende kraft, dvs. fra det tidspunkt bruksendring skjedde.

Følgende eiendommer forelås fritatt helt eller delvis for eiendomsskatt etter §7a:

- Eiendommer som disponeres til barnehager (ikke familiebarnehager).
- Eiendommer som disponeres til undervisningsformål (lokaler i bruk til undervisning, inkludert arealer som grupperom, bibliotek, lesesaler og lignende).
- Klubbhus og idrettsanlegg som er allment tilgjengelig (ikke Sør Arena).
- Kristiansand boligstiftelse og Kristiansand utleiestiftelse.
- Eiendommer tilhørende ideelle organisasjoner.

(Enst.)

Administrasjonen har fritatt (helt eller delvis) de eiendommer som faller inn under bystyrets vedtak. Liste over hvilke eiendommer dette gjelder, har ligget ute til offentlig ettersyn og eiendomsbesitterene er gitt egen melding om dette.

Dersom eiendommen ikke er fritatt av administrasjonen, og eiendomsbesitter mener seg berettiget til fritak etter §7a, er eiendomsbesitter gitt anledning til å søke om fritak. Dersom søknaden/henvendelsen gjelder eiendommer som åpenbart faller inn under bystyrets vedtak, har administrasjonen automatisk tilføyd eiendommen til fritakslista. Søknader av mer prinsipiell karakter og søknader der det innstilles på avslag, legges med dette frem for bystyret for endelig vedtak.

I alt er det 175 eiendommer som er gitt helt eller delvis fritak for eiendomsskatt i samsvar med bystyrets vedtak. Samlet fritaksbeløp utgjør kr 4.841.640. Fritakslista viderefører i all hovedsak tidligere praksis.

Søknadsbehandling

Ordlyden i § 7a er som følger:

“Eigedom at stiftingar eller institusjonar som tek sikte på å gagna ein kommune, eit fylke eller staten.”

Ved fortolkning av bestemmelsen, vil det å sikre likebehandling og forhindre konkurransevridning ligge som et grunnleggende prinsipp. I tillegg må bestemmelsens to vilkår være oppfylt.

Vilkår 1: Begrepet ”*stiftingar eller institusjonar*” er å forstå som alle typer juridiske personer hvor ingen har direkte eierinteresser, også aksjeselskap. Begrepet omfatter ikke fysiske personer, enkeltmannsforetak og ansvarlig selskaper med fysiske personer som deltakere.

Vilkår 2: Virksomheten skal ”*gagna ein kommune, eit fylke eller staten*”. Det er følgelig et krav at eiendommen brukes i en virksomhet som kan karakteriseres som allmenntilleg og som naturlig tilligger det offentlige. Dersom virksomheten har et økonomisk formål, faller eiendommen utenfor.

Oppfylles vilkårene, må det tas stilling til om fritaket skal være ”*helt eller delvis*”. Vurderingen er aktuell på eiendommer med kombinert bruk og hvor deler av virksomheten har et økonomisk motiv. Et eksempel kan være en eiendom som tilhører et idrettslag og som dels brukes til egen virksomhet og dels leies ut for å finansiere idrettslaget. Praksis har vært at det *ikke* er gitt fritak for den inntektsgivende delen. Problemstillingen er kun aktuell der den

inntektsgivende delen er lokalisert til en fysisk del av eiendommen, og ikke der lokaler delvis brukes til egen virksomhet og delvis leies ut til ulike arrangementer. Slike eiendommer gis "helt" fritak.

Fritak for studentboliger:

Studentboligene tilhørende Studentsamskipnaden i Agder (SiA) har tidligere hatt fritak for eiendomsskatt. I prinsippsak av 23.02.2011 fattet bystyret vedtak om at fritaket skulle opphøre. Begrunnelsen var likebehandling og konkurransehensyn.

SiA har søkt fritak for eiendomsskatt med følgende begrunnelse:

- Mener beslutningen strider mot melding til bystyret om universitetsbyen Kristiansand
- Studentboligene er finansiert med tilskudd fra kunnskapsdepartementet for bla å sikre forutsigbart og rimelig boligtilbud
- Virksomheten driver etter selvkostprinsippet og er ikke å anse som en kommersiell virksomhet, herunder ivaretagelse av særskilte sosiale hensyn.
- Viser til at andre vertskommuner praktiserer fritak (Stavanger, Tromsø, Ås og Bodø. Trondheim og Bergen (50%) har eiendomsskatt).

Spørsmål om fritak for studentboliger er tatt opp med eiendomsskattekontroet i KS (KSE). Tilbakemeldingen er at loven ikke er entydig i forhold til denne type virksomhet, noe som begrunner en varierende fritakspraksis. I disse dager avsluttes arbeidet med universitetsmeldingen, som bl.a. viser behov for å tilrettelegge for studenter i Kristiansand. Sett i lys av dette, innstilles det denne gang på fritak.

Ut i fra et likebehandlingsprinsipp, vil fritak for studentboliger for SiA innebære at det også bør gis fritak for studenthjem tilhørende Ansgarskolen. De aktuelle eiendommene tilhørende SiA og Ansgarskolen er derfor satt opp på fritakslista.

Vedlegg:

I vedlegg 1 følger søknadsoversikt der administrasjonen innstiller på avslag.

Vedlegg 2 er fritakslista.

Søknader der administrasjonen har innstilt på avslag, følger som uttrykt vedlegg.

Punkt 20/12: Lokalisering av barnetrinnet i Torridal, med tilleggsvurdering

Bilag

Saksprotokoll

Saksprotokoll

Saksprotokoll

Prosjektgruppens konklusjon

Hvor skal barnetrinnet i Torridal samles

saksprotokoll-skolestruktur

Skolestruktur



Dato: 18.01.2012
Saksnr.: 201101330-32
Arkivkode E: 61 A20
Saksbehandler: Grete Olsen

Saksgang

Oppvekststyret
Kommunalutvalget
Formannskapet
Bystyret

Møtedato

31.01.2012
07.02.2012
15.02.2012
22.02.2012

Lokalisering av barnetrinnet i Torridal, med tilleggsvurdering

Bystyret vedtok i desember 2010 å slå sammen delområdene Strai og Mosby til ett opptaksområde og samle barnetrinnet på en skole.

Spørsmålet om barnetrinnet bør samles på Mosby eller Torridal skole er utredet, og utredningen har vært på høring. Rådmannen foreslo å samle barnetrinnet på Torridal skole. Torridal skole er en kombinert skole med elever på 1. – 10.trinn. Skole og kultur er samlokalisert. Anlegget med bygninger og uteareal brukes av skole som spesialrom og skolegård på dagtid. På kveldstid og i helger brukes de samme lokalitetene som idrettshall, grendehus og idrettsanlegg. Tomten er egnet og stor nok med totalt 56 dekar.

Saken ble lagt fram for oppvekststyret i september 2011, men det ble vedtatt å sende saken tilbake for ny utredning. Tilleggsvurderingen av Mosby-alternativet, økonomiske beregninger, uteområde, etterbruk av skolebygning, levekår og gang- og sykkelsti er nå foretatt.

Etter en ny samlet vurdering fastholder rådmannen forslaget om å lokalisere barnetrinnet til Torridal skole. Torridal skole har den klart beste plasseringen i forhold til kriterier for lokalisering. Det viktigste er skole der elevene bor, egnet tomt og adkomst til grøntområder. Det er økonomisk gunstigere å lokalisere barnetrinnet til Torridal enn til Mosby skole.

Alternativet med å bruke hele oppveksttomten (øst- og vestsiden) er dyrere enn bare vestsiden, men anbefales fordi det ansees som det beste skolefaglige alternativet. Alternativet tar best hensyn til dagens oppvekstsenter med idrettsanlegg, skole og grendehusfunksjoner. I høringsrunden ble det uttrykt en generell engstelse for endring av spesielt idrettsanlegget som bygda (både Mosby og Strai) er fornøyd med.

Forslag til vedtak:

1. Barnetrinnselevne fra Mosby og Strai samles på Torridal skole. Skolen bygges ut etter alternativ hele oppveksttomten.
2. Mosby skole legges ned. Gymnastikksalen opprettholdes foreløpig. Tomten reserveres nærmiljøpark og fremtidig barnehage.
3. Gjennomføring av prosjektet, herunder investeringskostnader og driftsbesparelse vil fremgå av forslag til handlingsprogram.

Tor Sommerseth
Rådmann

Arild Rekve
Oppvekstdirektør

Trykte vedlegg: Skolestruktursak- og vedtak (2010), Lokaliseringsutredning (2011), Prosjektgruppens konklusjon etter vurdering av høringsuttalelser (2011)

Utrykte vedlegg: Skolestrukturutredning (2010), Amtedal og Hansen (2011), Kulien (2011), Kristiansand eiendom (2011), Kommentar fra rektorene (2011), Oppsummering av høringsuttalelser (2011), Trukket bystyresak (september 2011)

Prosess og politiske vedtak

Etter utredning, høring og politisk behandling vedtok bystyret skolestrukturen for kommunen i desember 2010. Deretter ble det satt ned en prosjektgruppe som har utredet hvor barnetrinnet bør samles. Utredningen har vært på høring. Prosjektgruppen har vurdert høringsuttalelsene og levert sin anbefaling. Rådmannen la saken fram for politisk behandling i september. Oppvekststyret ønsket tilleggsutredninger. I handlingsprogrammet er det foretatt avsetninger fra 2014. Skolen kan stå ferdig i 2016.

Skolestruktur

Skoledirektøren etablert i august 2009 et utvalg (skolestrukturutvalget) som skulle utrede skolestruktur med tanke på kostnadsreduksjoner: Skolekapasitet, utbyggingsprogram/planer, hensiktsmessig størrelse og økonomi (drift/investering).

Kristiansand kommune planlegger for videre utvikling og befolkningsvekst. Skoler kan være større enn for 450 elever, nasjonal anbefaling, forutsatt at inne- og utearealene er spesielt godt tilrettelagt for så mange elever. Skolene bør heller ikke ha for få elever, og det ble anbefalt at det ikke bør være færre enn 60-70 elever. Gjennomsnittlig har skolene i kommunen 260 elever. Det bør tilstrebes å ha større skoler enn i dag, særlig på ungdomstrinnet. For små skoler kan være uheldig med tanke på læringsmiljø og faglig bredde.

Om elevene går på samme skole hele grunnskolen eller bytter fra barneskole til ungdomsskole synes ikke å ha betydning for læringsmiljøet.

Kristiansand kommune legger vekt på at det er skole i nærmiljøet, og at elevene kan gå og sykle til skolen. Opplæringsloven legger til grunn at grunnskoleelever kan gå til skolen når avstanden er under 4 km. For 1.klassinger er grensen satt til 2 km.

Delområdene Strai og Mosby ble slått sammen til en barneskolekrets, og det ble bestemt at barnetrinnet skulle samles på ett sted.

En skole for 450 elever tilsier en skoletomt på 25 dekar. Det er da beregnet 7 dekar til skolebygning, 15 dekar utendørs bruksareal og resterende til adkomst, parkering og lignende. Det er viktig at mest mulig av tomten og den naturlige vegetasjonen beholdes.

Skolen og skolegården skal også være en møteplass for nærmiljøet (nærmiljøpark) og slik sett vil avstanden til skolen ha betydning for hele befolkningen, ikke bare elever og deres familier. Kommunen har normaler for utomhusanlegg som viser hvilke elementer skolegården skal ha.

Skolebygningen utformes med tanke på at elevene er aktive i sin læring. Det legges vekt på fleksible løsninger. Skolebygningen skal også være møteplass for nærmiljøet. Halvparten av skolebygningen består av basisareal med egne arbeidsplasser for elever og ansatte. Den andre delen er fellesareal som gymnastikksal, bibliotek, kjøkken, musikkrom og lignende som også kan være møteplass for nærmiljøet utenom skoletid.

Kommunen ønsker å samlokalisere egne institusjoner innen skole-, barnehage-, kultur- og helse- og sosialsektoren samt privat virksomhet og annen offentlige tjenester.

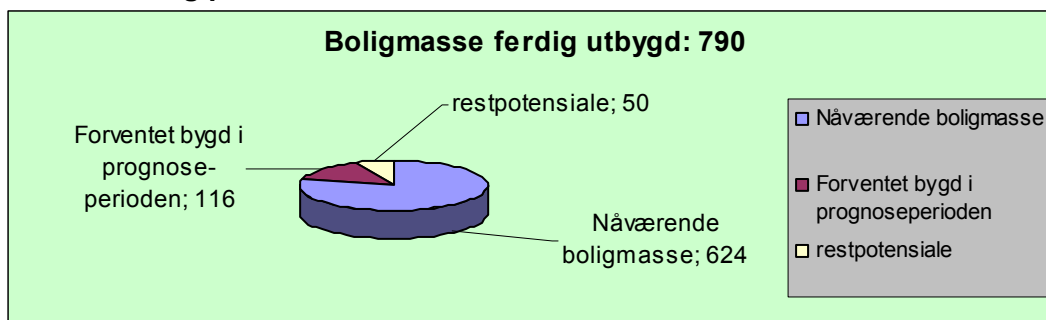
Fremtidig skolebehov søkes i størst mulig grad løst ved utvidelse av eksisterende skoler.

Elevtallsprognose og utbyggingsbehov

Prognosen i tall	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Strai 1-7	180	185	189	202	215	228	233	244	244	241	240	237	226
Mosby 1-7	199	191	171	169	161	154	169	170	175	189	192	196	204
Forventet boligbygging Strai	7	10	22	17	10	12	12	0	2	12	12	0	sum 116
Forventet boligbygging Mosby	0	2	0	2	6	4	6	4	6	6	4	6	sum 46

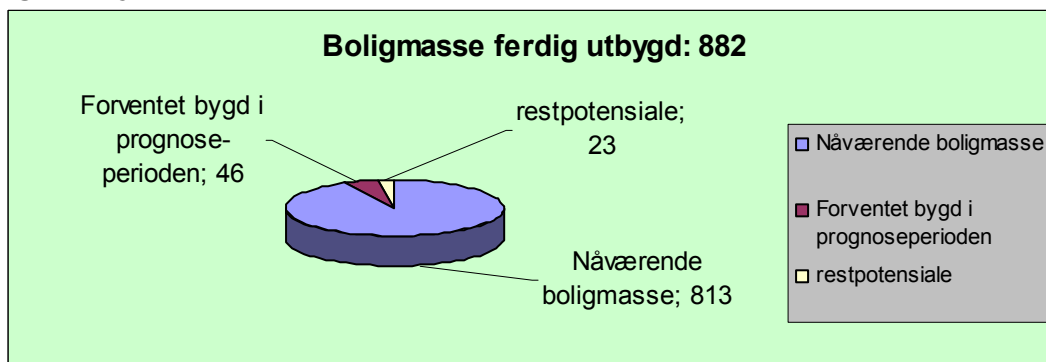
Det antas at barneskolekullet øker fra 380 til 430 elever i perioden. De to delområdene har tilnærmet like mange elever i barneskolealder. Hovedtyngden av befolkningen er bosatt i den sydligste (Gangdalen) og den nordligste (Høietun) delen av området.

Vider utvikling på Strai:



Etter år 2020 anslås Strai å ha et restpotensiale på 50 boliger, gitt at forventet utbyggingstakt slår til. For barnetrinnet ventes elevtallet på Strai å bevege seg i en bølge med stigende elevtall, for så å avta mot slutten av prognoseperioden. Dette er typisk for området med den utbygging som Strai her hatt.

og Mosby:



Etter prognoseperioden gjenstår svært lite boligbygging på Mosby. Boligbygging vil dermed bidra lite til befolkningsutviklingen. Det vil derfor være et fremtidig generasjonsskifte som igjen bringer antall barneskolebarn opp mot tidligere nivå, 293 i år 2000. Men den andre bølgen er "flatere" enn den første. Det er således tvilsomt om elevtallet noen gang kommer over 250, uten at det kommer nye større utbygginger.

Utfra disse beregningene planlegges det for et barneskoletrinn på 450 elever. En skole på denne størrelse trenger en tomt på 25 dekar. Sammenslått med ungdomstrinnet vil det være behov for 36 dekar for til sammen 650 elever.

Kriterier for lokalisering

Kriterier for lokalisering av skoler er fastsatt i skolestrukturen:

- Skoler må plasseres der elevene bor og i tilknytning til friområder / turområder.
- Det bør være mulig å gå fra skolen til sjøen og skogen langs grøntdrag, turstier, gang- og sykkelstier eller lignende. Skoletomta må ha gode solforhold og topografien må være egnet til skoleanlegg. Adkomst til skolen må kunne skje via gang- og sykkelvei og det bør være en busstrase i nærheten. Støy fra trafikk, industri eller lignende må være minimal.
- Skolen bør lokaliseres sentralt med tanke på senterdannelse og sambruk med andre offentlige virksomheter som kultur- og idrettsanlegg, barnhage, helsetjeneste og lignende.

I utredningsarbeidet ble det invitert bredt til å komme med supplement til lokaliseringskriteriene. Det kom forslag om reguleringsmessige forhold, tomtenes utbyggingsmuligheter, bygningenes standard, kostnader (investering og drift), realiseringstidspunkt / tidsaspekt, oppvekst 0 -16 år, barnehagebehovsplanen og hensyn til nærmiljø/levetår.

Innspillene og de ordinære kriteriene er vurdert. Og lokaliseringalternativene drøftes i forhold til:

Kriterier:

- Skole der elevene bor
- Tomtestørrelse, topografi og utbyggingsmuligheter
 - Tomtenes utvidelsesmuligheter, reguleringsmessige forhold,
 - Solforhold + Støyforhold
 - Eierforhold
- Nærhet til friluftsområder som gir adkomst til hav og hei
- Infrastruktur.
 - Adkomst via gang- og sykkelvei, trafiksikkerhet
 - Busstrase i nærheten
- Senterdannelse
- Sambruk med andre offentlige virksomheter (kultur, barnehage, helsetjeneste og lignende)

Og i tillegg:

- Realiseringstidspunkt / tidsaspekt
- Behov for barnehageplasser
- Bygningenes standard og kostnader til investering og drift

Det er foretatt vurderinger som følge av oppvekststyret vedtak 27. september:

"1. Saken sendes tilbake til administrasjonen for ny vurdering. Bystyret ber om at saksforhold knyttet til tilgjengelig areal på Mosby utredes på nytt. Det bes også vurdert følgende alternativ:

A – 1.-4. trinn på Mosby, 5.-7. trinn og 8.-10. trinn på Torridal i tre bygg.

B.- 1.-7. trinn på Mosby og 8.-10. trinn på Torridal i to bygg.

Administrasjonen bes også legge frem økonomiske beregninger inkludert kapitalkostnader og mulige innsparinger i saken.

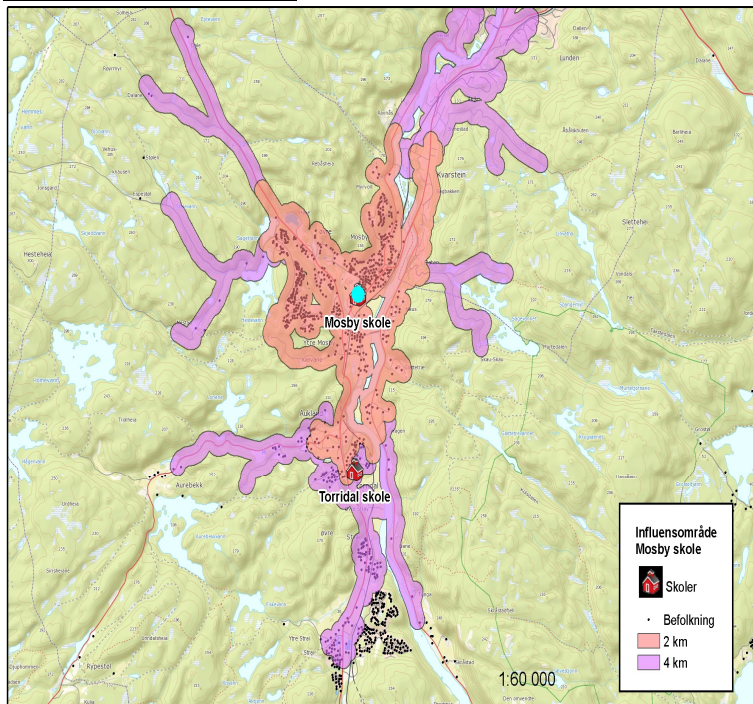
2. Utredningen skal vurdere:

- Risikovurdering av uteområder ved lokalisering av ny skole.
- Etterbruk av skolebygningen på kort og lang sikt dersom Mosby skole nedlegges.
- Mulige levekår/sosioøkonomiske konsekvenser for Mosby om skolen nedlegges.
- Vurdere sikring og sikkerhet av gang/sykkelsti som benyttes av elever til/fra skole."

Mosby skole

Adresse: Kiledalen 60, 4619 Kristiansand.
Klassetrinn: 1.-7.
Antall elever: 186
Antall årsverk: 21
Byggeår: 1852
Kapasitet: 336 elever

Skole der elevene bor:



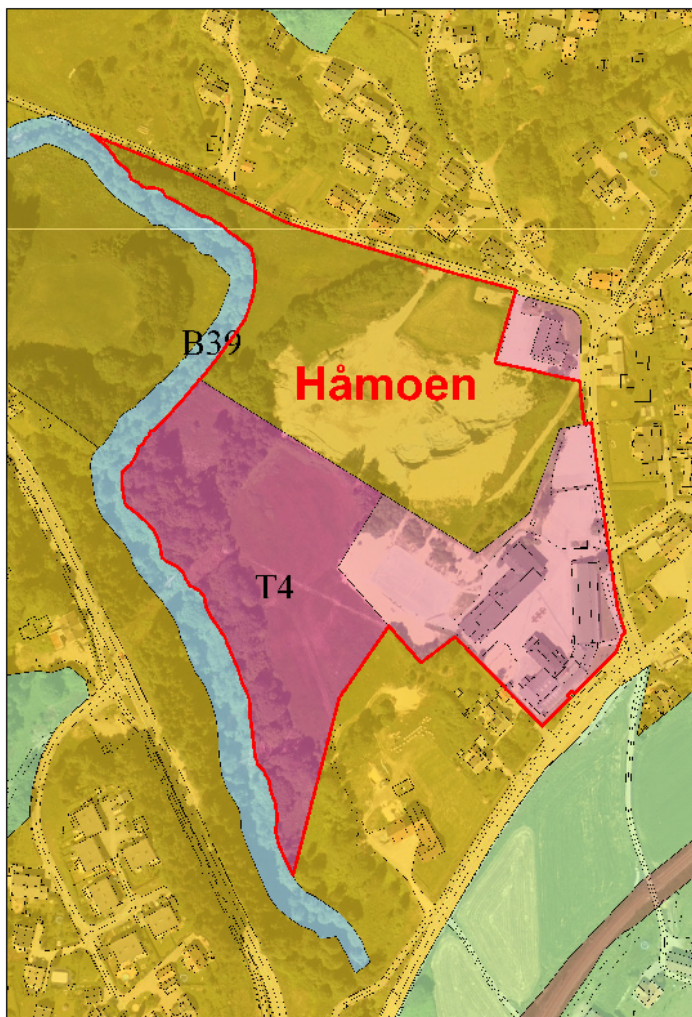
Med utgangspunkt i en gangavstand på 4 km. dekker skolen opptaksområdet ned til Strai. Elevene fra Gangdalen og den sydlige delen av Ytre Strai vil få en skolevei som er mer enn 4 km. Gangdalen er et barnerikt område med. Grunnkretsen Strai-Gangdalen har 40 % av 0-10-åringene i opptaksområdet.

Tomt

For å undersøke nærmere hvilke utvidelsesmuligheter skolene har er det foretatt to mulighetsstudier, en i skolestrukturutredningen og en i lokaliseringstudien. Studiene er utarbeidet av arkitektfirmaet Amtedal & Hansen. I tillegg til å vurdere skolebyggets størrelse ble det tatt hensyn til at skolegården er møteplass for hele nærmiljøet og skal utformes etter nylig vedtatte normaler for Kristiansand kommune.

Dagens tomt: Skoletomten er på 12 dekar og uregulert. En mulighetsstudie konkluderer med at det er mulig å utvide bygningsmassen slik at det blir plass til 430 elever, men utearealet er ikke stort nok.

Den nye kommuneplanen gir muligheter for utvidelse av skoletomten:



Dagens skoletomt (lysrosa på kartet) pluss T4 gir et areal stort nok til en barneskole med 450 elever. Arealet som foreslås som utvidelse av skoletomten er ikke i kommunal eie og må erverves. Det er ikke gitt at eier er villig til å selge.

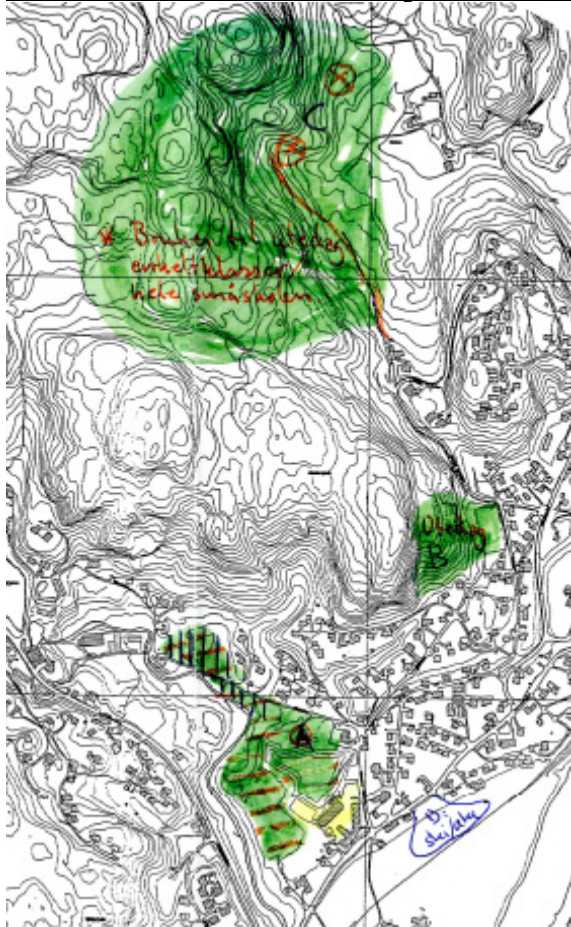
Håmoen er avsatt til bebyggelse. I forbindelse med reguleringsplanarbeidet for Håmoen skal behov for tjenesteyting (som skole, barnehage og lignende) vurderes. Eier av Håmoen ønsker å utvikle området.

Skolen har gode solforhold.

På Venneslaveien ved Mosby skole passerer det daglig 5.700 kjøretøy .

Med unntak av sandtaket er det ikke andre kjente sikkerhetsforhold å ta hensyn til.

Nærhet til friluftsområder som gir adkomst til hav og hei:



Fargesettingen markerer hvilke områder, atkomster og samlingssteder som brukes per 2010.

Infrastruktur

Det er gang- og sykkelvei på vestsiden av Venneslaveien fra rundkjøringen til skolen. Venneslaveien nord for skolen er trang og svært uoversiktlig. Det er startet reguleringsplanarbeid i området. For de fleste elevene fra disse områdene er det alternative veier til skolen. For øvrig er det gang-/sykkelvei eller lavtrafikkerte boligveier på hele strekningen som elevene kan benytte. Det er også fotgjengerunderganger som gjør at elevene ikke trenger å krysse i plan med riks-/fylkesvei. Det er planer om å belyse Kiledalen for å gi elevene bedre skolevei.

Mosby skole har dårligere forhold for bussing av elever pga gangfeltkryssing mellom busslomme og skolen. Og foreldre som kjører barna sine til skolen bidrar til uoversiktlige forhold for gående og syklende skolebarn i Kiledalen og tilstøtende veier. Sikkerhet i forbindelse med foreldrekjøring og skolebuss må bedres.

Senterdannelse

På Mosby er det butikk, bensinstasjon, bakeri, barnehage, lege, fysioterapeut, frisør og kontorarbeidsplasser i tillegg til skole.

Sambruk med andre offentlige virksomheter

Skolelokalene brukes av kultur (inkludert idrett) og barnehage. Faste brukere for øvrig: Torridal idrettslag, privatpersoner, Akademikernes bedriftsidrettslag og fotballkammerater. Skolen brukes også til 1.mai arrangement og valglokale.

Realiseringstidspunkt / tidsaspekt

En realisering av lokaliseringalternativet er avhengig av erverv. Det har vært kontakt med den ene grunneieren, T4. Inntrykket er at han ikke er villig til å selge areal til skoleformål. Tilgrensende område, Håmoen, er i kommuneplanen avsatt til bebyggelse. Området må detaljreguleres og i den forbindelse skal behov for tjenesteyting som skole og barnehage vurderes.

Behov for barnehageplasser

Det er behov for 100 nye barnehageplasser i Torridal. Det vil være mulig å bygge barnehage sammen med barneskole på Mosby, eller barnehagen kan etableres i lokalene som i dag brukes av barnetrinnet på Torridal skole.

Etterbruk av skolebygningen på kort og lengre sikt dersom Mosby skole nedlegges

Dagens skolegård foreslås opprettholdt som møteplass / nærmiljøpark. Videre foreslås det at gymnastikksalen på Mosby skole beholdes, og at det etableres barnehage i tilknytning til denne.

Mulige levekår/sosioøkonomiske konsekvenser for Mosby om skolen nedlegges

Når vi måler levekår ved registerdata om befolkningen, ser vi gjerne på forhold som utdanning, familiestruktur (barn av enslige forsørgere), og stabilitet i miljøet målt ved utflytting. Mosby og Strai skårer slik på de siste dataene vi har (2009):

	Mosby	Strai	kommune
Utdanningslengde (år) etter grunnskole bak hvert barn	2,33	3,26	3,79
% barn av enslige forsørgere/samboer uten felles barn	30,6	20,4	23,7
% utflytting barn 0-15 (snitt 2007-9)	11,3	11,2	13,3
% med grunnskole som høyeste utd. 40-59 år (2005)	18	12,1	11,2

I den sosioøkonomiske indeksen som brukes til å fange opp ulike typer belastninger i skolen blir de tre første kriteriene vektet mot hverandre og satt inn i en beregnet samleindeks. Mosby skårer da 1,91 og Strai skårer 1,10 (1,0 er normalt, og under 1 betyr gunstigere forhold enn normalt). Begge områder har gunstige tall for utflytting, men Mosby har lavere utdanningsnivå og større innslag av barn av enslige forsørgere.

En bydel som mister sin eneste skole vil miste en vesentlig attraktivitet for barnefamilier (og også andre grupper) som vurderer å flytte til området. Resultatet vil kunne bli en negativ levekårs-spiral som kan bli vanskelig å bryte. Mosby er her særlig utsatt, av to grunner:

- 1) Bydelen har allerede et relativt lavt utdanningsnivå, som i forskningen gjennomgående vurderes som et tungt leverkårs-kriterium. Dessuten et betydelig innslag av barn av enslige forsørgere/samboer uten felles barn. Bydelen har således et risiko-utgangspunkt.
- 2) For det andre har bydelen, utenom barnehage, ingen andre vesentlige ikke-kommersielle etableringer. Fjernes denne, kan grunnlaget for øvrige tilbud og møteplasser (butikk, bakeri etc) falle bort. Resultatet kan bli ytterligere fravær av attraktivitet.

På sikt kan dette medføre at det skjer en opphopning av innbyggere med lav utdanning og lav inntekt, samt barn av enslige forsørgere som ofte har et svakt økonomisk utgangspunkt. I seg selv behøver ikke lav utdanning og inntekt medføre lav livskvalitet. Men i sum for et område medfører denne type sosioøkonomisk belastning erfaringsmessig også opphopning av ulike levekårsproblemer.

1.-4. trinn på Mosby, 5.-7. trinn og 8.-10. trinn på Torridal i tre bygg

Alternativet ble vurdert i skolestruktursaken. Å la alle elever på 1. – 4. trinn fra hele opptaksområde ha sin skolegang på Mosby for så å fortsette på Torridal fra 5. trinn oppfattes som svært ugunstig fordi det blir langt fra Gangdalen hvor flertallet av elevene fra Strai bor. De utgjør omkring 40 % av elevgrunnlaget i hele opptaksområdet. Geografisk nærhet til skole har størst betydning for de yngste og er et av viktigste kriteriene for lokalisering av skoler.

Det ble videre vurdert skole på Mosby for 1.-4. trinn fra Mosby.

I skolestruktursaken ble det utarbeidet sammenlignbare årskostnader for:

- Mosby 1-4 og Torridal 1-10, vest
- Mosby 1-7 og Torridal 1-10
- Mosby 1-7 og Torridal 8-10
- Torridal 1-10, øst
- Torridal 1-10, vest

Årskostnadene hadde beregninger for kapital, bygningsmessig forvaltning, drift og vedlikehold, skolens virksomhet og tomteinntekter.

Dagens struktur med Mosby 1-7 og Torridal 1-10 var dyrest med 23 mill. kr.

Dernest kom Mosby 1-4 og Torridal 1-10, vest med 19 mill. kr.

Alternativet Mosby 1-7 og Torridal 8-10 har en årskostnad på 17 mill. kr.

Torridal 1-10, øst beløper seg til 16 mill. kr. årlig

Og billigst er alternativet Torridal 1-10, vest

Alternativet Torridal 1-10, vest ble anbefalt fordi det er økonomisk gunstig og en god lokalisering for en felles barneskole hvor elevene kan gå til skolen framfor å bruke buss.

Det var to mindretallsforslag. Ett ønsket å opprettholde dagens struktur, og ett foreslo barnetrinnet på Mosby. Ingen gikk inn for egen småskole.

Høringsuttalelsene fra både Mosby og Torridal skoler peker på at det i dag er for lite elevgrunnlag til at hver skole kan ha en optimal faglig og økonomisk drift og kan derfor, under noe tvil, støtte at barnetrinnet samles. Det pekes også på ulemper som at barnetrinnselever ikke vil få skoletilhørighet i det som er naturlig opptaksområde. En sammenslåing av barnetrinnet vil medføre lengre avstand for mange elever. Det er ulike konklusjoner på hvor barnetrinnet bør samles.

Det er særlig tre forhold som er relevante i forhold til lokaliseringen i tillegg til det økonomiske: Avstander, nærmiljøhensyn og tomteforhold. Geografisk ligger Torridal best ved at det blir kortest avstand for de fleste elevene. Det vil også være gevinster i forhold til å utnytte infrastrukturen i skoleanlegget for ungdomstrinnet med blant annet idrettshall og kulturarealer. Torridal er i sosioøkonomisk sammenheng svært lik kommunesnittet, mens Mosby har levekårsutfordringer. I den sammenheng vil det være uheldig å miste skolen. Det anbefales at barnetrinnet på Torridal/Mosby samles på en skole.

Anbefalingen innebærer at delområdene Mosby og Strai slås sammen til ett opptaksområde. Det legges til grunn at strukturen, som forutsetter en vesentlig utbygging, kan iverksettes ca 2015.

Bystyret vedtok å samle barnetrinnet på en skole.

Bygningenes standard og kostnader til investering og drift

Det er foretatt en vurdering av bygningsmassen, tomtens markedsverdi og studier av utbyggingsmuligheter.

Kostnadsvurderingen bygger på :

- Utredning skolestruktur Amtedal og Hansen arkitekter A/S. Rapporten legger grunnlag for areal til nybygg og areal som skal rives.
- Tilstandsrapport utarbeidet av Faveo 2011. Rapporten beskriver rehabilitering av den bygningsmassen som det er teknisk/økonomisk mulig å rehabilitere. Rapporten omtaler bygningsmasse hvor utforming og tilstand tilsier at det er uhensiktsmessig å oppgradere mhp 30 års perspektiv.
- Kalkus, kalkulasjonsverktøy med erfaringstall og m² priser. Kalkus er benyttet på nybygg og rivekostnader.

Kalkylene bygger på meget grove anslag. Det er generelt knyttet stor usikkerhet til utredninger i konseptfasen. Kostnadselementer hvor omfanget ikke er definert blir omtalt i prosa. Det er lagt vekt på en kostnadsvurdering hvor en sammenligner de ulike alternativer, dvs. "epler med epler". Kostnadsvurderingen vil gi et kostnadsbilde, men vil ikke være grunnlaget for avsetning i handlingsprogrammet. Behovsutredning vil bli utarbeidet for vedtatt alternativ.

Skolens virksomhetskostnad er beregnet på bakgrunn av ressursfordelingsmodellen. Det som skiller alternativene fra hverandre er først og fremst om det medfører en eller to skoler i området.

Alternativ: Mosby

Hovedbygget bør rives. Tidligere ungdomsskole / gymnastikksalen kan bygges om.

Rehabilitering og ombygging av tidligere ungdomsskole/ gym bygget.

Hovedbygget rives og erstattes med nybygg på 2 700 m² i 2 etg.

I tillegg etableres det et nybygg på 1 330 m² i 2 etg. på skoletomta.

Det er ikke vurdert hvordan de funksjonelle sammenhengene evt. kan løses i fm. utvidelser, men det er i kostnadsberegningene lagt inn en forutsetning om ombygging.

Kostnader til investering:

Prosjektkostnader nybygg m/ rivekostnad	kr. 87,6 mill. kr.
Rehabiliteringskostnader	kr. 23,0 mill. kr.
Totalt	Kr. 110,6 mill.

Usikkerhet:

Regulering, framdrift og kostnader i forbindelse med rekkefølgekrav.

Opparbeidelse og eventuell erstatning av uteareal settes til kr. 0 pga omfang ikke er definert i denne fasen.

Opparbeidelse av infrastruktur settes til kr. 0 pga omfang ikke er definert i denne fasen.

Kostnad for tilleggsareal

Skoletomten må utvides med 13 dekar. På det nåværende tidspunkt er det mange usikkerhetsmomenter knyttet til ervervs-kostnad.

Markedsverdi for eksisterende skoletomt i dagens marked kr. **14.5 mill. kr.**

Årlige driftskostnader:

Det blir ikke nevneverdige forskjeller på kostnader til bygningsmessig forvaltning, drift og vedlikehold i alternativene etter riving, rehabilitering og utbygging.

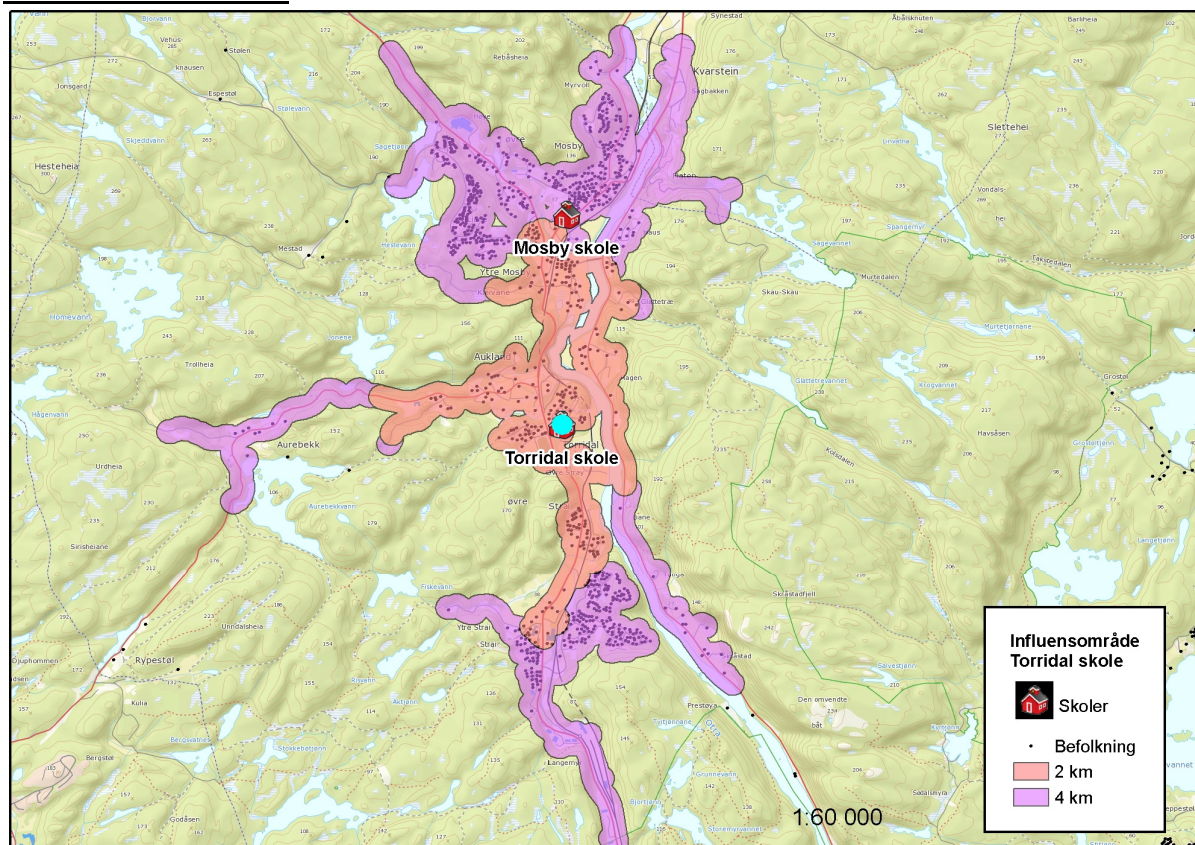
Skolenes driftskostnader:

4,4 mill. kr.

Torridal skole

Adresse: Hommeren 1, 4618 Kristiansand.
Klassetrinn: 1.-10.
Antall elever: 385
Antall årsverk: 46
Byggeår: 1.- 10. skole fra 2007
Kapasitet: 459 elever

Skole der elevene bor

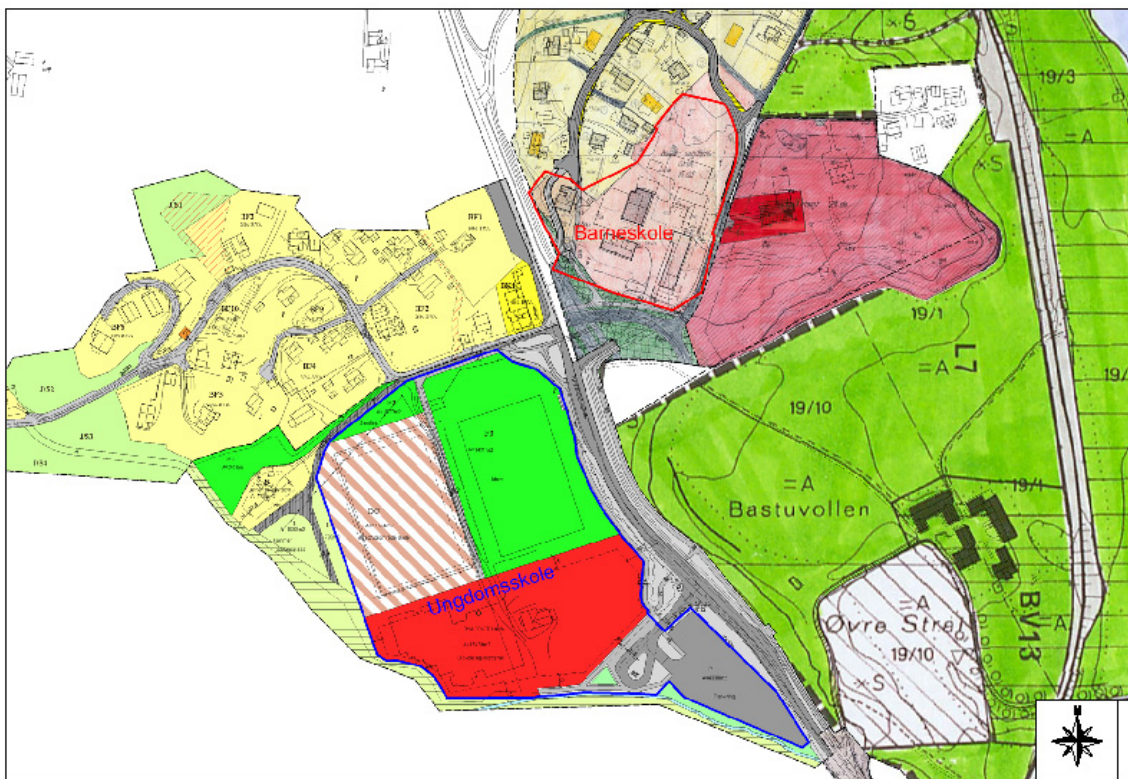


Torridal skole ligger godt plassert i opptaksområdet. Ingen elever har mer enn 4 km. til skolen.

Tomt

Skolen var tidligere barneskole. I 2007 ble den utvidet med ungdomstrinn. Skole og kultur er samlokalisert i et oppvekstsenter. Bygninger og uteareal brukes til skole på dagtid og kultur (inkludert idrett) på kveldstid og i helger.

Barneskole:	12 dekar
Byggeområde ungdomsskole/kultur:	15 dekar
Kombinert skolegård/idrettsbane:	11 dekar
Idrettsareal	14 dekar
Parkering	4 dekar
Oppveksttomt	56 dekar



Ungdomstrinnet er på 180 – 200 elever. Mulighetsstudiet viser at det kan bygges ut med et barnetrinn med plass til 450 elever. Skolen får da 650 elever på 1. – 10. trinn.

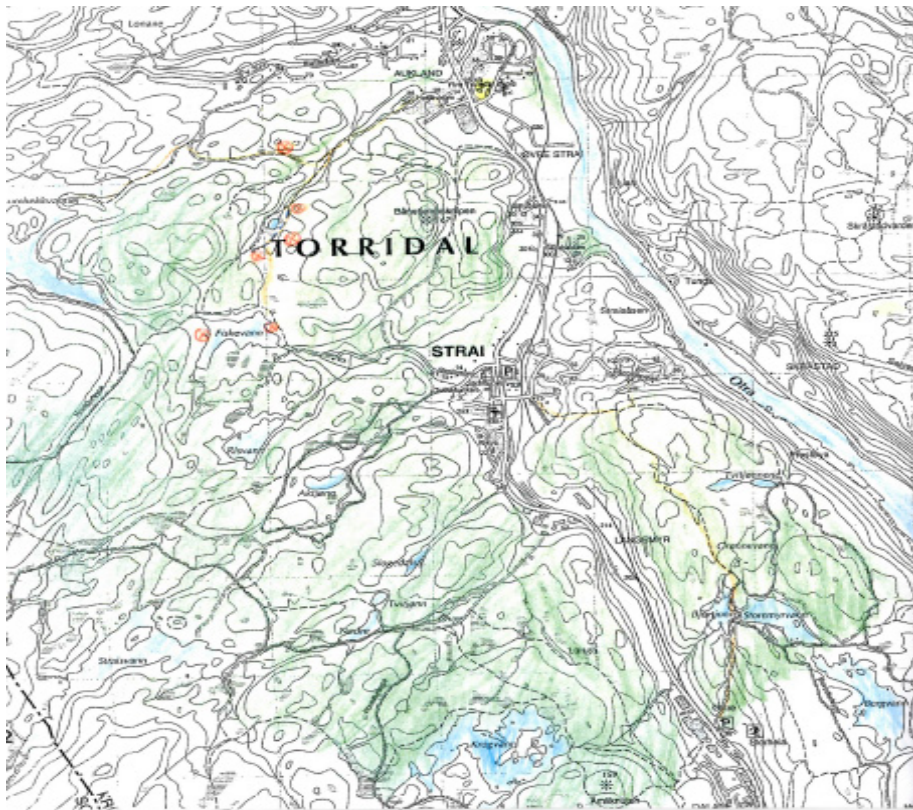
Tomtene er regulert til offentlig formål og eies av Kristiansand kommune.

Vestsiden har akseptable solforhold. Heia sør gir noe skygge da den i dag har tett og høy skog. Mulighetsstudiet viser at et nybygg ikke trenger å forverre solforholdene vesentlig. Østsiden har gode solforhold. Nybygg kan gi noe skygge i skolegården fra morgenen.

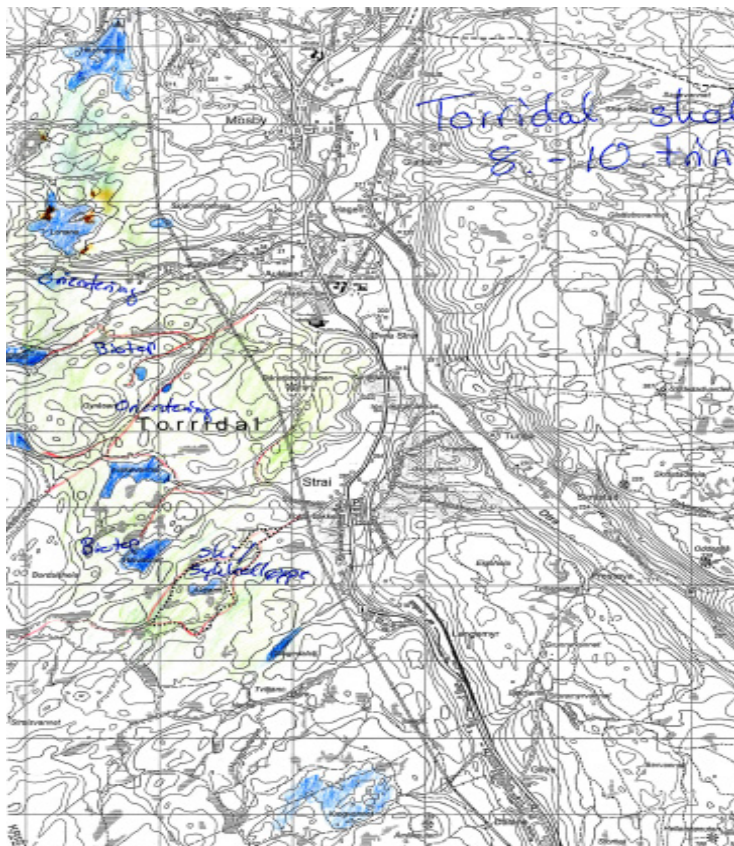
På Setesdalsveien ved Torridal skole passerer det daglig 6.460 kjøretøy . Når det gjelder støy må en basere seg på støymålinger, men gitt terrengform, nærhet til vei, og trafikkmengde er det naturlig å tenke seg at uteområdene ved Torridal vil være mest støyutsatt.

Det er ikke kjente sikkerhetsforhold å ta hensyn til.

Nærhet til friluftsområder som gir adkomst til hav og hei



Fargesettingen markerer hvilke områder, atkomster og samlingssteder barnetrinnet bruker per 2010.



Fargesettingen markerer hvilke områder, atkomster og samlingssteder ungdomstrinnet bruker per 2010.

Infrastruktur

Det er gang-/sykkelvei eller lavtrafikkerte boligveier på hele strekningen som elevene kan benytte. Det er også fotgjengerunderganger som gjør at elevene ikke trenger å krysse i plan med riks-/fylkesvei.

Elevene øverst i Kiledalen, 5 – 10 elever, vil få dårligere skolevei dersom de skal til Torridal skole. Det mangler grei atkomst til undergangen under rv9 ved Snøggfabrikken. Alternativet med å følge Kiledalen blir en stor omvei. De minste elevene som har krav på skoleskyss vil også få et problem med kryssing til busslomme. Sikkerhet for elever øverst i Kiledalen må ivaretas.

Den bratte gangveien fra Høitun ned Leirdalen mot Mosby blir ikke brøytet. Elever får skyss om vinteren. Det er planer om å utbedre gangveien, men det er ikke satt av midler de nærmeste årene.

Det er regulert og anlagt inn- og utkjøringsmulighet for bil og buss samt stor parkeringsplass på skolens vestside. På østsiden skaper foreldrekjøringen problemer, og innkjørselen fra nord er uoversiktlig. Foreldrekjøring må bedres dersom østsiden velges.

Senterdannelse

Det er idrettshall, grendehusfunksjoner og kirke.

Sambruk med andre offentlige virksomheter

Lokalene brukes både av skole og kultur (inkludert idrett).

Faste brukere for øvrig: Torridal Idrettslag, Torridal historielag, Torridal kirke (KRIK) og Skolemusikken / Torridal Janitsjar og Friskis & Sveltis.

Realiseringstidspunkt / tidsaspekt

Utbyggingen kan realiseres innen 2016. Opprinnelig vedtak var 2015, men oppvekststyrets vedtak om tilleggsutredning medfører utsettelse til 2016.

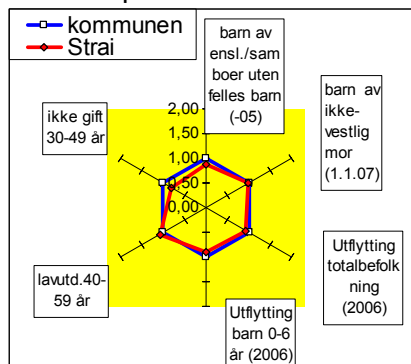
Behov for barnehageplasser

Det er behov for 100 nye barnehageplasser i Torridal.

Lokaliseres barnetrinnet til Torridal foreslås det å etablere barnehage i lokalene til dagens Mosby skole. Det kan også være mulig med barnehage på Torridal. Tomten er stor, men den skal dekke mange funksjoner.

Levekår

Levekårsprofilen for delområde Strai er som kommunesnittet.



Majoriteten av befolkningen i delområde Strai, hvor ungdomsskolen ligger, bor i den sydligste delen med Gangdalen. De vil hevde at de heller ikke har skole i sitt nærmiljø. De må opp til Torridal skole, som ligger i den nordligste delen.

Bygningenes standard og kostnader til investering og drift

Det er foretatt en vurdering av bygningsmassen, tomtens markedsverdi og studier av utbyggingsmuligheter.

Tre alternativ er vurdert: Østsiden, vestsiden og hele oppveksttomten.

Alternativ: Torridal , østsiden (Hommeren, barneskolesiden)

Rehabilitering og ombygging av ny/ rødt bygg og gymsal.

Hovedbygget rives og erstattes med nybygg på 3 440 m² i 2 etg. Premiss for å få plass til bygg.

I følgende kostnadsvurdering erstattes gult bygg og Torridalstua med nytt bygg på 1 300 m² i 2 etg. Disse byggene er ført opp i kulturminnevernplanen og vil i utgangspunktet bli bevart og rehabilitert. Kostnadene forventes ikke å bli vesentlig annerledes enn det som er lagt til grunn i overslaget.

Investeringskostnad

Prosjektkostnader nybygg m/ rivekost.	kr. 103,1 mill.
Rehabiliterings kostnader	kr. 11,8 mill.
Totalt	Kr. 114,9mill.

Usikkerhet

Regulering, framdrift og kostnader i forbindelse med rekkefølgekrav.

Bevaring av Gult bygg og Torridalstua.

Opparbeidelse og eventuell erstatning av uteareal settes til kr. 0 pga omfang ikke er definert i denne fasen.

Opparbeidelse av infrastruktur settes til kr. 0 pga omfang ikke er definert i denne fasen.

Kostnad for tilleggsareal

Skoletomten på østsiden må utvides med 13 dekar. På det nåværende tidspunkt er det mange usikkerhetsmomenter knyttet til ervervs-kostnad.

Markedsverdi for eksisterende barneskole tomt i dagens marked kr. **11 mill kr.**

Årlige driftskostnader

Årlige driftskostnader: Det blir ikke nevneverdige forskjeller på kostnader til bygningsmessig forvaltning, drift og vedlikehold i alternativene etter riving, rehabilitering og utbygging.

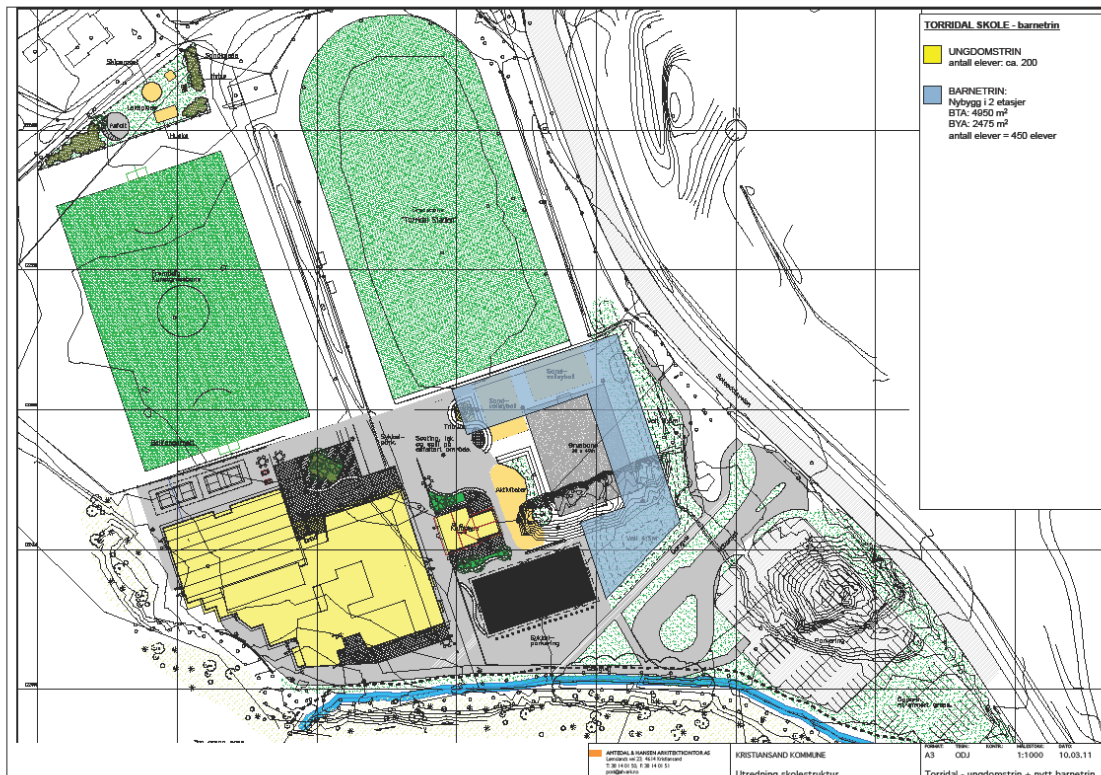
Skolens driftskostnad: 2,5 mill. som kombinert skole (1. – 10. trinn) som i dag **4,4 mill.** som egen barneskole

I dette alternativet er hele barnetrinnet plassert på østsiden. Det er mulig å plassere nødvendig bygningsmasse på tomten, men utearealet bare på østsiden (12 dekar) er ikke stort nok. Barneskole tomt er omkranset av boliger, vei, gravlund, kirke og landbruk-, natur- og friluftsområde. Den eneste utvidelsesmuligheten er mot gården, men det synes urealistisk å få omregulert landbruk-, natur- og friluftsområde til tjenesteyting, kjøpt tilstøtende areal og bygd ut og om skolen med ferdigstillelse skolestart 2016. Grunneier opplyser at det er nødvendig for gårdsbruket å beholde all den dyrka marka som er der i dag. Landbruksmyndighetene kan også ha innvendinger mot omregulering av dyrkbar mark her. Eier kan ikke på det nåværende tidspunkt si om hun ønsker å selge grunn til skoleformål.

Alternativ: Torridal, vestsiden(Haslevollen / ungdomsskolesiden)

Nybygg 2 etg. 4 950 m²

Det er vist mulighet for å erstatte jordvoll/støyskjerm med nybygg. Nybygget vil da måtte fungere som støyskjerm og må utformes med hensyn til byggematerialer og planløsninger ut fra dette. Studien viser bygget trukket langt ut mot sidene for å ta minst mulig av brukbart utareal. På nordsiden kommer bygget for nær fotballbanen. Dette å andre forhold må det tas hensyn til om dette alternativet blir valgt. Klubbhuset er ikke berørt i denne studien. Mulighetsstudien viser mer bebyggelse enn reguleringsbestemmelsene gir rom for. Men da dette har begrenset påvirkning på omgivelsene kan dette kanskje løses som en mindre endring.



Prosjektkostnader nybygg m/ rivekost.
Totalt

kr. 104, 4 mill.
Kr. 104, 4mill.

Usikkerhet

Regulering, framdrift og kostnader i forbindelse med rekkefølgekrav. Erstatning av bane/ deler av bane. Opparbeidelse og eventuelle erstatning av utareal settes til kr. 0 pga omfang ikke er definert i denne fasen. Infrastruktur anses som godt tilrettelagt.

Markedsverdi for eksisterende barneskoletomt i dagens marked **kr. 11 mill kr.**

Årlige driftskostnader

Årlige driftskostnader:

Det blir ikke nevneverdige forskjeller på kostnader til bygningsmessig forvaltning, drift og vedlikehold i alternativene etter riving, rehabilitering og utbygging.

Skolens driftskostnad:

2,5 mill. kr. som kombinert skole

I flere av høringsuttalelsene blir det nevnt at de er fornøyd med at bygda endelig har fått et flott idrettsanlegget, og at ny felles barneskole ikke må ødelegge anlegget. De er skeptiske til endringer i skole-, kultur- og idrettsanlegg på Haslevollen, som de er godt fornøyd med.

Alternativ: Torridal, hele oppveksttomten

Alternativet er en kombinasjon av øst- og vestsidealternativene.

Forslaget gir større spillerom for å ta godt vare på idrettsanlegget og fordele det samlede elevtallet på hver sin side av Setesdalsveien. Det er undergang mellom øst- og vestsiden i dag. Utformingen av denne og plassering av byggene og utearealene vil være vesentlig for at skolen både kan framstå som en skole, men samtidig ha arealer spesielt tilrettelagt de ulike aldersgruppene. Det vil for eksempel være mulig å samle småskolen (1.-4.trinn) på østsiden og bygge opp et nytt bygg på vestsiden for mellomtrinnet (5.-7.trinn) mellom ungdomsskolen og småskolen. En slik løsning vil bety areal til nybygg på vestsiden kan mer enn halveres. Det kan løse eventuelle problemer i forhold til eksisterende idrettsanlegg. På østsiden vil også arealbehovet bli redusert. Her er det flere bygninger å ta hensyn til. Mindre nybygg vil være positivt for ivaretagelse av utearealets gunstige solforhold.

I denne sammenheng legges vurderinger og beregninger for vestsiden til grunn.

Nybygg 2 etg. 4 950 m²

Eventuell riving og erstatning av areal for eksisterende klubbhus ikke tatt med i beregningen.

Ikke hensyntatt eventuell erstatning av spille- eller nærmiljømidler

Prosjektkostnader nybygg m/ rivekost.

kr. 104, 4 mil.

Totalt

Kr. 104, 4mil.

Usikkerhet

Regulering, framdrift og kostnader i forbindelse med rekkefølgekrav.

Erstatning av bane/ deler av bane. Opparbeidelse og eventuelle erstatning av uteareal settes til kr. 0 pga omfang ikke er definert i denne fasen.

Infrastruktur anses som godt tilrettelagt.

Markedsverdi for eksisterende barneskoletomt i dagens marked **kr. 11 mill kr.**

Årlige driftskostnader

Årlige driftskostnader:

Det blir ikke nevneverdige forskjeller på kostnader til bygningsmessig forvaltning, drift og vedlikehold i alternativene etter riving, rehabilitering og utbygging.

Skolens driftskostnad:

2,5 mill. som kombinert skole

Hele oppveksttomten , som også er skolegård, er nytt, stort og innholdsrikt.

Dersom idrettsanlegget berøres, må det erstattes. Det er gitt statlig støtte, spillemidler, med dertil hørende forpliktelser som det må kompenseres for. Dersom denne problemstillingen skulle bli aktuell gjelder det først og fremst alternativ vest.

I østalternativet er det behov for å etablere store deler av skolegården da den er liten og mangler en god del av de elementer dagens skolegårder skal inneholde.

Det antas at det ikke er store økonomiske forskjeller mellom alternativene.

Vurdering

De kriteriene som veier tyngst er at skolen ligger der elevene bor, at tomten er eller kan bli egnet og at tilknytningen til grøntområder er lett tilgjengelig.

Bosted

Torridal skole peker seg klart ut som den lokaliseringen som ligger nærmest opp til der elevene bor. Det er mindre enn 4 km. både fra nord og sør i bygda.

Mosby skole ligger nord i bygda. Elevene fra Gangdalen og sydligste del av Ytre Strai får mer enn 4 km. til skolen. De fleste barna i Torridal bor enten i Mosbyområdet eller i den sydlige delen av Straiområdet. Grunnkretsen Stray-Gangdalen har 40 % av 0-10-åringene i opptaksområdet.

Tomt

Torridaltomten er stor nok. Det gjelder både for utbygging på vestsiden og hele oppveksttomten, men østsiden er ikke stor nok og kan neppe bli det. På østsiden er det to kulturminnebygg det må tas hensyn til. Idrettsarealet brukes som skolegård på dagtid. Arealet er i kommunalt eie. Mulighetsstudie viser at bygget kan legges innenfor byggeområde og det vil ikke påvirke solforholdene negativt. Det er den minst solrike tomten.

Mosbytomten er ikke stor nok i dag, men det er avsatt areal til utvidelse i kommuneplanen. Tomten er solrik, og arealet egner til den nødvendige utvidelsen. Det som trekker dette tomtealternativet ned i forhold til Torridal er at arealet er privat og må erverves.

Nærhet til friluftsområde

Torridal skole har nær tilgang på store grøntområder, først og fremst mot marka, men også mot Otra.

På Mosby vil det nærmeste grøntområdet bli en del av den utvidede skoletomten. Det blir da lengre til de øvrige grøntområdene. Det er dessuten bratt opp til Jonsbergheia.

Infrastruktur

Torridalalternativet er bra og klart best.

Mosby har fortau fra rundkjøringen og alternativ for de fleste i forhold til manglende gang- og sykkelvei mot Vennesla. Det er bussholdeplass. Men innkjøring for skolebuss og foreldrekjøring skaper noe uryddig trafikkbilde for de yngste.

Senterdanning

I kommuneplanen er det ikke markert noen steder i Torridal som senter. Som grunnlag for vurderingen har vi lagt til grunn det som finnes ved de enkelte alternativene i dag. Mosby har klart flest sentrumsfunksjoner.

På Torridal er det bare kirke i tillegg til de sambruksfunksjoner som er i skolebygget.

Sambruk

Torridal er bygd sammen med flerbrukshall og grendehusfunksjoner. Det er et godt tilrettelagt skole- og kulturanlegg, og det klart beste alternativet.

Mosby skole brukes også flittig av kultur og idrettslaget med flere.

Realiseringstidspunkt / tidsaspekt

Torridal lar seg lettes realisere da kommunen eier hele tomten. På Mosby må det kjøpes tilleggstomt.

Behov for barnehageplasser

Det er mulig å etablere barnehage både på Mosby og Torridal uavhengig av hvor barnetrinnet lokaliseres. Oppvekstdirektøren foreslår å etablere barnetrinnet på Torridal og barnehage på Mosby.

Etterbruk av skolebygningen på kort og lengre sikt dersom Mosby skole nedlegges

Dagens skolegård foreslås opprettholdt som møteplass / nærmiljøpark. Videre foreslås det at gymnastikksalen på Mosby skole beholdes, og at det etableres barnehage i tilknytning til denne.

Mulige levekår/sosioøkonomiske konsekvenser for Mosby om skolen nedlegges

En bydel som mister sin eneste skole vil miste en vesentlig attraktivitet for barnefamilier. På sikt kan dette medføre at det skjer en opphopning av innbyggere med lav utdanning og lav inntekt, samt barn av enslige forsørgere som ofte har et svakt økonomisk utgangspunkt. I seg selv behøver ikke lav utdanning og inntekt medføre lav livskvalitet. Men i sum for et område medfører denne type sosioøkonomisk belastning erfaringsmessig også opphopning av ulike levekårsproblemer. Problemstillinger rundt levekår ble beskrevet i skolestruktursaken, men bystyret vedtok å slå sammen Mosby og Strai til en barneskolekrets.

Økonomiske beregninger inkludert kapitalkostnader og mulige innsparinger i saken.

Alternativ	Mosby	Torridal , østsiden	Torridal , vestsiden	Torridal, hele oppveksttomten
Investeringskostnad	110,6 mill.	114,9 mill.	104, 4mil.	104, 4mil.
Kjøp av tilleggsareal	Ervervskostnad	Ervervskostnad	0	0
Salg av tomt	0	0	11 mill. kr.	0
Netto investeringskostnad	110,6 mill. + ervervskostnad	114,9 mill. + ervervskostnad	93,4 mill. kr	104,4 mill. kr.
Skolens driftskostnad, årlig	4,4 mill.	4,4 mill.	2,5 mill.	2,5 mill.

Skolens virksomhetskostnad er beregnet på bakgrunn av ressursfordelingsmodellen med en grunnressurs per skole og kostnad til renhold. Det som skiller alternativene fra hverandre er først og fremst om det medfører en eller to skoler i området.

Det blir ikke nevneverdige forskjeller på kostnader til bygningsmessig forvaltning, drift og vedlikehold i alternativene etter riving, rehabilitering og utbygging.

Investeringskostnadene er grove og utarbeidet for å kunne vurdere alternativene mot hverandre. Når det er avgjort hvor barnetrinnet skal samles, vil det på vanlig måte bli utarbeidet behovsutredning som grunnlag for investering. Deretter settes byggeprosjektet i gang. Det vil være en fase hvor ulike alternativ skisseres. Deretter utarbeides forprosjekt og detaljprosjekt før kontrahering og bygging kan starte.

Det minst kostnadskrevende er å etablere barnetrinnet på Torridal skole. Det gjelder både investerings- og driftskostnad.

Når det gjelder driftskostnader, er det rimeligst å ha en stor kombinert skole framfor en barneskole og en ungdomsskole. Den årlige besparelsen er ca. 2 mill. kr.

Det rimeligste utbyggingsalternativet er vest. Deretter kommer hele oppveksttomten. Østsiden er dyrest, også dyrere enn Mosby.

Torridal

Torridal skiller seg ut som den beste lokaliseringen.

- Bosted: Torridal skole har den klart beste plasseringen i forhold til boligbebyggelsen og der elevene bor.
- Tomt: Både vestsiden og hele oppveksttomten er stor nok og egner seg, men har mindre sol enn Mosby.
- Grøntområder: Torridal skole har god adkomst til gode og store grønntområder.
- Infrastruktur: Vestsiden er godt tilrettelagt for gående, syklende, buss og bil.
- Senterdannelse: Dårligst alternativ med bare kirke i tillegg til eget oppvekstanlegg.
- Sambruk: Best med permanent sambruk med kultur med grendehusfunksjon, flerbrukshall og fritidsklubb.
- Realisering: Best, da det kan realiseres raskest. Kommunen eier området. Men avhengig av utbyggingsalternativ kan det bli nødvendig med omregulering.
- Barnehage: Hvor barnetrinnet plasseres har liten betydning for barnehage da den kan etableres begge steder. Mosby ansees som den beste barnehagelokaleringen. Ved skole på Torridal og barnehage på Mosby vil det ikke bli behov for kjøp av tilleggstomt.
- Levekår: Strai har en mer robust levekårsprofil.
- Kostnad: Rimeligst alternativ både når det gjelder investering og drift.

Mosby skole

Mosby skole vurderes som dårligst alternativ.

- Bosted: Mosby er det dårligst alternativet i forhold hvor elevene bor. Anslagsvis 40 % bor mer enn 4 km. fra skolen.
- Tomt: Mosby skole er ikke stor nok, men kan bli det dersom kommunen får kjøpt tilgrensende areal.
- Grøntområder: En utbygging av Mosby til felles barneskole vil beslaglegge det som i dag er skolens nærmeste grønntområde. Det blir lengre til de øvrige nærmiljøområdene.
- Infrastruktur: Mosby vurderes som dårligst.
- Senterdannelse: Mosbyalternativet er klart best i forhold til å støtte opp om senterfunksjoner som dagligvarehandel, frisør, bakeri, helsetjenester med mer.
- Sambruk: Dårligere enn Torridal.
- Realisering: Større usikkerhet enn i Torridalsalternativet. Avhenger av regulering av Håmoen, utvidelse av skoletomt og erverv.
- Barnehage: Hvor barnetrinnet plasseres har liten betydning for barnehage da den kan etableres begge steder. Mosby ansees som den beste barnehagelokaleringen.
- Levekår: Mosby har levekårsutfordringer.
- Kostnad: Dyrest både når det gjelder investering og drift.

Anbefalinger

Etter vurdering av tilleggsutredninger anbefales barnetrinnet lokaliseres til Torridal skole.

Torridal skole har den klart beste plasseringen i forhold til boligbebyggelsen og der elevene bor. Tomtene er store nok og egner seg til formålet. Idrettsanlegget kan beholdes som det er i dag. Torridal skole har god adkomst til gode og store grøntområder. Vestsiden av tomten er godt tilrettelagt for gående, syklende, buss og bil. Skolen har permanent sambruk med kultur med grendehusfunksjon, flerbrukshall, fritidsklubb og idrettsbaner. Alternativet kan la seg realisere i 2016. Det eneste kriteriet Torridal skole skårer dårligst på er senterdannelse. Alternativet er også økonomisk gunstigst.

Det er utredet tre utbyggingsmuligheter: Østsiden, vestsiden og hele oppveksttomten.

Egen barneskole på østsiden ansees uaktuell. Tomten er ikke stor nok, det er vanskelig å erverve tilleggsareal, og det er den dyreste løsningen.

I vestsidealalternativet kan tomten på østsiden selges. Markedsverdi er beregnet til 11 mill. kr. Men alternativet med å bruke hele oppveksttomten anbefales fordi det totalt er en stor og romslig tomt som gir størst mulighet til å ta hensyn til ulike interesser innen skole- og kulturfeltet i dag og for framtiden. I høringsrunden ble det uttrykt en generell engstelse for endring av spesielt idrettsanlegget som bygda (både Mosby og Strai) er fornøyd med. Alternativet kan gi en god løsning med mulighet for småskole på østsiden og nytt mellomtrinn på vestsiden i nærheten av ungdomstrinnet.

Utbyggingen vil kunne ligge innenfor gjeldene reguleringsplaner, men siden reguleringsplanen for Hommeren (barnetrinnet, øst for Setesdalsveien) er gammel og det ikke er samsvar mellom veier og bebyggelse, må det påregnes detaljregulering.

Ut fra sosioøkonomiske forhold synes oppvekstdirektøren det er vanskelig å legge ned Mosby skole, men da det er behov for ca. 100 barnehageplasser i området forslås det at gymnastikksalen på Mosby skole opprettholdes og at det etableres barnehage i tilknytning til denne. Dagens skolegård vil fortsatt kunne være møteplass / nærmiljøpark. Tomten opprettholdes til tjenesteyting/offentlig formål som barnehage.

Nedleggelse av Mosby er først utredet ved skolestrukturutredningen som forelå i april 2010. Den var på høring i perioden april - juni og ble vedtatt i bystyret i desember 2010. Det ble vedtatt å slå sammen delområdene Strai og Mosby og samle barnetrinnet på en skole. Det skulle foretas en nærmere utredning av hvor skolen skulle lokaliseres. Det er denne utredningen som nå foreligger. Det har vært en åpen utredningsprosess. Rektorene har vært med i prosjektgruppen og derigjennom informert eget styre og råd ved skolene. Skolestyrene har vært referansegrupper. Utredningen var på høring i perioden mai – juli 2011. Skolestyrene ble forespurt og bekreftet at fristen var tilstrekkelig. På denne bakgrunn ansees forslaget om å legge ned Mosby skole å være godt utredet, varslet og interesserte har fått uttale seg. Uttalelsene har deretter blitt vurdert før saken nå fremmes for politisk behandling.

Når det er bestemt hvor barnetrinnet skal være vil det bli arbeidet videre med nødvendig bevilgning, evt. regulering og selve byggeprosjektet. Investeringskostnader og driftsbesparelse legges inn i forslag til handlingsprogram. Barnetrinnet i Torridal vil tidligst være samlet i 2016.

Punkt 21/12: Heltidsprosjekt - evalueringsrapport

Bilag

Saksprotokoll

Eldrerådets uttalelse



Dato: 10.01.12
Saksnr.: 200706031-29
Arkivkode E: 409
Saksbehandler: Tove Merethe Næss

Saksgang

Bystyret
Helse- og sosialstyret

Møtedato

22.02.2012
17.01.2012

ADMINISTRATIV SAK

Heltidsprosjekt - evalueringsrapport

Sammendrag:

I perioden 2007 til 2011 er det gjennomført et prosjekt i Helse- og sosialsektoren for at deltidsansatte i turnusstillinger skulle få 100% stilling. Prosjektet ble kalt "heltidsprosjektet" og hadde mål om bedre tjenestekvalitet, arbeidsmiljø og likestilling.

Prosjektet er har hatt følgeforskning fra UIA. Det er delte oppfatninger av om prosjektet har hatt effekt på målene. Noe er oppnådd, men effekten var kortvarig. Andre fokus i organisasjonen ble til hinder for videre effekt av heltidsprosjektet. Det vises spesielt til krav om reduksjon av ansatte for å holde økonomiske rammer. Størst positiv effekt har prosjektet hatt for enkeltansatte som har fått 100% stilling.

På organisasjonsnivå kan man likevel si at prosjektet lyktes ved at det fant sted en læringsprosess. Flere ansatte fikk erfaring med å jobbe heltid og det ble større bevissthet om deltids/heltidsproblematikken blant ledere og ansatte. Dette kan få betydning for den framtidige ansettelsespolitikken.

På det samfunnsmessige nivåert er kanskje den tydeligste virkningen av Hektidsprosjektet at det har bidratt til å sette Kristiansand kommune på kartet når det gjelder å være en arbeidsiver som ønsker å finne løsninger åp deltidsproblemet. Slik sett har prosjektet gitt Kristiansand kommune et bedre omdømme.

Helse- og sosialdirektøren ønsker å ta erfaringer fra prosjektet med videre i arbeidet med ufrivillig deltid. Sektoren ønsker å fortsette å utvikle og ta i bruk tiltak som bidrar til at flere ansatte kan få økt sin stillingsstørrelse. I det videre arbeidet vil det satses særlig på ansatte med ufrivillig deltid, samt utprøving av alternative arbeidstidsordninger. (turnusordninger)

Forslag til vedtak:

1. Bystyret tar evalueringsrapporten til orientering
2. Bystyret ønsker videreføring av tiltak som bidrar til at flere ansatte kan få økt sin stillingsstørrelse.

Tor Sommerseth
rådmann

Lars Dahlen
Helse- og sosialdirektør

Utrykte vedlegg: Rapport "Heltid – Løsning eller problem?"

Bakgrunn for saken :

"Heltidsprosjektet", 2007-2010

Heltidsprosjektet ble igangsatt på grunnlag av en kartlegging som ble gjennomført ved årsskiftet 2006/2007 med prosjektvarighet til 2010. I 2011 har det pågått evalueringsarbeid og utarbeidelse av sluttrapport. Det ble sendt ut kartleggings skjema til alle de ca 1200 ansatte i deltidsstillinger i omsorgstjenesten. 478 ansatte meldte tilbake at de ønsket 100% stilling.

Målet med heltidsprosjektet var å få flest mulig ansatte over i 100% stilling ved å øke grunnbemanningen på arbeidsstedet. Samtidig hadde sektoren som mål å oppnå positive effekter for tjenestekvalitet, rekruttering, arbeidsmiljø og likestilling.

Økonomisk ramme for prosjektet:

Ved oppstarten av prosjektet i 2007 fikk helse- og sosialsektoren økt rammen med 15 mill kr. Beløpet skulle brukes til å økte stillingsprosenten opp til 100% hos deltidsarbeidende ansatte som arbeidet i turnus.

Det første prosjektåret prioriterte man noen pilotavdelinger innen institusjonstjenesten (sykehjem) og i hjemmetjenesten (soner). Økningen tilsvarte en vekst på 47 årsverk. En forutsetning for innføring av prosjektet var at enhetene i tillegg skulle finansiere en stor del av årsveksten gjennom omdisponeringer. Dette var beregnet til 11 mill kr. Midlene skulle omdisponeres fra bruk av overtid, ekstravakter, merarbeid og vikarer. Det bør bemerkes at enhetene ikke klarte å omdisponere midler i det omfang som var forventet.

For 2008 fikk sektoren tilført ytterligere 5 mill kroner til økning til 100% stillinger til ansatte i tjenesten for utviklingshemmede, psykiatri og rustjenesten. Det ble denne gang ikke stilt krav til omdisponering men til økte tjenesteomfanget. Denne økningen gav en vekst på 7,5 årsverk til disse tjenestene. Det vil si at prosjektet har blitt tilført 20 mill kr samt beregnet omdisponering av 11 mill kr.

Resultat:

Ved gjennomgang av de 478 ansatte som ved kartleggingen ønsket 100% stilling hadde 277 personer enten fått tilbud om 100% stilling eller trukket sin interesse for 100% stilling eller sluttet i stillingen. Ca 200 ansatte har ikke fått tilbud om 100% stilling. Økte stillinger utgjør til sammen 54,5 årsverk hvorav ca 14 årsverk er omdisponeringer. Det er konkludert ved prosjekt slutt at det ikke er mulig å videreføre økning til 100% stilling ved ytterligere omdisponeringer i enhetene. Skal det kunne gjennomføres for resten av de registrerte fra kartleggingen må det tilføres ytterligere midler.

Evaluering av prosjektet

I 2007 ble UiA engasjert for å gjennomføre evaluering av målene heltidsprosjektet i form av følgeforskning i hele prosjektperioden. Evalueringen baserte seg på registerdata og intervju av ledere, tillitsvalgte og ansatte. Det viste seg å være utfordringer med å framskaffe noen av registerdata, noe som har vanskeliggjort resultatmålingene.

Følgeforskningen ble finansiert ved tilskudd fra Barne- og likestillingsdepartementet, Arbeids- og inkluderingsdepartementet, Helse- og omsorgsdepartementet og Kommunal- og regionaldepartementet.

Resultat av evalueringen

Gjennom Heltidsprosjektet greide Kristiansand kommune å få fram to budskap. Den ene var rettet til de tillitsvalgte og ansatte og kan uttrykkes slik: «Vi bryr oss. Vi tar dere på alvor. Vi vet at dere ønsker å gjøre noe med deltidsproblematikken, og her er vårt tiltak». Det andre budskapet var rettet mot «det offentlige rom» og handlet om ekstern omdømmebygging. Kommunen ønsket gjennom prosjektet å framstå som en kommune som ville noe og var villig til å tenke nytt. Man signaliserte utad at «Vi er innovative og framtidsrettet kommune, vi satser på likestilling og bryr oss om våre ansatte.» Forskerne viser imidlertid til at symbolvirksomheten kan bli problematisk over tid når mål og resultater ligger for langt fra hverandre. De mener det er viktig at kommunen har realiserbare mål i videre arbeid med heltid og uønsket deltid.

Forskerne problematiserer også bruken av begrepet "Heltidsprosjekt" og vektleggingen av 100-stillinger. Gjennom flere undersøkelser før 2007 var det et tydelig signal fra de fleste ansatte at de ikke ønsket heltid, men mindre stillingsbrøker, og helst nærmere 80 prosent stilling. Samtidig ville antagelig ikke prosjektet hatt den samme klang og kraft om det hadde vært "Prosjekt for økt stillingsbrøk".

Evaluering av prosjektets målsetting

Evalueringen tok utgangspunkt i de mål sektoren hadde for prosjektet. Det var positive effekter for tjenestekvalitet, rekruttering, arbeidsmiljø og likestilling.

1. Tjenestekvalitet

Kommunens forventninger til prosjektet: I forhold til tjenestekvalitet ble det forventet at brukerne ville få et bedre tilbud når flere ansatte jobbet i full stilling. Personalet ville få høyere kompetanse, det ville være lettere å holde seg oppdatert i jobben, det vil være lettere å utvikle seg faglig, samt delta på kurs. Ansatte med høye stillinger ville bli mer involvert og engasjert i jobben, kontinuiteten bli bedre og brukerne ville få færre personer å forholde seg til. Dette ville igjen gi mer trygghet mellom bruker og personale. Tjenesten ville også kvalitetssikres bedre når det sjeldnere er nytt personale på jobb og det blir lettere med oppfølging av rutiner, regler, data og handlingsplaner. I tillegg ville det bli lettere å rekruttere, for eksempel ressurspersoner knyttet til IKT, tillitsvalgte og verneombud.

Evalueringens resultat: Evalueringen viste at i forhold til dette målet ble det opplevd en bedring av kvaliteten i starten, men dette var kortvarig. Økningen i bemanning som i starten gav rom for bedre tid til andre gjøremål med pasientene ble spist opp ved at bemanningen gikk ned og/eller at pleietyngden gikk opp. I stor grad var det slik at økt bemanning kompenserte for fravær og da ble det ikke flere på jobb. De fleste respondentene helte til den oppfatning at det knapt ble noen markert varig kvalitetsforbedring.

Det var også en forventning om at det skulle skje en forbedring i kvalitetssikringen nær pasienten. Det gjaldt dokumentasjon, sikring av regler og prosedyrer og mer aktiv føring og oppfølging i forhold til pasientjournaler og planer. Enkelte av de heltidsansatte opplevde at de fikk større mulighet til å ta ansvar på dette området, og opplevde det som positivt. Men noen systematisk styrking av kvalitetssikringen ved hjelp av de nye heltidsansatte, er det ingen som forteller om.

Prosjektet har hatt betydning på kvalitet på ett område – sykehjem. Ved å få et betydelig antall flere heltidsstillinger har det redusert en del faglig-administrative oppgaver på ledernivå. Flere heltidsstillinger innebærer færre medarbeidere å forholde seg til, færre som skal læres opp og mindre arbeid med å skaffe og lære opp vikarer. En organisasjonsrettet kvalitetsforbedring av denne typen kan også ha hatt betydning direkte overfor pasientene, både med hensyn til kontinuitet og kompetanseøkning. Ledelsen fikk samtidig en utfordring

ved at det ble flere helgevikarer i små stillingsbrøker, så her økte antakelig utfordringer med hensyn til personaladministrasjon og kompetansebygging.

Forskerne mener likevel at samlet sett er det grunn til å tro at Heltidsprosjektet må ha ført til en viss kvalitetsforbedring på individnivå, altså forholdet mellom pleier og pasient. Ansatte fikk en kompetanseheving og det ble en større grad av kontinuitet i omsorgsutøvelsen for den ansatte. Den mest varige forbedringen finner forskerne i ukedagene, særlig der bemanningen fortsatt er økt.

Forskerne viser til at økt andel helgestillinger med ufaglærte ansatte kan redusere kvaliteten og øke administrasjonen på helg. Helgestillinger for assistenter vi da være med på å gjøre tjenesten mer sårbar i helgene. De som innehar helgestillinger er lite på jobb og har således et mindre etablert forhold til rutiner, prosedyrer og planer. De har heller ikke den samme pasient-pleier relasjonen som de ville fått i større stillinger. Det har i en periode ikke vært krav om fagutdanning i helgestillinger. Dette for at rekruttering til disse stillingene primært skulle være studenter. Helgestillinger ble derfor opprettet som assistentstillinger. Forskerne peker på at dette kan ha gitt større utfordringer til kvalitet på tjenesten i helgene.

2. Rekruttering

Kommunens forventninger til prosjektet: Kommunens fokus ift rekruttering var framtidsrettet. Det var å beholde og rekruttere ansatte samt rekruttering av flere menn. Kommunen ønsker å forbedre rekrutteringsmuligheter ift framtidens utfordringer

Evalueringsresultat: I forhold til rekruttering har det i perioden forskerne har fulgt prosjektet ikke vært store rekrutteringsproblemer i enhetene Det er ikke rekruttert flere menn til stillingene som har vært lyst ut

I tillegg viser forskningen i Kristiansand to budskap som kom fram via heltidsprosjektet. Vi som kommune bryr oss om ansatte. Vi tar ansatte på alvor. Vi ønsker å hjelpe ansatte til å gjøre noe med deltidsproblematikken. Dette kan være viktig signaler for videre rekruttering.

3. Arbeidsmiljø

Kommunens forventninger til prosjektet: Det var forventninger til at de ansatte ville få bedre arbeidssituasjon ved økt bemanning. Belastningen på ansatte kunne bli redusert og sikkerheten for medarbeiderne kunne bli bedre når færre trenger være alene på jobb. Det kunne gi økt trivsel og arbeidsglede. Det var også et mål å redusere sykefraværet og at færre ville gå ut i uføretrygd.

Evalueringsresultat: Forskerne fant at mye omorganisering i enhetene, som ikke var knyttet til heltidsprosjektet, skapte uro i organisasjonen. Dette førte til at prosjektet ble skjøvet i bakgrunnen I tidlig fase førte gjennomføring av heltidsprosjektet til frustrasjon i arbeidsmiljøet. Dette på grunn av at ikke alle som ønsket 100% stilling fikk dette. Frustrasjonen på grunn av dette la seg i løpet av den perioden forskerne fulgte prosjektet. Økonomien styrer enhetene i den grad at effekt på bemanning ift heltidsprosjektet ikke lenger er synlig. En viktig forklaring var at mange av enhetene på forhånd hadde dratt med seg et budsjettmessig underskudd.

I tillegg viser oppfølgingen av ansatte som fikk 100% stilling at det ikke fører til lavere sykefravær. I gruppen ansatte som fikk 100% stilling økte sykefraværet for gruppen. Det kan heller ikke vises til lavere fravær i avdelingene som fikk flere 100% stillinger.

4. Likestilling

Kommunens forventninger til prosjektet: Heltidsprosjektet kunne bidra til å fremme likestilling. Med tanke på kvinner skulle prosjektet bidra til økt yrkesdeltakelse, økte inntekter (en lønn å leve av) og flere får rett til full pensjon. Dette ville også kunne slå ut på SSBs

likestillingsindeks. Så lenge prosjektet var rettet mot kvinnedominerte stillinger var dette viktig.

I forhold til menn skulle prosjektet bidra til at helse- og omsorgsyrkene ble mer attraktive og flere menn ville rekrutteres inn.

Evalueringsresultat: Prosjektet førte ikke til at flere menn ble ansatt i omsorg.

Resultatet ble at prosjektet ble brukt i likestillingsdebatter lokalt, regionalt og nasjonalt i landet. I tillegg fikk det fokus på likestilling i private hjem til de arbeidstakere som deltok i prosjektet. Flere ansatte som deltok i prosjektet opplevde at det ble foretatt annerledes/ny arbeidsfordeling hjemme.

Sektorens framtidige arbeid med økt stillingsstørrelse og uønsket deltid

Helse- og sosialsektoren står foran store rekrutteringsutfordringer i årene som kommer. Det kan derfor bli viktigere enn noen gang å sikre at en rekruttering og organisering som bidrar til bedre tjenestekvalitet, arbeidsmiljø, rekruttering og likestilling.

Evalueringen av "heltidsprosjektet" viser at det bidro til å sette heltidsproblematikken på dagsorden blant enhetsledere og ansatte, og at det skapte rom for flere heltidsstillinger innenfor eksisterende rammer. Det er imidlertid ikke så entydig om det opprinnelige prosjektet i seg selv har ført til mer heltid. I tillegg avdekker evalueringen en skepsis om krav til full stilling blant svært mange ansatte og ledere. Svært mange ønsker å ha en stillingsstørrelse på opptil 80%. Sektoren vil derfor framover prioritere heltid til de som jobber uønsket deltid, samt generelt å øke stillingsprosenten til flere ansatte.

Helse- og sosialdirektøren mener det ikke er mulig å videreføre økning til 100% stillinger ved ytterligere omdisponering i enhetene.

For Helse- og Sosialdirektøren har det også vært viktig ved gjennomføring av prosjekt og følgeforskning at ansatte har fått komme fram med sine synspunkter på prosjektet. Dette gjenspeiles i forskningsrapporten. Videre ønsket Helse- og sosialdirektøren kunnskap om hvordan tiltak i heltidsprosjektet virket inn på organisasjonen. Forskningen viser at det er innbyrdes påvirkning av ulike tiltak som blir gjennomført i en organisasjon. Fra Helse- og sosialdirektørens ståsted kan ikke heltidsprosjektet sees løsrevet fra utfordringer enkelte enheter hadde i tillegg til prosjektet. Prosjektet må sees i lys av rammer gitt til enhetene ift økonomi og innsparinger ift økonomiske rammer. Dette har påvirket mulighetene for synliggjøringen av effekten av heltidsprosjektet.

Ut fra hva sektoren har lært i heltidsprosjektet vil det bli lagt vekt på i videre arbeid med framtidig rekruttering og tilpassing av stillingsstørrelser etter ansattes ønsker.

1. Registrering og kartlegging av ansattes ønsker

Det er ikke mulig å finne det eksakte tall på antall deltidsansatte i kommunens personalregister. Sektoren vil prioritere å utvikle nye måltall på uønsket deltid som det kan oppdateres og rapporteres på framover. Dette er en jobb som må gjøres kontinuerlig slik at administrasjonen til enhver tid vet ansattes ønsker om stillingsstørrelse. Det vil i løpet av våren 2012 legges til rette for at ansatte selv kan registrere ønsket deltidsstilling og ønske om heltid i kommunens personalsystem. Systemet er igangsatt og prøves ut i kultursektoren.

Etter at ansatte har registrert sitt ønske om stillingsstørrelse ønsker administrasjonen å foreta en kartlegging av årsak til ønsket deltid.

2. Helgestillinger

Forskningen viser at andel helgestillinger er økt ved innføring av flere 100% stillinger. Dette utgjør en stor utfordring i ft kvalitet i omsorgsenhetene. Helse – og sosialdirektøren foreslår at flere av helgestillingene økes til 40 % hvorav helg er satt i fast turnus og det resterende ligger i vikarpool. Det bør lyses ut bredt etter fagutdannet personell og studenter/elever. Andelen helgestillinger vil da reduseres og det vil være mer fagutdannet personell på jobb. Hele stillinger vil kunne opprettholdes men samtidig vil det være økt kompetanse hos ansatte i helgene.

3. Likestilling – rekruttering av flere menn

Det er en utfordring for våre tjenester å rekruttere menn, og sektoren jobber målrettet for å øke andelen menn. For tiden deltar vi i et storbyforskningsprosjekt «Rekruttering av menn i omsorg» der Trondhjem er prosjektførende by. Det prøves ut ulike ordninger for å få menn til å velge utdanning innen helsefag. Sektoren har også et samarbeid med videregående skole og NAV der en legger til rette for at mannlige arbeidstakere kan ta helsefagarbeiderutdanning.

4. Arbeidstidsordninger

Forut for heltidsprosjektet med start i 2007 hadde helse- og sosialsektoren et annet prosjekt som vurderte arbeidstidsordninger og økte stillingsstørrelser/heltid ved hjelp av endret turnus. Ved prosjektets slutt ble det konkludert med at en ikke kom lenger uten tilførsel av midler. Etter nå å ha gjennomført heltidsprosjektet og fått det evaluert mener helse- og sosialdirektøren at det igjen må settes fokus på arbeidstidsordninger og ansattes ønske om stillingsstørrelse.

Alternative arbeidstidsordninger kan være et viktig virkemiddel for både bedre tjenestekvalitet, rekruttering, økte stillingsbrøk og redusert sykefravær. Alternativ turnus praktiseres på noen få avdelinger med gode resultat. Det pågår et samarbeid med sykehuset om kombinasjonsstillinger som noen få benytter seg av.

I første omgang ønsker sektoren å videre utrede to ulike ordninger i 2 omsorgsenheter. Mål ved vurdering av begge ordninger vil være å tilpasse ansattes ønske om stillingsstørrelse mest mulig.

1. Økt ukeantall i gjennomsnittsberegningen av turnus.

Kvadraturen øst omsorgstjeneste ønsker å utrede videre turnus som settes opp over flere uker, i utgangspunktet 26 uker. Det mest vanlige i dagens turnusordning er rulling over 6 uker. Det vurderes om dette skal gjennomføres som en prøveordning i hele eller deler av enheten. Oppstart for vurdering er våren 2012.

2. 3-3 turnus

Indre Vågsbygd omsorgsenhet har siden sommeren 2011 jobbet med utredning om utprøving av 3-3 turnus i deler av enheten. Denne turnusordningen går i korte trekk ut på at ansatte jobber 3 dager og så har 3 dager fri. Ordningen er utprøvd med hell enkelte andre steder i Norge. Enheten jobber videre med planlegging i 2012 og planlegger eventuell oppstart av utprøving i 2013.

I tillegg vil helse- og sosialsektoren foreta en gjennomgang av alle ulike arbeidstidsordninger som eksisterer i sektoren. Ved gjennomgangen vil en evaluere ordningene opp mot økte stillingsstørrelser og ansattes ønsker om stillingsbrøk.

Dersom det lyses ut eksterne midler for utprøving av turnusordninger vil sektoren vurdere å benytte seg av dette.

Kristiansand deltar i et storbyprosjekt som skal evaluere ulike forsøk med alternativ arbeidstidsordning i de største byene. Oslo er prosjektførende by i det prosjektet, men alle

byer er forpliktet til å vurdere og eventuelt utprøve en ny arbeidstidsordning. Kristiansand skal delta med de to utprøvingene i omsorgstjenesten, samt kartleggingen. Dette prosjektet kan gi verdifull kunnskap om økt tilrettelegging for dette framover. I forbindelse med gjennomføring av prosjektet vil det også arbeides med avtaler mellom arbeidsgiver og fagforeninger som muliggjør videre utprøving av ulike arbeidstidsordninger senere.

I forbindelse med innføring av samhandlingsreformen og alle pågående omstillingsprosjekt i 2012 vil det ikke være mulig for helse- og sosialsektoren å vurdere flere arbeidstidsordninger i sektoren i år. Det vil eventuelt bli vurdert utbredelse av vellykkede forsøk basert på resultater av nevnte gjennomgang og de 2 foreslåtte arbeidstidsordninger etter utprøving og vurdering.

Punkt 22/12: Kunstnerisk gave - minnesmerke over ofrene etter 22. juli 2011

Bilag

Saksprotokoll

Minnesmerke over ofre for 22. juli 2011

Beskrivelse minnesmerke



Dato: 30.01.2012
Saksnr.: 201111191-27
Arkivkode E: X2
Saksbehandler: Pål Karsten Kristensen

Saksgang
Kulturstyret
Bystyret

Møtedato
01.02.2012
22.02.2012

Kunstnerisk gave - minnesmerke over ofrene etter 22. juli 2011

Kristiansand kommune v/ordføreren mottok 9. januar 2012 en henvendelse fra KS angående et minnesmerke over ofre for 22. juli 2011. KS formidler på vegne av en anonym giver et tilbud om en kunstnerisk gave i form av en skulptur i Iddefjordgranitt med en høyde på 220 cm. Minnesmerket er utformet av den anerkjente kunstneren Nico Widerberg. Tilbudet er gått ut til ordførerne i alle de 56 kommunene som mistet en eller flere av sine under terrorangrepet i Oslo og på Utøya. Svarfristen for tilbakemelding til KS er 10. februar.

Ved mottak av gaven forplikter Kristiansand kommune seg til å finne et passende sted for plassering av minnesmerket i samarbeid med de pårørende, samt dekke kostnadene med fundamentering. Kommunen forplikter seg også til å se til at det gjennomføres en avdukingsseremoni den 22. juli 2012, på ettårsdagen for terrorhandlingene.

Ideen er forelagt Støttegruppen for de rammede etter 22. juli, som stiller seg positiv. Det samme gjør ledelsen i AUF.

To av ofrene for terrorhandlingen 22. juli 2011 var fra Kristiansand. Pårørende til disse er kontaktet, og de er positive til at kommunen tar imot minnesmerket.

Vanlig praksis har vært at kulturstyret behandler tilbud om kunstneriske gaver, og uttaler seg til plassering, mens byutviklingsstyret vedtar endelig plassering utomhus. På grunn av kort svarfrist foreslår rådmannen at denne saken behandles i to omganger; i foreliggende sak tas det kun stilling til om kommunen skal ta imot tilbudet eller ikke, mens plasseringen utredes nærmere og avgjøres på et seinere tidspunkt.

På grunn av sakens spesielle bakgrunn fremmes saken også for bystyret 22. februar, mens tilbakemelding gis innen fristen utfra kulturstyrets vedtak 1. februar.

Forslag til vedtak:

1. Kristiansand kommune tar imot den kunstneriske gaven i form av et minnesmerke over ofrene etter 22. juli 2011 og påtar seg derved de forpliktelsene dette innebærer.

2. Plasseringen av minnesmerket tas opp som egen sak i bystyret etter innstilling fra byutviklingsstyret. Forslag til plassering utarbeides i samarbeid med de pårørende.

Tor Sommerseth
Rådmann

Stein Tore Sorthe
Kulturdirektør

Trykte vedlegg: Brev fra KS med vedlegg, 9.1.2012

Utrykte vedlegg: ingen

Punkt 23/12: Euroterminalen - reguleringsplan - avslutting og prosess videre

Bilag

Saksprotokoll

5. Referat fra oppstartsmøte Vestre Strandgate 49
6. Saksprotokoll få tidlegare politiske vedtak i saka
4. Referat fra oppstartsmøte Kristiansand Jernbanestasjon
3. Referat frå mekling 06.01.201
2. Bestemmelser sist datert 13.05.2011 (etter mekling)
1. Plankart under, på og over bakkenivå



Dato: 10.01.2012
Saksnr.: 200601017-259
Arkivkode O: PLAN: 1096
Saksbehandler: Ålaug Rosseland

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
26.01.2012
22.02.2012

Euroterminalen - reguleringsplan - avslutting og prosess videre

Oversiktskart med planområde.



Samandrag:

Reguleringsplan for Euroterminalen, plan 1096, vart sist godkjent i bystyret 15.09.10, sak 116/10. Det var motseiing til planen frå Statens vegvesen, Jernbaneverket og Vest-Agder fylkeskommune. Mekling vart gjennomført hos fylkesmannen 06.01.11. Kommunen og Jernbaneverket skulle deretter finne løysing på enkelte av meklingspunkta. Det mest vanskelege var arealkonflikt havnespor – ny havnegate.

- Tre møter var gjennomført då me tilsynelatande hadde ei løysing på det vanskeligaste: Rekkefølgekrav til regulering for, og bygging av godsspor til Langemyr, kostnadsrekna til ca. 120 mill.kr. I tillegg ville dette godssporet medføre at det også måtte byggast dobbeltspor til Langemyr. Seinare meldte Jernbaneverket at dei ikkje såg på dette som ei løysing likevel. Jernbaneverket si motseiing mot uklar trafikk-løysing og ny Havnegate står ved lag.

Oppstart nye reguleringsplanar:

- Jernbaneverket ønskjer nå å utarbeide reguleringsplan for Kristiansand stasjon.
- Tiltakshavar for utbygging av byutviklingsområdet vil i gang med ny reguleringsplan for eit nytt utbyggingskonsept, utan kjøpesenter og med atkomst frå Vestre Strandgate.

Plan- og bygningsetatens vurdering er at reguleringsplan for Euroterminalen er uaktuell å sende til Miljøverndepartementet for endeleg avgjerd i meklings-saka. Element frå planen som det ikkje er strid om må vidareførast i nye reguleringsplanar. Planområdet må dekkast av dei nye planane.

Konsekvens av ny plan for byutviklingsområdet er at offentlig parkeringsanlegg ikkje kan innarbeidast i ny plan.

Teknisk direktørs innstilling.

Forslag til vedtak:

1. Sak reguleringsplan for Euroterminalen, plan 1096, avsluttes.
2. Planområdet for nye planer skal fullt ut dekke planområdet for plan 1096.
3. Element fra plan 1096 som skal videreføres i nye reguleringsplaner er sikring av et godt kollektivknutepunkt, vern av jernbanestasjonen, vern av trær og rekkefølgekrav til opparbeiding av deler av Vestre Strandgate.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

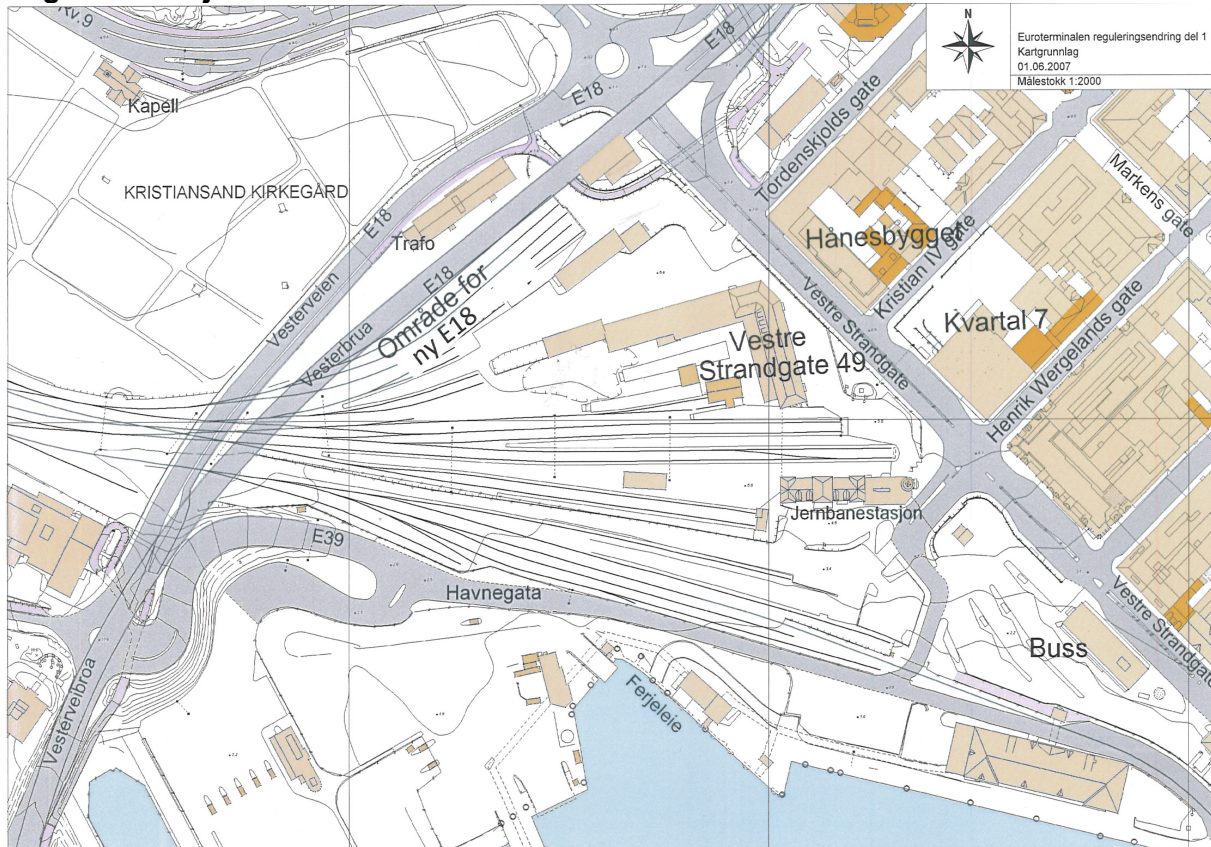
Trykte vedlegg

1. Plankart, under, på og over bakkenivå
2. Bestemmelser, sist datert 13.05.2011 (etter mekling)
3. Referat frå mekling 06.01.11
4. Referat oppstartsmøte Kristiansand jernbanestasjon
5. Referat oppstartsmøte Vestre Strandgate 49
6. Saksprotokoll frå tidlegare politiske vedtak i saka, bystyret sak 22/10 og 116/10.

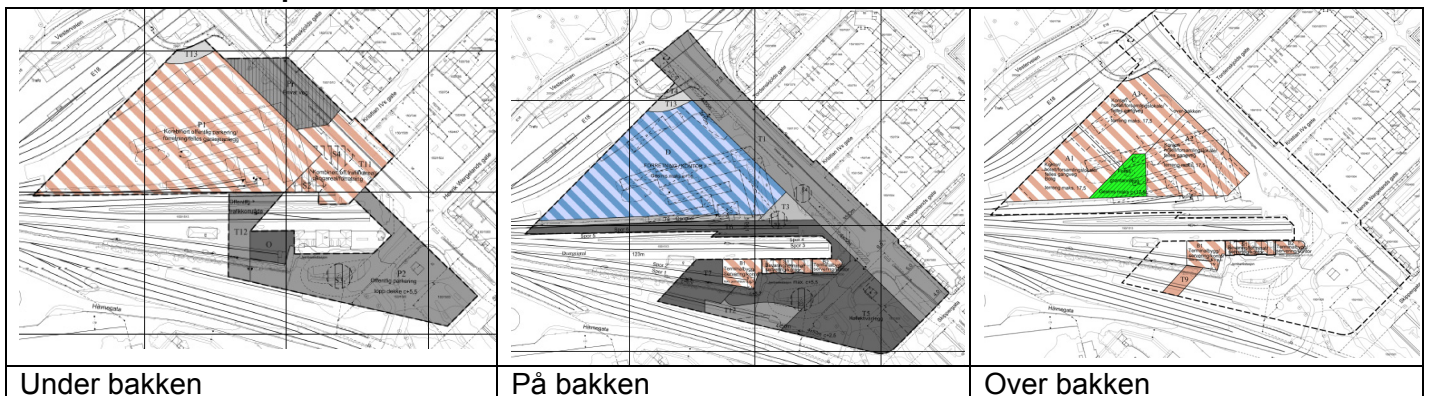
BAKGRUNN FOR SAKA

Bystyret si godkjenning 15.09.10 av reguleringsplan for Euroterminale del 1, plan 1096. Godkjenninga var ikkje endelig på grunn av motseiingar (innsigelser). Mekling hos Fylkesmannen i Vest-Agder førte ikkje fram. Det er ikkje aktuelt å sende planen til avgjerd i Miljøverndepartementet fordi konfliktane bør løysast lokalt.

Dagens situasjon



Euroterminalplanens innhald

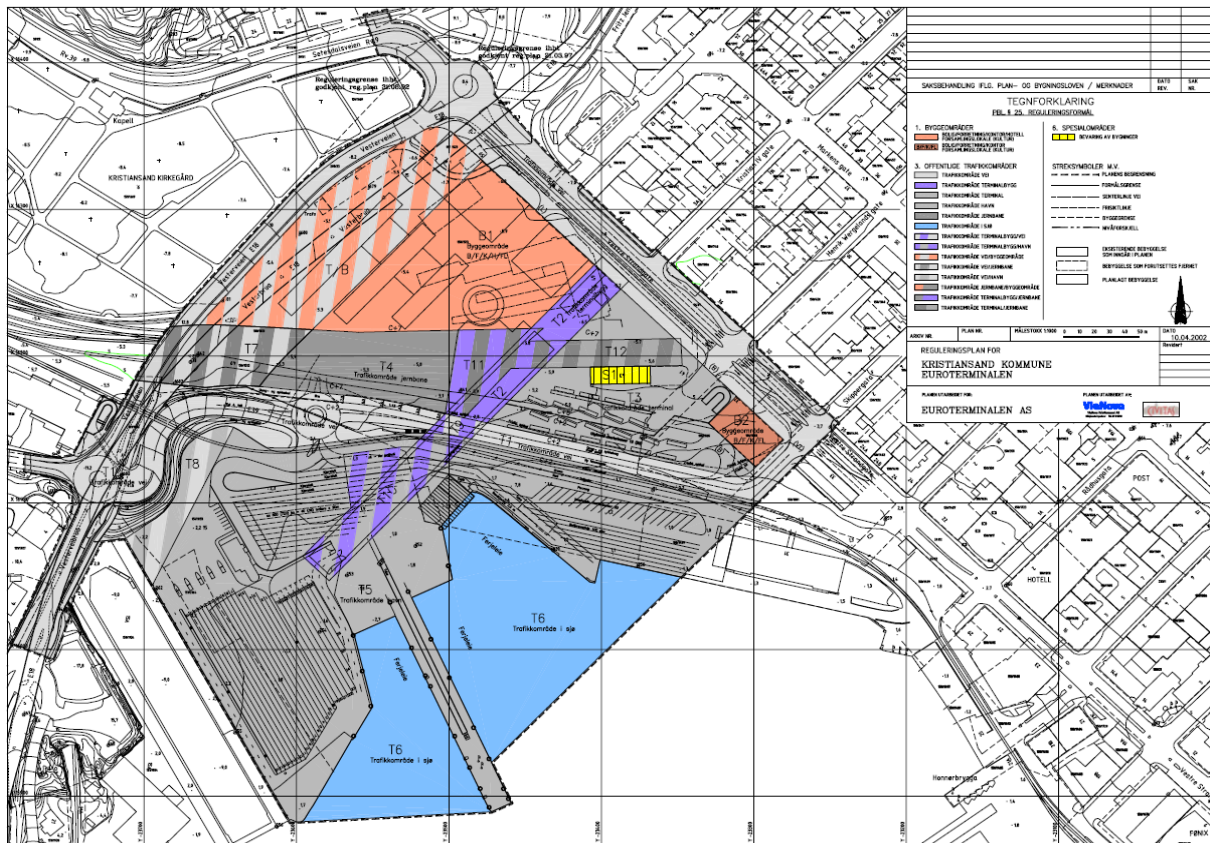


Planen omfattar i hovudsak:

- Kjøpesenter i 2 etg. over heile byggeområdet.
- Kombinert formål bustad, kontor, hotell, forsamlingslokale
- Underjordisk offentleg parkeringsanlegg fort minst 600 bilar.
- Rekkefølgekrev til bygging av ny havnegate med gang/sykkelvei inkl. planfritt kryss med E18, bygging av ny busstasjon og delvis opparbeiding av Vestre Strandgate.
- Vern av kulturminne (jernbanestasjonen) og grønstruktur (3 store tre)

Gjeldende plan

Reguleringsplan for Euroterminalen, plan 844, godkjent 10.04.2002, revidert 20.10.05.



PLANPROSESS for Euroterminalen del, plan 1096

Sommaren 2005 vart Sjøfront utvikling as (ROM eiendom og Sektor eiendom) etablert for utvikling av B1 i plan 844. Såpass mykje av forutsetningane for plan 844 var endra, at det måtte skje i form av reguleringsending

Byutviklingsstyret førstegongsbehandla planforslag for Euroterminalen del I, plan 1096 21.06.07.

Statusrapport om reguleringsarbeidet vart lagt fram for byutviklingsstyret 28.05.09.

Sluttbehandling skjedde i byutviklingsstyret 04.02.10 og bystyret 17.02.10

Klage frå Statens vegvesen og Vest-Agder fylkeskommune medførte ny behandling i byutviklingsstyret 19.08.10 og i bystyret 15.09.10

Mekling hos fylkesmannen med Jernbaneverket, Statens vegvesen og Vest-Agder fylkeskommune vart gjennomført 06.01.11. Det vart ikkje funn løysing på alle meklingspunkt. Men det vart enighet om at Jernbaneverket og kommunen skulle gå i dialog for å finne løysing på desse punkta. Det var eit felles mål å få til dette innan 1. juni 2011.

Etter mekling vart det gjennomført 3 møter mellom Jernbaneverket, Statens vegvesen og Kristiansand kommune v/ plan og bygning og Kristiansand hamn for å finne konkret løysing på:

- Meklingspunkt 2: Krav om minimum 5 meter bred atkomstzone mellom nordvestre hjørne av Kongesteinen og fortau langs Vestre Strandgt.

- Meklingspunkt 6: Flytting av avkjøring fra havnegata:
"Før det gis tillatelse til avkjørsel vist i planen i forlengelsen av Henrik Wergelands gate skal togtrafikken på havnesporet som avkjørselen vil krysse være flyttet eller lagt ned. Det ble avtalt at Jernbaneverket søker Statens Jernbanetilsyn om å flytte dagens kryssing av havnesporet til den innregulerte avkjøringen.
- Meklingspunkt 8: Innsigelse knyttet til generell trafikkløsning, rekkefølgekrav om plan for og ferdig bygd Havnegate. Der ny Havnegate ligger i gjeldende reguleringsplan, godkjent i 2002, vil Jernbaneverket ha framtidige togspor for lokaltrafikk.

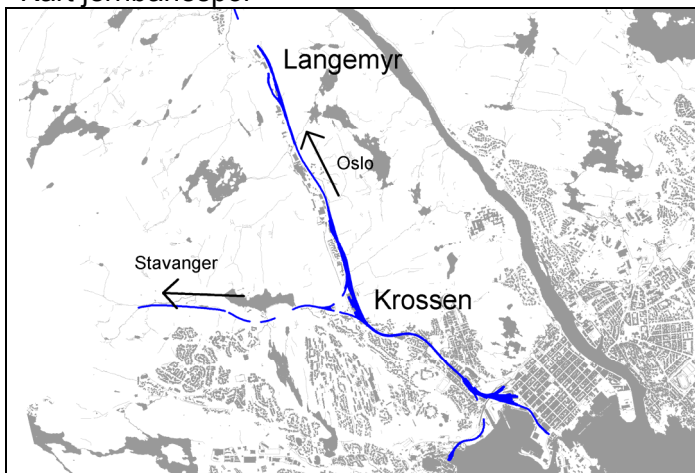
Resultat av samarbeidsmøtene vart:

1. Grense jernbaneareal / Vestre Strandgate vart løyst med å regulere 1,65 meter av regulert, ikkje opparbeida, del av Vestre Strandgate til jernbane. Arealet blir del av perrong.
2. Flytting av avkjørsel må vere prosjektert før det kan søkast om flytting.
3. Løysing for flytting av hamnespor til ny containerhamn fekk ei tilsynelatande løysing med å stille rekkefølgekrav til regulering og bygging av godsspor til Langemyr, til kostnad 120 mill. I tillegg vart det sagt å vere nødvendig med funksjonelt dobbeltspor for gjennomgåande trafikk til Krossen og dobbeltspor på grunn av godssporet til Langemyr.

Men ikkje lenge etterpå meldte Jernbaneverket at dei trekte seg frå løysinga i pkt. 3, emd følgjande beskjed:

Jernbaneverket har som kjent vurdert mulig alternativt hensettingspor på Dalane. Tiltaket er kalkulert til 120 mill kr. I tillegg kommer kostnadene til etablering av dobbeltspor til Dalane. Alternativet anses som dårlig og bidrar verken til utvikling av jernbanen eller til å legge til rette for mer gods på bane. Jernbaneverket vil ikke gjennomføre tiltaket som presentert i møte 11. april. Det betyr at rekkefølgebestemmelsene med krav om godkjent reguleringsplan og ferdig opparbeidet dobbelt jernbanespor og nytt godsspor til Langemyr, må utgå.

Kart jernbanespor



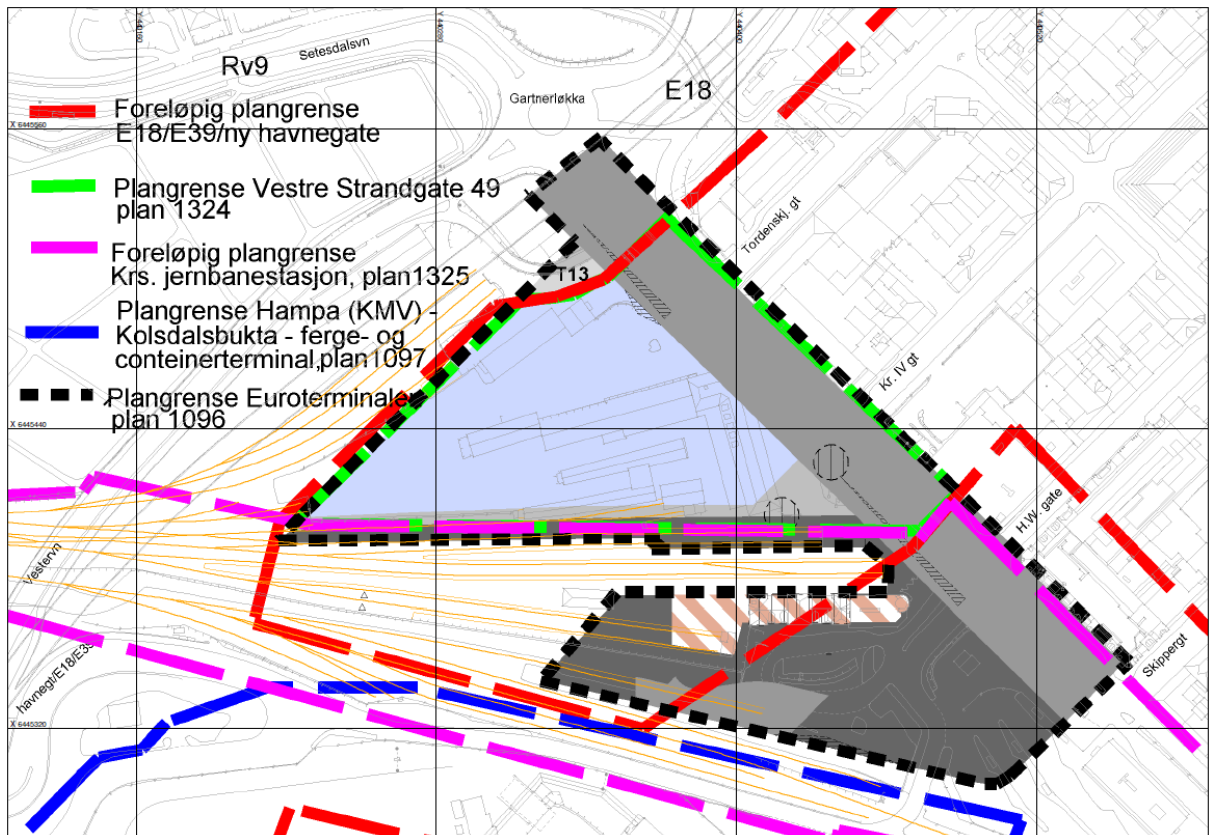
Konklusjon: Tilbake til start.

INNHALD I PLAN 1096 SOM BØR VIDAREFØRAST I NYE PLANAR

- Planområdet bør dekkast fullt ut.
- Rekkefølgekrav til delvis opparbeiding av Vestre Strandgate
- Vern av kulturminne (jernbanestasjonen) og grønstruktur (3 store tre)

OPPSTART AV NYE REGULERINGSPLANAR

Plangrensar



Tre nye planar som er i ferd med å starte opp vil ta over dei uløyste konfliktene. Planane har ved oppstart overlappende planområde og tema som grip inn i kvarandre. I tillegg er arbeid i gang med ein fjerde plan for ferge- og containerterminal plan 1097, som også grip inn i og blir gripe inn i dei andre planane. Ved oppstartsmøter for to av planane 16.12.2011, der alle partar møttest var det enighet om at dei ulike planane ikkje kunne slåast saman til ein plan. Det vart slått fast at det er stort behov for samordning og at kommunen må stå for samordninga. Plan- og bygningsjefen vil ta initiativ til å få etablert samarbeidsgruppe mellom regulanta Jernbaneverket, Statens vegvesen, Kristiansand hamn og med deltaking frå fylkeskommunen, AKT og kommunen.

Planane er:

1. Reguleringsplan for Kristiansand stasjon i regi av Jernbaneverket, plan 1325. Oppstartsmøte 16.12.2011.

Planområdet omfattar jernbanen sitt areal inkludert regulert ny havnegate. Det omfattar også inntil vidare: Rutebilstasjonsområdet og Vestre Strandgate frå grense mot planområdet til Vestre Strandgate 49. Men dette vil truleg bli tatt over av Statens vegvesen, sjå pkt 3.

2. Detaljregulering Vestre Strandgate 49, plan 1324 i regi av Quadrum. (Sjøfront utvikling som stod bak reguleringsplan for Euroterminalen, plan 1096, har nå skifta namn til Quadrum). Oppstartsmøte 16.12.2011.

Kommunen meiner Vestre Strandgate må med i planområdet, men at det ikkje vil bli

kravd meir detaljering av vegarealet enn i plan 1096.

Kjøpesenter er nå ikkje med i plankonseptet. Atkomst er mest sannsynleg frå Vestre Strandgate, på bakgrunn av at nytt konsept ikkje inneber meir trafikk enn dagens aktivitet på tomta. Dette kan opne for rask igangsetting av første byggetrinn.

Eit kompliserande spørsmål til denne planen er at den ikkje omfattar det offentlege parkeringsanlegget som Euroterminalplanen hadde. Kommuneplan 1998 – 2010 hadde offentleg parkeringsanlegg i kvartal 7 (Megakvartalet) for kjørande til nordvestre del av Kvadraturen. Dette parkeringsanlegget vart sløyfa ved oppstart av områdeplan for kvartal 7, fordi anlegget i Euroterminalen ville erstatte det.

I meklinga for Euroterminalplanen vart dette p-anlegget løysing på meklingspunkt 3. Parkering for reisande med tog vart løyst med å ta inn i reguleringsbestemmelsene § 14j: *Samlet innenfor trafikkområdene T7 og P1 skal det opparbeides 50 parkeringsplasser til bruk for Jernbaneverket sine kunder. Utforming og plassering samt hvordan parkeringskravet sikres skal behandles i utbyggingsavtale mellom tiltakshaver og Kristiansand kommunen eller ved egen avtale mellom Jernbaneverket og tiltakshaver. Avtale skal inngås før rammetillatelse gis. Utkast til utbyggingsavtale skal forelegges Jernbaneverket for godkjenning før inngåelse og kunngjøring.*

3. Regulering av E18/E39/ny havnegate til Skippergata, i regi av Statens vegvesen. Planområdet skal gå frå tunnelopningen aust for Gartnerløkka til Kolsdalen. Inntil vidare er det overlapping mellom dette og deler av planområdet til Kristiansand jernbanestasjon: areal til ny havnegate, driftsbanegård og busstasjon. Etter forslag frå Kristiansand kommune har det også med seg vegareal langs gang-sykelvegen oppe ved Gartnerløkka, T13, del av plan 1096.

Pågåande planarbeid:

4. Områderegulering for Hampa (KMV) – Kolsdalsbukta ferge- og containerterminal, plan1097.
5. Kvalitetssikring av bystyrevedtak om havnestrukturen.
6. Agder kollektivtrafikk arbeider med detaljplan for rutebilstasjonen.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING

Reguleringsplan for Euroterminalen, plan 1096 bør nå avsluttast. Det har ingen hensikt å sende planen til avgjerd i Miljøverndepartementet. Men planområdet må dekkast av nye planar og viktige tema i planen må i størst mulig grad førast vidare i dei nye planane.

Med prosess for dei fire planane gåande parallelt, blir det ein ny sjanse til å finne løysing på konfliktane der løysing bør finnast, lokalt blant aktørane som står midt oppi dei. Den største konflikta er mellom areal til ny havnegate og Jernbaneverkets ønskje om å sikre arealet for framtidig jernbanebruk.

Ålaug Rosseland
10.01.2012

Punkt 24/12: Alsvika nord, småbåthavn. Detaljregulering. Sluttbehandling.

Bilag

Saksprotokoll

3 Planbeskrivelse 20-01-2012

2 Bestemmelser 20. januar 2012

1 Plankart 19-01-2012



Dato: 24.01.2012
Saksnr.: 201101411-21
Arkivkode O: PLAN:
Saksbehandler: Jostein Akselsen

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
09.02.2012
22.02.2012

Alsvika nord, småbåthavn. Detaljregulering. Sluttbehandling.

Sammendrag:

Alsvika småbåthavn ligger i Kjærskilen på Flekkerøya. Planens hovedformål er å legge til rette for utvidelse av båthavnen. Det skal etableres ny flytebrygge med bølgedemper. Kapasiteten utvides da med ca. 60 nye båtplassenheter, til totalt ca. 230 båtplassenheter. Anlegget blir utformet etter prinsippene om universell utforming. Det skal etableres en tursti som forbedrer atkomsten til friområdet nord for båthavnen.

Merknadene til offentlig ettersyn er i hovedsak knyttet til mulig forurensning fra båttopplag på parkeringsplassen. Nødvendige tiltak er sikret i reguleringsbestemmelsene.

Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Alsvika nord, småbåthavn sist datert 19. januar 2012, med bestemmelser sist datert 20. januar 2012.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Gunnar Stavrum
Plan- og bygnings sjef

Trykte vedlegg

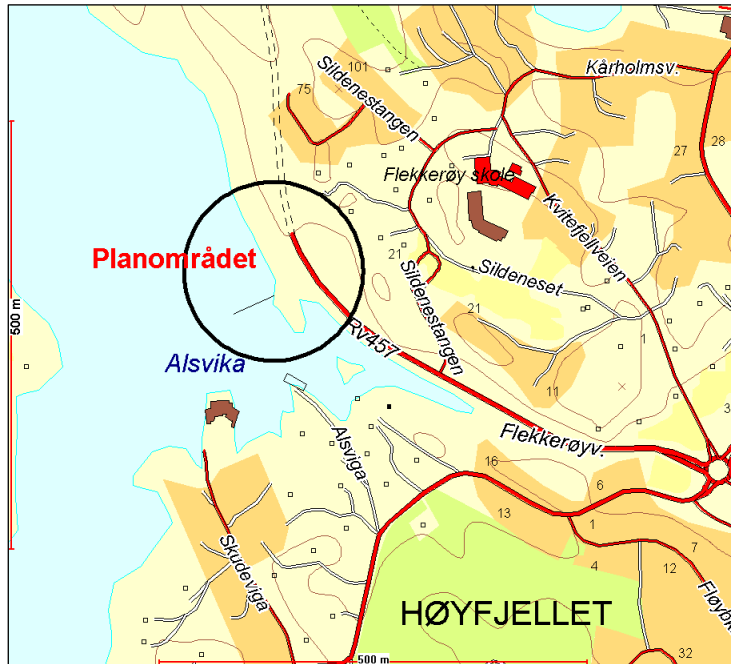
1. Plankart, sist datert 19.01.2012
2. Bestemmelser, sist datert 20.01.2012.
3. Planbeskrivelse, sist datert 20.01.2012.

BAKGRUNN FOR SAKEN

ViaNova Kristiansand AS fremmer på vegne av Kristiansand Eiendom planforslaget.

Planens hovedformål er å legge til rette for utvidelse av Alsvika båthavn.

Dagens situasjon



Planområdet på land og i sjø utgjør ca. 46 daa og ligger ved Alsvika i Kjærskilen på Flekkerøya. Planområdet grenser mot Flekkerøyveien, fv 457.

Planområdet på land omfatter eksisterende parkeringsplass, friområde i sør samt friområde i nord.

Planområdet i sjøen omfatter eksisterende småbåthavn og utvidet sjøområde i mot nord.

Planområdet omfattes i det vesentligste eksisterende godkjent småbåthavn.

Fig.: Oversiktskart

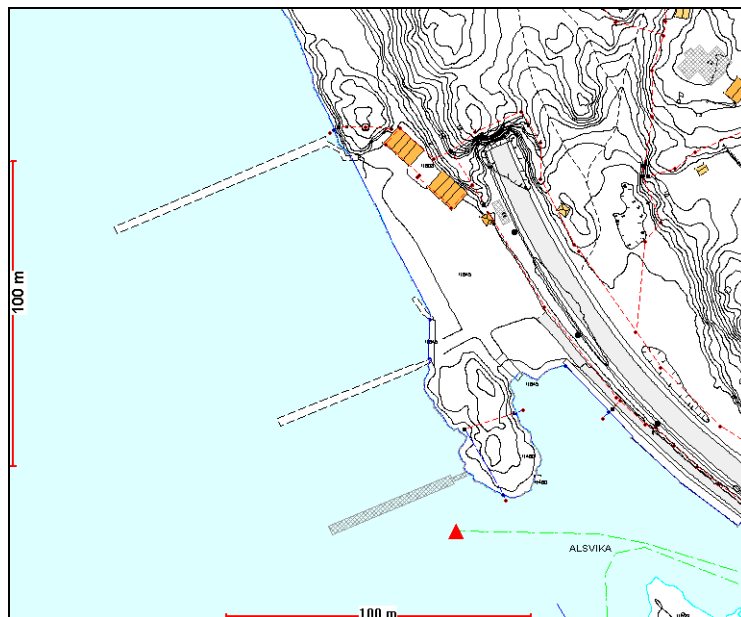


Fig.: Situasjonkart

Planens innhold

Hovedinnholdet i planen er:

- Etablering av ny flytebrygge med bølgedemper.
- Etablering av småbåthavn og trafikkområde i sjø (ferdsel).
- Kapasiteten utvides med ca. 60 nye båtplassenheter, til totalt ca. 230 båtplassenheter. Enhetsbredde er 2,5 meter
- Sikre friområde på land.
- Tilrettelegge for kombinert atkomst/kyststi langs sjøen.



Fortøynings- og manøvreringsareal



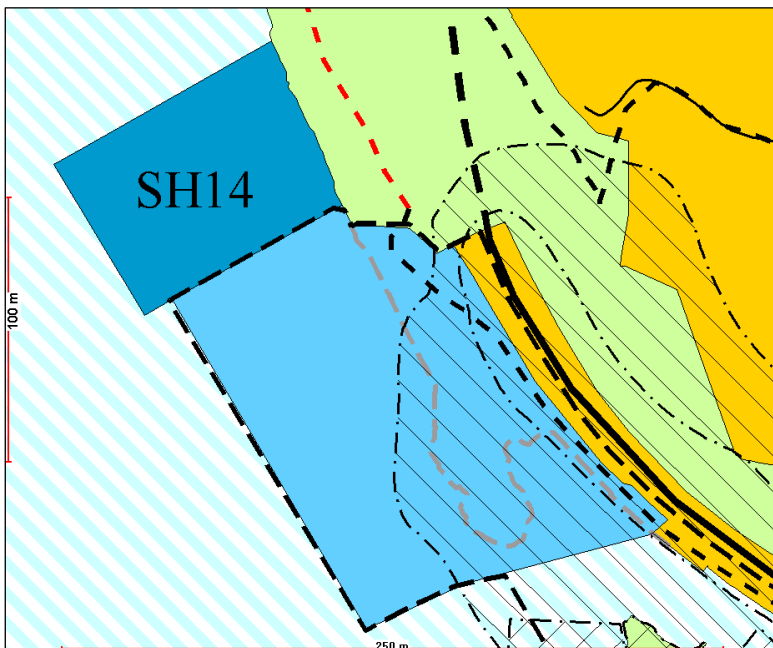
Båtopptrekk

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer



Planområdet er i hovedsak regulert i reguleringsplanen for "Alsvika Båthavn" godkjent 01.02.1989 og i reguleringsplan "Sildenestangen" godkjent 14.04.2004



I Kommuneplanens arealdel for 2011-2022 er det satt av et areal for en utvidelse (SH 14) av eksisterende båthavn.

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 4.november - 16.desember 2011. Det kom inn 6 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan- og bygningsetatens vurdering

Fylkesmannen i Vest-Agder v/ Miljøvernavdelingen, brev datert 14.12.2011

- Båthavner medfører som regel fare for spredning av miljøgifter på land og i sjø. Fylkesmannen gir kommunen råd om å ta inn bestemmelser i planen som sikrer at dette unngås.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Det er tatt inn en ny bestemmelse som sikrer dette.

Fiskeridirektoratet, region sør, brev datert 18. nov 2011

- Fiskeridirektoratet har tidligere opplyst om ålegressforekomsten sør i området, og at utvidelsen mot nord trolig ikke kommer i konflikt med ålegresset.
- Anbefaler at reguleringsbestemmelsene sikrer at det etableres søppelhåndteringsanlegg og at det etableres et tett dekke med oppsamling av spylevann med sedimentasjonskammer.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Det er tatt inn en ny bestemmelse som sikrer dette.

Kystverket, sørøst, brev datert 24.11.2011

- Badebøyer er å anse som sjømerker og krever tillatelse fra Kystverket. Brygger krever tillatelse av kommunal havnemyndighet.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Tas til etterretning.

Statens Vegvesen, brev datert 09.12.2011

- Ingen merknader.

Rådet for Funksjonshemmede, brev dater 08.11.2011

- RFF ber om at både de landfaste og Flytende installasjoner gjøres etter prinsippene om Universell utforming og tilgjengelighet for alle.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Er innarbeidet i planen som rådet ber om.

Agder Energi, brev datert 08.12.2011

- Eventuell flytting av våre anlegg må bekostes av utbygger.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Tas til orientering.

Endringer etter offentlig ettersyn

HC-rampen er flyttet litt lenger mot nord. Det gjør at anleggsområdet begrenses og at bruken av eksisterende båthavn i minst mulig grad berøres.

I bestemmelsene er det tatt inn krav om miljøtiltak på parkeringsplassen. Parkeringsplassen kan da brukes også som opplagsplass.

Rekkefølgekravene er noe justert ved at innslagspunktet er endret fra «midlertidig brukstillatelse» til «ferdigattest».

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa for bydel vest i møtet 18. januar 2012. Samarbeidsgruppens merknader er innarbeidet i planforslaget.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planforslaget legger til rette for en utvidelse av småbåthavnen i samsvar med kommuneplanen. Kaifronten på land utvides mot nord og det innarbeides en rampe som er universelt utformet. Kaifronten vil fungere også kunne fungere som gangareal, og den blir atskilt fra parkeringsplassen med et grøntareal.

Kulturminneinteresser blir ikke berørt.

Det er noen plantearter i området som er registrert som sårbare i artsdatabanken. Det blir tilnærmet ingen forandringer av eksisterende landskap på land, og tiltaket vurderes derfor ikke å ha negetive konsekvenser for de sårbare plantene. Det er ingen planter eller dyr som er registrert under svartelista (uønska arter). Ålegressforekomsten sør for planområdet blir ikke berørt.

Utvidelsen på land kommer ikke i konflikt med allmennhetens friluftsliv. Ny turvei fra parkeringsplassen vil bedre allmennhetens atkomst til strandsonen mot Hestevika i nord.

Barn og unges bruk av båthavnen vil bli bedret ved at trafikk og bevegelsesmønsteret på land blir tydeliggjort og at atkomsten mot Hestevika blir sikret gjennom opparbeidelsen av turveien mot nord.

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse. Analysen peker på interessekonflikten mellom bading og båttrafikk. I planen er dette løst ved at det er regulert inn et stort areal til friluftsområde i sjø på nordsiden av den nordligste bølgebryteren. Dette arealet fungerer som en buffer mellom strandsonen i Hestevika og båthavnen. I friluftsområdet er det forbudt med motorisert ferdsel, og det kan ved behov skjermes med badebøyer. Den nye turveien vil legge til rette for at bading skjer et stykke nord for båthavnen.

Utvidelsen av båthavnen er et kommunal finansiert prosjektet.

Deler av arealet i planområdet er i privat eie. Planforslaget legger opp til at eksisterende bryggeanlegg kan utvides noen, og at det kan etableres en privat bod. Boden er lagt inne på parkeringsplassen (ABB 1).

Plan- og bygningsetatens anbefaler planforslaget.

Jostein Akselsen
23. januar 2012

Punkt 25/12: Kvartal 42 - detaljregulering - sluttbehandling

Bilag

Saksprotokoll

10. Nær og fjernvirkning Kvartal 42
9. Saksprotokoller Kvartal 42
8. Risiko og sårbarhetsanalyse Kvartal 42
7. Snitt - plantegninger Kvartal 42
6. Trafikkanalyse Kvartal 42
5. Støyberegning
4. Sol-skygge diagram Kvartal 42
3. Planbeskrivelse
2. Reguleringsbestemmelser Kvartal 42 - 190112
1. Reguleringsplan Kvartal 42 - alle plankart



Dato: 24.01.12
Saksnr.: 201003765-48
Arkivkode O: PLAN: 1267
Saksbehandler: Maarten Nandrup Stallemo

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
09.02.2012
22.02.2012

Kvartal 42 - detaljregulering - sluttbehandling

Sammendrag

Planforslag for kvartal 42 åpner for å etablere forsamlingslokale for menigheten Filadelfia med kapasitet på rundt 2000 personer. Forslaget inneholder også formålene forretning, bevertning, sykehjem, omsorgsboliger, parkering, kirke, kontor og bolig. Tiltakets størrelse er betydelig med rundt 25 000 m² bruksareal over bakken, totalt 34 594 m² bruksareal.

Planområdet befinner seg i østre del av Kvadraturen like ved lundsbroa Thygesons minde. Det utgjør størstedelen av kvartal 42 samt deler av omkringliggende gater: Dronningens gate, Elvegata og Tollbodgata.

I kommuneplanen er planområdet regulert til sentrumsområde. Det er tegnet inn kollektivtrase i Tollbodgaten og Elvegata. Planforslaget er i tråd med kommuneplanen i forhold til plassering av forsamlingslokale, universell utforming og retningslinjer for signalbygg. Planforslaget er i strid med kommuneplanen i forhold til hensyn til kulturminner, plassering av sykehjem og etablering av støvfølsom bebyggelse innenfor rød sone.

I gjeldende kommunedelplan for Kvadraturen er området avsatt til forretning/kontor/bolig med publikumsrettet virksomhet mot gate. Retningslinjene sier blant annet at tiltak skal angis som allmennyttig formål for Frikirken og Filadelfia, samt at Kvadraturen som helse-, sosial- og omsorgssentrum nedtones. Planforslaget er i strid med gjeldende kommunedelplan i forhold til nedtoning av Kvadraturen som helse-, sosial- og omsorgssentrum, utbygg som krager ut over byggelinjen samt i forhold til bevaring av bygninger. Planforslaget er i tråd med gjeldende kommunedelplan i forhold til publikumsrettet virksomhet mot gate, areal for uteopphold og lek, samt bebyggelse som allmennyttig formål for Frikirken og Filadelfia.

Sentrale problemstillinger i prosessen har vært blant annet tillatte byggehøyder i Kvadraturen, utkraging av bebyggelse over gate, formål sykehjem og bevaring av vernet bebyggelse.

I forbindelse med at planforslaget lå ute til offentlig ettersyn er det kommet en rekke merknader. Det er reist innsigelse til planforslaget fra Fylkesmannen i Vest-Agder med

bakgrunn i etablering av formålet institusjon i rød støysone. Statens vegvesen har reist innsigelse til størrelsen på parkeringsanlegget i forhold til plassering av utkjøring og krav til parkeringsdekning i kommuneplanen. Vest-Agder fylkeskommune har reist innsigelse til løsninger som er i konflikt med kollektivtrafikken, foreslåtte byggehøyder og riving av verneverdig bygg.

Teknisk direktørs vurdering er at bakgrunnen for innsigelsen med kollektivtrafikken er løst i planforslaget da det fremgår av plankartet og bestemmelsene at det skal legges til rette for nødvendig plass for kollektivtrafikken. Innsigelsen vedrørende størrelse på parkeringsanlegg og plassering av utkjøring er ikke løst da det ansees som nødvendig at tiltak med forventede høye besøkstall også har tilstrekkelig parkeringsdekning. Administrasjonen vil ta kontakt med Statens vegvesen for å avklare om det, etter at BUS har behandlet de endelige rammene for prosjekt, er mulig å komme fram til en omforent løsning slik at innsigelsen trekkes før Bystyrebehandlingen. De andre forholdene som det er reist innsigelse til, som formål institusjon, tillate byggehøyder og bevaring av verneverdig bygg vil etter teknisk direktørs vurdering løses ved forslag til vedtak 1. a – d. Vest-Agder fylkeskommune har også reist innsigelse til byggehøyder i kvartal 42 som alternativt planforslag i ny kommunedelplan for Kvadraturen. Det antas at denne kan trekkes dersom byggehøyder løses i foreliggende planforslag, vedtaks punkt 1 a. Etter at bystyret har vedtatt planforslaget så sendes det til de berørte offentlige myndigheter som har reist innsigelse. Svaret fra disse myndighetene vil avgjøre om planforslaget er egengodkjent, eller om det må iverksettes meklings.

Naboer til planområdet har sendt inn merknader som omhandler en del av de samme forholdene som blant annet byggehøyder, tap av sol som en konsekvens av høyder, funksjonen som signalbygg, estetikk, formålene sykehjem og omsorgsboliger, utkraging av bygg over gate, riving av verneverdig bygg, plassering av utkjøring til parkeringsanlegg, trafikk, støyforhold, forholdet til overordnede planer samt presedens i fremtidige saker.

Teknisk direktør vurderer det som positivt at det åpnes for å etablere forsamlingslokale med høy kapasitet, som også kan fungere som konferansesal. Det er videre positivt hvordan forsamlingslokalet er tenkt løst ved å senke det ned i bakken, samt at det har svært god lokalisering med tanke på kollektivtrafikk. Det vurderes som negativt at planforslaget går utenfor rammene som legges i kommunedelplan for Kvadraturen i forhold til høyder. Det er også negativt at planforslaget åpner for å rive verneverdig bygg samt å krage bebyggelse ut over Dronningens gate. Krysset Dronningens gate – Kronprinsens gate er et av få gjenværende kryss hvor alle hjørnene er intakte i henhold til murbyen. Utkraging over gate er i konflikt med gateperspektivet og i strid med grunntanken bak renessanseplanen: Fri sikt mot hav og hei, og åpne gateløp. Det er videre negativt at et så støysensitivt formål som sykehjem ønskes lagt til et av de mest støyutsatte områdene i Kvadraturen.

Teknisk direktør har vært i tvil om planforslaget kan fremmes i sin nåværende form. De endringene som forutsettes før planen formelt kan godkjennes endelig, er så vidt omfattende at resultatet vil måtte bli ganske forskjellig fra forslaget. På den annen side, og det som ga utslaget slik at planforslaget likevel burde kunne fremmes, er bl.a. at forsamlingslokalet/konferansesalen er høyt ønsket.

Teknisk direktør kan med bakgrunn i saken ikke tilrå at det vedtas en plan som gir hjemmel for et tårnbygg tilsvarende 13 etasjer og anbefaler derfor at tårnbygget tas ut, maks etasjetall angis og andre endringer legges inn. Med henvisning til dette og til øvrige påpekninger i saksfremlegget anbefaler Teknisk direktør følgende:

Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar detaljregulering for kvartal 42 sist datert 01.06.11, med bestemmelser sist datert 19.01.12 med følgende endringer i plankart og bestemmelser:
 - a. Byggehøyder tilpasses føringer i kommunedelplan for Kvadraturen samt gjeldende reguleringsplan: Tilsvarende 4 +1 etasjer langs Dronningens gate/Tollbodgata og 6 etasjer mot Elvegata
 - b. Formål institusjon – sykehjem tas ut.
 - c. Delområde D2 reguleres til bevaring med gjeldende møne- og gesimshøyder.
 - d. Bebyggelse tillates ikke å krage ut over Dronningens gate
2. Endret planforslag forelegges byutviklingsstyret, sammen med fasadetegninger, for godkjenning ved behandling av rammesøknad.
3. 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 bygnings sjef

Trykte vedlegg

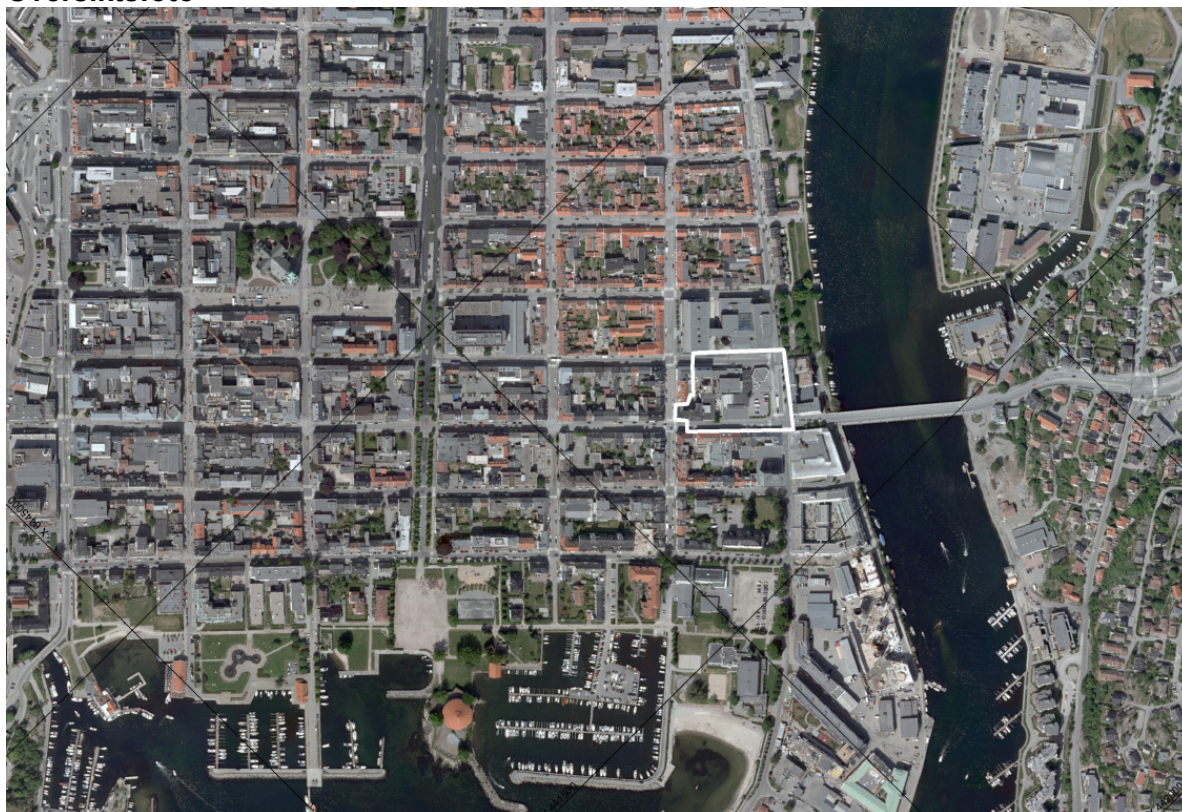
1. Plankart, sist datert 01.06.11
2. Bestemmelser, sist datert 19.01.12
3. Planbeskrivelse, sist datert 10.05.11
4. Nær- og fjernvirkning
5. Sol – skygge diagram
6. Støyberegning
7. Trafikkanalyse
8. Snitt - plantegninger
9. Risiko og sårbarhetsanalyse
10. Saksprotokoll fra tidligere politiske vedtak i saken.

Utrykte vedlegg

1. Vindutredning

2. Merknader etter offentlig ettersyn

Oversiktsfoto



Planområdet befinner seg i Kvadraturens sørøstlige del, like ved Lundsbroa. Her er det markert med hvit linje.

Situasjonskart



Planområdet er markert med hvit stiplet linje. Det utgjør størstedelen av kvartal 42 samt deler av Dronningens gate, Elvegata og Tollbodgata.

BAKGRUNN FOR SAKEN

Forslag til reguleringsplan for kvartal 42 fremmes av Morgenstjernen eiendom AS på vegne av Filadelfia pinsemenighet i selskapet Kvartal 42 AS. Konsulent er arkitektfirmaet Kristin Jarmund arkitekter AS.

Forslag til regulering av kvartal 42 har de siste årene vært gjenstand for flere planprosesser. I 2007 ble gjeldende reguleringsplan vedtatt av bystyret. Like etter ble det utlyst ny arkitektkonkurranse. På bakgrunn av denne ble det utarbeidet planprogram som ga grunnlag for utarbeiding av forslag til reguleringsplan.

Dagens situasjon

Planområdet befinner seg i Kvadraturens sørøstlige del. Det omfatter størstedelen av kvartal 42, samt gatearealet rundt i henholdsvis Tollbodgata, Elvegata og Dronningens gate. Planområdet er forholdsvis flatt og for det meste bebygd, med unntak av en parkeringsplass på hjørnet Dronningens gate – Elvegata, samt vegarealet. Det er lite vegetasjon bortsett fra enkelte trær og busker, samt trærne mellom gang- og sykkelveien og gatearealet i Elvegata.

Planens innhold

Formålet med planarbeidet er primært å legge til rette for etablering av forsamlingslokale for Filadelfia pinsemenighet. I tillegg foreslås det underjordisk parkeringsanlegg, forretning, bevertning, kontorer, sykehjem, omsorgsboliger, alminnelige boliger og kapell. Forslagsstiller ønsker bebyggelse i 12 etasjer mot Elvegata, 5 etasjer mot Tollbodgata og 4 + 1 etasjer (én etasje er inntrukket) mot Dronningens gate.

Planforslaget tillater totalt bruksareal på 34 594 m². Av dette er ca 12 000 m² under bakken (parkering/underetg.) og 2382 m² som eksisterende bebyggelse (D4). I forhold til ny bebyggelse, over bakken, er det i forslag til ny reguleringsplan hjemmel for totalt 22 495 m² BRA.

Parkeringskjelleren er foreslått med maks 200 plasser. Dette er sikret i bestemmelsene. Videre er forsamlingslokalet tenkt å ha en kapasitet på ca 2000 personer. Det foreslås totalt 44 sykehjemsplasser og 90 leiligheter. Dette fremgår av planbeskrivelsen men er ikke lagt inn i bestemmelsene. Uteoppholdsareal og lekeareal er lagt til gårdsrommet i midten av kvartalet. Dette er vist i plankartet.

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

Kommuneplan (vedtatt 22.06.11):

I kommuneplanen er planområdet regulert til sentrumsområde. Det er tegnet inn kollektivtrase i Tollbodgaten og Elvegata.

Viktige hovedgrep som angår planforslaget er blant andre:

- Prinsippet om samordnet areal- og transportsystem og sikring av grønnstruktur er overordnet all arealplanlegging i kommunen.
- Kontorer, service og annen virksomhet med mange ansatte/kunder legges fortrinnsvis i Kvadraturen, bydelssentrene samt langs bussmetroens grunnlinje. Handel legges i Kvadraturen, bydelssentrene og sentrale deler av Sørlandsparken. Det søkes en høy utnyttelse i utbyggingsområdene i og rundt bydels- og områdesentrene, langs bussmetroaksen og i ulike knutepunkt.

Retningslinjer i kommuneplanen som angår planforslaget er blant andre:

- Universell utforming skal legges til grunn i planleggingen. Minst 70 % av nye boenheter skal være universelt utformet, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan.
- Ved tiltak nær landemerker eller verneverdige kulturminner, skal det redegjøres for innvirkningen på disse.

- Historiske elementer: Ved planlegging og prosjektering av nye tiltak skal det tas hensyn til eksisterende bebyggelse og kulturminner. Kulturminnene kan utnyttes som et identitetsskapende element.
- I forhold til signalbygg inneholder kommuneplanen følgende:
Signalbygg (kirker, kulturinstitusjoner, idrettsanlegg, skoler og andre anlegg av særlig betydning for fellesskapet eller med dominerende plassering) skal utformes etter følgende prinsipper:
 - Bygget bør ha en sentral plassering i forhold til offentlige plasser og hovedgater.
 - Byggene skal, sammen med andre dominerende anlegg i området, bidra til å skape gode offentlige uterom.
 - Bygget bør gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse.
 - Anleggets ulike funksjoner bør gjenspeiles i planløsninger, volumoppbygging og fasader.
 - Bygg skal bidra til å nytolke og videreutvikle lokale bygningstyper og -tradisjoner.
 - Med mindre særlige grunner foreligger, bør utformingen av nye byggverk gjenspeile dagens bygningsteknologi og arkitektoniske uttrykk og utføres i varige materialer med høy håndverksmessig standard.

Planforslaget inneholder formålet institusjon. Dette er omtalt i kommuneplanen:

- Behovet for omsorgsboliger er i dag ikke dekket. For å komme opp på anbefalt nivå, trengs det 200-300 nye omsorgsboliger. Disse kan bygges i tilknytning til sykehjem eller legges i tilknytning til boligområder, uavhengig av sykehjem.
- Det er behov for åtte nye sykehjem fram til 2050. I planperioden er det behov for ett nytt sykehjem som bør ligge på Rona. Deretter følger Solkollen på Hellemyr, Hånes /Benestad, Kroodden og fire i senterområdene, to i øst og to i vest. Behovet vil øke raskt fram mot 2050.

Kartutsnittet viser nye sykehjem i kommuneplanen:



I forhold til støy er følgende lagt inn i kommuneplanen:

- Støy har mange kilder. De viktigste er vei, jernbane og flytrafikk, industri, bygg og anlegg, utesteder, skytebaner, motorsportanlegg og andre idrettsanlegg.

- Krav om støymålinger og støyreducerende tiltak er blant annet hjemlet i kommunehelseloven, forskrifter til arbeidsmiljølov, forurensingslov og plan- og bygningslov.
- Det er laget støykart for veitrafikkstøy, industristøy (Xstrata), havn (Kongsgårdbukta), Kjevik flyplass og Farvannet skytebane.
- Støysoner vises som hensynssone på plankartet og i temakart.
- Retningslinjene angir:
 - Støy (dag og natt) skal utredes ved utarbeidelse av reguleringsplaner.
 - Innenfor rød sone, nærmest støykilden, skal det ikke etableres nye boliger/fritidsbebyggelse eller annen støyfølsom bebyggelse.
 - Gul sone er en vurderingssone der støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom risikoreduserende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

Planforslaget er i tråd med kommuneplanen i forhold til plassering av forsamlingslokale, universell utforming og retningslinjer for signalbygg. Planforslaget er i strid med kommuneplanen i forhold til hensyn til kulturminner, plassering av sykehjem og etablering av støyfølsom bebyggelse innenfor rød sone.

Kommunedelplan for Kvadraturen (vedtatt 29.06.99):

Formål i kommunedelplanen for Kvadraturen er bybebyggelse; forretning, kontor, bolig med forretning mot gate (Dronningens gt.).

Kommunedelplanens bestemmelser legger føringer for utvikling av kvartal 42:

- Formål er angitt som forretning/kontor/bolig med publikumsrettet virksomhet mot gate.
- Angitte bevaringsverdige bygninger skal bevares.
- Ved boligformål skal det opparbeides leketilbud i området.
- Det skal være minimum 25 m² uteoppholdsareal pr bolig på egen tomt.
- Boliger skal ha egen adkomst samt at leiligheter skal være gjennomgående der utendørs støy nivå er høyere enn 55 dB (A).

Retningslinjene sier blant annet at tiltak skal angis som allmennyttig formål for Frikirken og Filadelfia, samt at Kvadraturen som helse-, sosial- og omsorgssentrum nedtones. Aktuelle bestemmelser og retningslinjer er angitt under.

Bestemmelser:

- 2.3 Angitte bevaringsverdige bygninger skal inngå i spesialområde bevaring.
- 3.1.2 Bebyggelsen kan ha blandet formål forretning/kontor/bolig, men lokaler på gateplan skal forbeholdes forretningsvirksomhet, servering eller publikumsrettet servicevirksomhet mot angitte gater.
- 5.3 Boligbebyggelse med mer enn 3 boliger kan ikke igangsettes før godkjente detaljplaner for opparbeidelse av leketilbudet i området foreligger.
- 6.1 Boliger skal ha areal for uteopphold, enten på egen tomt eller fellesareal, fortrinnsvis på bakkeplan og utgjøre min 25 m² pr. bolig. En tilstrekkelig del av utearealet skal være egnet for lek.
- 6.3 Utbygg eller karnapper skal ikke krage ut over byggelinjen. Balkonger kan tillates inntil 1,2 meter ut mot gate.
- 6.5 Der støy nivået utenfor boligfasade har en døgnekivalent på mer enn 55 dB (A) skal leilighetene være gjennomgående.

Retningslinjer:

- Bybebyggelse med forretningsvirksomhet langs Dronningens gate og Elvegata.
- Trafikkområde samordnet med trafikkmønsteret i krysset Elvegata – Dronningens gate.
- Bebyggelse skal i reguleringsplanen underspesifiseres som allmennyttige formål for Frikirken og Filadelfia.
- Bygeområdet skal følge kvartalsdannelsen, men revurderes i forhold til gatebredden i Elvegata.

- Det skal utvikles karrèbebyggelse, men det kan vurderes å bebygge hele det indre av kvartalet for eventuelt å legge til rette for idrettshall for videregående skole.
- Kvadraturen som helse-, sosial- og omsorgssentrum nedtones

Planforslaget er i strid med gjeldende kommunedelplan i forhold til nedtoning av Kvadraturen som helse-, sosial- og omsorgssentrum, utbygg som krager ut over byggelinjen samt i forhold til bevaring av bygninger. Planforslaget er i tråd med gjeldende kommunedelplan i forhold til publikumsrettet virksomhet mot gate, areal for uteopphold og lek, samt bebyggelse som allmennyttig formål for Frikirken og Filadelfia.

Forslag til ny kommunedelplan for Kvadraturen (til behandling våren 2012):

Forslag til ny kommunedelplan for Kvadraturen lå ute på høring i perioden 6. mai til 17. juni 2011. I høringsforslaget er forslagsstillers planer for kvartal 42 lagt inn som alternativt planforslag. Det er i høringsperioden reist innsigelse til planforslaget med bakgrunn i høyder og volumer som vurderes å være i strid med renessansebyens intensjoner. Det stadfestes samtidig at gjeldende reguleringsplan for kvartal 42, plan nr. 1112, fortsatt skal være gjeldende.

Forslag til ny kommunedelplan for Kvadraturen har blant annet følgende bestemmelser og retningslinjer:

- Ens høyde er en kvalitet som ønskes ivaretatt, sett både i lys av de tårnbygg som er bygget, og foreslåtte som ikke er reist. Av den grunn åpnes det ikke for etablering av nye tårnbygg selv om det ønskes for å understreke en bygnings betydning.
- Det bygget som uansett skal rage høyest i Kvadraturen er domkirken som på toppen av tårnet har cote 38 (før spiret).
- Høydeangivelsene er forutsatt å romme 4 etasjer og tilbaketrukket 5. etasje innenfor en vinkel av 45. Disse høyder fastsettes av hensyn til solinnfall i byrom.
- Den eksisterende oppdeling av fasadene som gjenspeiler den tradisjonelle eiendomsstrukturen skal videreføres. Kvartalets variasjon i fasadeuttrykk skal opprettholdes og videreutvikles. Byggene skal arkitektonisk framstå som selvstendige bygg. Det skal være brudd i gesims fra bygg til bygg.
- Annet (pbl §11-9 nr. 5 og §28-7) Boliger skal ha areal for uteopphold, enten på egen tomt eller fellesareal, på bakkeplan og utgjøre minimum 25 m² pr. bolig og tilfredsstillende kvalitetskrav som angis i den til enhver tid gjeldende teknisk forskrift.
- Bevaring (pbl §11-9 nr. 7) Tilpasning til bevaringsverdig bebyggelse: Ved oppføring av nybygg mot gater, skal fasadene ved form, dimensjoner og utseende, tilpasses eksisterende verneverdig bebyggelse. Bygg på bruksnummer inntil bevaringsverdig bygning skal ha gesims- og mønehøyde som er middelvei av høyeste og laveste og maksimalt 3 m over bevaringsverdig bygnings høyder.

Planforslag for kvartal 42 er i strid med forslag til ny kommunedelplan for Kvadraturen først og fremst når det gjelder tillatt byggehøyde. Ny kommunedelplan er tydelig når det gjelder fremtidige høyder i Kvadraturen og berører planforslag for kvartal 42 med formuleringene om at det ikke åpnes for nye tårnbygg selv om disse er tiltenkt funksjoner som signaler eller symboler. Videre stadfestes det at domkirken uansett skal rage høyest i Kvadraturen med toppen av tårnet på cote + 38. (Forslag til kommunedelplan omtaler høyden på tårnet, ikke høyden på spiret). Forslag for kvartal 42 er i strid med dette i forhold til tårn som signalbygg og byggehøyde som legger seg 6 meter, tilsvarende to etasjer over domkirkens tårn. For øvrige byggehøyder inneholder planforslaget 4 etasjer, med inntrukket femte etasje av hensyn til solinnfall i byrom. Forslag til reguleringsplan for kvartal 42 legger opp til 4 +1 og 5 etasjer hvor første etasje har høyde tilsvarende to etasjer, omlag 6 meter. Dette vil fra gaten vil oppleves som 6 fulle etasjer.

Reguleringsplan

Plan nr 1112, reguleringsplan for deler av kvartal 42. Godkjent av bystyret i Kristiansand den 24.01.2007 som sak nr. 7. Formål i gjeldende reguleringsplan er blandet formål – allmennyttig, bolig, forretning, kontor.

Gjeldende reguleringsplan tillater mønehøyder fra k+20 til k+25 bebygd i 4-6 etg hvor øverste etasjer er tilbaketrukket. Det er videre satt krav om maks støynivå, minimum uteoppholdsareal og etablering av sandlekeplass i kvartalet. Aktuelle bestemmelser er gjengitt under.

Bestemmelser:

- Mønehøyder fra k+20 til k+25, 4-6 etg med øverste tilbaketrukket.
- Forretningsvirksomhet i 1. etg med inngang fra offentlig gate.
- Kontorvirksomhet i 2. og 3. etg. Øvrige etg forbeholdes bolig.
- Det skal etableres balkonger for alle nye boenheter i planområdet.
- Innendørs støynivå skal være innenfor de veiledende støygrensene Miljøverndepartementet har utarbeidet for forskjellige utbyggingsformål. Utendørs støynivå for uteplasser skal være innenfor de veiledende støygrenser Miljøverndepartementet har utarbeidet.
- Samlet areal for uteopphold, enten på egen tomt eller på fellesareal skal utgjøre minst 25 m² pr. boenhet for nye boliger i kvartalet. En tilstrekkelig del av utearealet skal være egnet for lek.
- Det skal etableres sandlekeplass på minimum 100 m² med sandkasse, bord og benker for barn og voksne i kvartalet
- Største tillatte gesimshøyde og mønehøyde er angitt for hvert område i tabellen nedenfor og vist på plankartet:

OMRÅDE	GESIMSHØYDE (mot off. gate)	MØNEHØYDE	ETASJER (tilbaketrukket)
A1	k +12,5	k +20,0	
BA1	k +19,0	k +22,0	4/5 – (5)
BA2	k +19,0	k +22,0	4 – (5)
BA3	k +19,0	k + 22,0	4 – (5)
BFK1	k +20,0	k +23,0	4/5
BFK2	k +19,0 / +25,0	k +22,0/+25,0	4/6 – (5)
K1	k + 11,0	k + 11,0	1

Forslag til ny reguleringsplan for kvartal 42 går langt over tillatte byggehøyder i gjeldende reguleringsplan. Gesimshøyde for tårnbygget på hjørnet Dronningens gate – Elvegata i gjeldende reguleringsplan er i forslag til ny plan lik gesimshøyde for bebyggelse langs gate. Forslag til nytt tårnbygg er nær det dobbelte av tårnbygget i gjeldende plan.

Tidligere saksgang

Forslag til planprogram ble vedtatt av byutviklingsstyret 20.01.11. Forslag til reguleringsplan ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn av byutviklingsstyret 23.06.11.

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 08.07.11-02.09.11. Det kom inn 16 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan- og bygningsetatens vurdering

Fylkesmannen i Vest-Agder v/ Miljøvernavdelingen, brev datert 02.09.11

- «Det er i planarbeidet gjennomført en støyutredning som viser at deler av planområdet ligger i rød støysone... Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) angir rød sone som et område som på grunn av det høye støynivået er lite egnet til støyfølsomme bruksformål. I rød sone bør derfor kommunen ikke tillate etablering av boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. Kommunen bør også være varsom med å tillate annen ny bebyggelse eller arealbruk med støyfølsomt bruksformål».
- Fylkesmannen «reiser på bakgrunn av støyretningslinjen **innsigelse** til den delen av planens arealformål ... som omfatter institusjon».

- «Etablering av boliger i rød støysone slik det foreslås i områdene D3 og D4 er heller ikke i tråd med støyretningslinjen. Dersom kommunen velger å vedta dette formålet bør det ikke gjøres før man har kommet fram til bestemmelser til planen med konkrete avbøtende tiltak.
- Vi ser at planen legger til rette for byggehøyde opp til kote 44. Dette går ut over rammene i forslaget til ny kommunedelplan for Kvadraturen ... Vi ser kommunens behov for å kunne styre byggehøyder i overordnet plan for å kunne påvirke bybildet i Kvadraturen som helhet. Fylkesmannen ser ikke spesielle argumenter som tilsier såpass høye bygg i denne delen av Kvadraturen.
- Planen beskriver også en viss trafikkøkning som følge av utbyggingen, som blant annet kan få konsekvenser for krysset Dronningens gate – Elvegata, uten at vi kan se at planen presenterer noen løsninger på dette. De mange nyetableringer i nærområdet gjør konsekvenser og løsninger med hensyn til trafikkavvikling til en nødvendig del av kommunens vurdering når planer skal vedtas».

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Plan- og bygningsetaten følger opp innsigelsen som er reist med bakgrunn i retningslinjen for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) og formål institusjon og fremmer forslag til vedtak i tråd med dette.
- Plan- og bygningsetaten ser også behovet for å kunne styre byggehøyder i overordnet plan og fremmer forslag til vedtak i tråd med dette.
- Konsekvenser for krysset Dronningens gate – Elvegata som følge av utbyggingen er ikke løst i forslag til plan. I bestemmelsene ligger det rekkefølgekrav om opparbeiding av miljøgatetiltak

Vest-Agder fylkeskommune v/ Regionalavdelingen, brev datert 26.08.11

- Fylkeskommunen, ved Plan og miljø, henviser til sitt brev ved oppstart av planarbeidet hvor de peker på byggehøyder og forholdet til kollektivtrafikken som de viktigste regionale interessene, i tillegg til trafiksikkerhet og barn og unge. I forhold til høyder ble det varslet innsigelse med bakgrunn i kulturminnefaglige vurderinger knyttet til Kvadraturen og planfaglig sett ble det anbefalt å stille planarbeidet i bero til overordnet planarbeid var avklart.
- «Melding om oppstart ... signaliserte en bebyggelse som er dobbelt så høy (12 etasjer, cote 44) som gjeldende reguleringsplan for Kvadraturen åpner for i tillegg til at større deler legger seg på 7 etasjers høyde. Vår oppfatning er at slik omfattende endring bør vurderes på et overordnet plannivå.
- Forslag til kommunedelplan foreligger og for Kvadraturen videreføres som hovedregel prinsippet med en karrébebyggelse på 4 etasjer med en inntrukket 5. etasje justert med en byggehøyde på 1,1 m. Det åpnes dermed ikke for høyhus i Kvadraturen som kvartal 42 er en del av.
- I tillegg til høydene åpnes det for en ensartet fasade som ikke gjenspeiler den tradisjonelle eiendomsstrukturen.
- Med hensyn til vår planfaglige vurdering knyttet til by- og stedsutvikling i Kristiansand sentrum mener vi omsøkte prosjekt ikke er tilpasset eksisterende bebyggelse, der tett, lav og relativt variert bebyggelse utgjør noe av det viktigste særpreget. Vi er derfor svært skeptiske til det konkrete prosjektet og ikke minst betenkte over faren for presedens spesielt med tanke på høyde og store ensartete fasader. Det vises imidlertid til Fylkeskonservatorens vurderinger knyttet til Kvadraturen og Riksantikvarens NB! Register.
- Det kan påregnes innsigelse til hjørnebygningene på 7/12 etasjer. For gatebebyggelse på 5 etasjer vil det også bli vurdert innsigelse, da særlig i forhold til den eldre bebyggelsen i Dronningens gate ... Innenfor planområdet er det avmerket én bygning som verneverdig i gjeldende kommunedelplan for Kvadraturen; Dronningens gate 87. Bygningen inngår også i Murbyplanen, og er regulert til bevaring. Dette må opprettholdes i ny reguleringsplan. Frikirkens anlegg i Tollbodgaten har som nevnt i planbeskrivelsen også en viss verneinteresse som eksempel på moderne arkitektur.
- Da det ikke er gjort endringer med hensyn til høyder eller ivaretagelse av Dronningensgt. 87 reises det **innsigelse** til planforslaget.

- *Metrotraseen som omfattes av planområdet ... har busstrafikk i begge retninger og er også åpen for biltrafikk ... Dersom det legges opp til løsninger i konflikt med kollektivtrafikken er dette å betrakte som en **innsigelse**.*
- *Det er utført sol/skyggeanalyser. Det kan registreres negative konsekvenser med hensyn til sollys for bebyggelsen på andre siden av Elvegata i forhold til dagens situasjon».*

Plan- og bygningssetatens kommentar

- Plan- og bygningssetaten er enige i at omfattende endringer i byggehøyder i Kvadraturen bør vurderes på overordnet plannivå og fremmer forslag til vedtak i tråd med dette.
- I forhold til ensartet fasade er det lagt inn i bestemmelsene at lange fasader og store volumer skal brytes opp.
- Plan- og bygningssetaten er klar over at forslag til reguleringsplan vil skape sterk presedens i fremtidige saker og fremmer forslag til vedtak som bygger opp under dette.
- Plan- og bygningssetaten ønsker ikke å uthule murbyplanen ved å legge til rette for riving av vernede bygg da det vil skape sterk presedens i senere saker. Forslag til vedtak går på fortsatt bevaring av det vernede bygget i Dronningens gate 87.
- I forhold til metrotraseen er det lagt inn tilstrekkelig plass for sporingskurve for buss i henhold til trafikkanalysen utarbeidet av regulant.
- Sol/skygge analysen viser negative konsekvenser for beboere i bygg på andre siden av Elvegaten. Beboere må forvente visse konsekvenser ved oppføring av ny bebyggelse, men ikke ut over gjeldende reguleringsplan. Plan- og bygningssetaten fremmer forslag om lavere byggehøyder i forslag til vedtak.

Statens Vegvesen, brev datert 31.08.11

- *«Til varsel om igangsetting av planarbeid påpekte vi at det ... kan være aktuelt å etablere et eget kollektivfelt fram til Dronningens gate, og at arealbehov for dette må vurderes/avklares i plan. Vi kan ikke se at dette er vurdert, og heller ikke se at planforslag er tilpasset behov for kollektivfelt.*
- *For busstrafikk i Tollbodgata/Elvegata må også hjørneavrunding for kryss ... tilpasses kjøring med nye busser (15 m), og utstrekning på byggeområde mot nord må tilpasses justert hjørneavrunding.*
- *Overfor Vest-Agder fylkeskommune vil vi anbefale **innsigelse** til planforslag som ikke ivaretar ovennevnte merknader, for hjørneavrunding i kryss og arealbehov for et kollektivfelt mellom Tollbodgata og Dronningens gate.*
- *Ved behandling av gjeldende reguleringsplan var det for Statens vegvesen vesentlig at størrelse på parkeringsanlegg ble begrenset, bl.a. på grunn av problemer i tilknytning til atkomst ... av planbeskrivelse fremgår det at det er planlagt for 200 parkeringsplasser, mens samlet parkeringsbehov ut fra kommunale vedtekter og bestemmelser i forslag til ny kommuneplan er beregnet til 125 plasser. Dette vil vi ikke gi vår tilslutning til - fordi trafikk i østre del av Dronningens gate i størst mulig grad bør begrenses med tanke på fremkommelighet for busser, fordi kvartal 42 med sin sentrale plassering i forhold til trase for bussmetro ligger godt til rette for bruk av buss, og fordi foreslått utkjøring til Dronningens gate har en uheldig plassering mellom gatekryss. Dersom foreslått minimumskrav for boligenheter opprettholdes, vil vi overfor Vest-Agder fylkeskommune anbefale **innsigelse** også for dette.*
- *I gjeldende reguleringsplan er det en rekkefølgebestemmelse om opparbeiding av regulerte trafikkområder innenfor planområdet, i henhold til teknisk plan... foreslåtte rekkefølgebestemmelser begrenser seg til godkjenning av teknisk plan for utforming og trafikk sikring av trafikkområdene - og om opparbeiding av fortau (i tillegg til sandlek og kvartalslek). Vi antar at dette skyldes en forglemmelse, og vil sterkt tilrå at det blir tatt inn en rekkefølgebestemmelse om opparbeiding / gjennomføring av miljøgatetiltak og tilrettelegging for kollektivtrafikk. Miljøgatetiltak i Tollbodgata bør også vurderes, bl.a. med tanke på kryssing til leke- og oppholdsarealer ved Elvegata.*
- *Planforslag omfatter vesentlige utkrageringer over fortau ved begge kryss med Elvegata, helt ut til vegkanter, og delvis over nåværende fortau langs Elvegata . Generelt ser vi det som uheldig å etablere utkrageringer så langt ut over offentlig veggrunn, og foreslått utkragering over fortau langs Elvegata vil komme i konflikt med nåværende lysstolper. Vi vil sterkt frarå de foreslåtte utkrageringene.*

- *I utarbeidet trafikkanalyse påpekes det at konsekvenser for kapasitet i kryss mellom Dronningens gate og Elvegata bør utredes, jfr. konklusjon i analysen. Vi kan ikke se at dette er nærmere utredet i mottatt oversendelse, og vil derfor sterkt tilrå at utredning blir foretatt før reguleringsplan blir sluttbehandlet.*
- *Vi har ellers følgende merknader til mottatt planforslag:
I reguleringsbestemmelsene må det tas inn en bestemmelse om grenseverdier for trafikkstøy, inne og ute, i henhold til MD's veileder T- 1442.
Areal for sykkelparkering bør fremgå av plankart, jfr. retningslinjer i kommuneplan».*

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Arealbehov for kollektivfelt er ikke avklart i plan men det antas at det vil kunne løses med nåværende gatebredde.
- Hjørneavrunding for kryss er lagt inn i bestemmelsene til planen.
- I forhold til parkeringsdekning er det krav i kommuneplanen om maks 125 parkeringsplasser. Plan- og bygningsetaten er enige i at kvartal 42 ligger godt til rette for bussbruk og at plassering av inn- og utkjøring til parkeringsanlegget ikke er optimal. Det likevel verdt å peke på at foreslått forsamlingslokale vil ha en kapasitet på rundt 2000 personer og at det vil være et større parkeringsbehov knyttet til dette. Innsigelsen tas ikke til følge og forslaget fremmes slik som ønsket av regulant. Det er lagt inn maks 200 parkeringsplasser i bestemmelsene.
- Opparbeiding av miljøgatetiltak og fortau er lagt inn som rekkefølgebestemmelser i planforslaget.
- I forhold til utkragerer over offentlig veggrunn fremmer plan- og bygningsetaten forslag til vedtak i tråd med merknaden.
- Konsekvenser for krysset Dronningens gate – Elvegata som følge av utbyggingen er ikke løst i forslag til plan.
- Retningslinjen for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) dreier seg om disponering av arealer i forhold til hvilke formål som kan tillates hvor og er grunnlag for plan- og bygningsetatens forslag til vedtak hvor formål institusjon foreslås fjernet fra planforslaget.
- Areal for sykkelparkering skal i henhold til bestemmelsene vises på plankart eller illustrasjonsplan.

Agder kollektivtrafikk AS, brev datert 24.08.11

- *«... ønsker å påpeke 2 viktige forhold for kollektivtrafikken:
1. Det må avsettes tilstrekkelig plass til kollektivfelt i Elvegata i kvartalet mellom Tollbodgata og Dronningens gate. Det vises til rapport om framkommelighet i Kvadraturen.
2. Holdeplassen i Tollbodgata v/Frikirka er svært sentral, og det er derfor viktig at denne kan opprettholdes både i byggeperioden og permanent. Dette er hovedholdeplass for elever både ved Kvadraturen skolesenter og Tangen videregående skole».*

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Det legges til rette for kollektivfelt med bredde på 3,5 m for busser i østgående retning.
- Det er ønskelig å opprettholde busstoppet i Tollbodgata både i byggeperioden og permanent.

Agder energi nett AS, brev datert 11.07.11

- *«De forhold som må tas hensyn til i forhold til Agder Energi Nett er tatt med i forslagsstillers planforslag som følger som vedlegg til plandokumentene.»*

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Merknaden tas til orientering.

Rådet for funksjonshemmede, brev datert 16.08.11

- *«Minner om at arbeidsplasser også skal tilrettelegges for funksjonsnedsatte grupper.*

- *Minner om behovet for nye høyder og bredder for innendørs parkeringsanlegg. H=2.5m B=4.5m L=6m.*
- *Under punkt 5.6 Avbøtende tiltak. Ved en totalrenovering som dette kommer loven om tilgjengelighet for alle på alle plan og nivåer til anvendelse også i den eksisterende bygningsmasse».*

Plan- og bygningsetatens kommentar

- *Ny bebyggelse skal være universelt utformet. Dette er sikret i bestemmelsene.*
- *Høyder og bredder for innendørs parkeringsanlegg vil følge gjeldende standarder.*
- *Eksisterende bygningsmasse skal ikke totalrenoveres og er lagt inn i planforslaget med gjeldende møne- og gesimshøyde. Ved en evt. ombygging vil kravene i teknisk forskrift (TEK 10) gjelde.*

Boligsameiet Elvegata 8-10, brev datert 23.08.11

- *«Tanken fra utbygger er at bygget skal fremstå som er visuelt signalbygg i bybildet som markerer innkjøring til kvadraturen fra Lund-siden. I tilfelle for hvem?*
- *Med en høyde på 12 etasjer er vi i tvil om beboende kan oppleve solen om høst, vinter og vår, det er denne tiden man ønsker mest lys og sol for å ivareta beboerne trivsel, det vil i tillegg ble økt trafikkgrunnlag som medfører økt støy og luftforurensing.*
- *Med en høyde på 12 etasjer mener vi at boforholdene vil forringes vesentlig for beboere mellom Dronningensgate og Tollbodgate..*
- *Styret i sameiet kan ikke godta en slik høyde, vår oppfatning er høyden mot Elvegaten må betraktelig ned».*

Plan- og bygningsetatens kommentar

- *Ved beregninger av fremtidige sol- og skyggeforhold er det vanlig å ta utgangspunkt i situasjonen ved høst- og vårjevndøgn. Sol- og skyggeanalysen viser at beboere i Elvegaten 8-10 vil få reduserte solforhold som følge av en eventuell utbygging. For øvrig henvises det til vedlagte sol- og skyggeanalyse.*

Dronningensgate 64 (Boger eiendom as.) og Dronningensgate 70, brev datert 22.08.11

- *«Vi er enig i at Dronningensgt. "tåler" gjennomgående høyde på 5 etasjer også sett hen til sol/skyggeanalyser. Vi mener det burde gjøres gjeldende for begge sider av samme gate og ber om at det innarbeides i planen.*
- *Vi er også enige i at et "signalbygg" hadde vært egnet på hjørnet av Elvegt./Dronningensgt, men synes IKKE utkastet oppfyller dette kriteriet. Utformingen er etter vår oppfatning kjedelig, klumpete og tyngende. Den er langt fra nyskapende og lite signalgivende med sin toptunge kasseform..*
- *Dette utkastet bærer mer preg av høy arealutnyttelse for å generere høy profitt, enn et ønske om å gi byen et løftende signalbygg. Med foreslåtte utkast ser vi ingen grunn til å dispensere fra gjeldende byggehøyder og fraråder det..*
- *Vi stiller også spørsmål ved deler av innholdet i bygget og er skeptisk til at det her foreslås sykehjem og omsorgsboliger. Som også kommunen skriver er det ikke i sentrum en har behov for mer sykehjem og omsorgsboliger, her er nok fra før ... Det en har behov for i denne delen av byen, etter vår oppfatning, er bygg som gir mer variert aktivitet og bidrar til en økt bruk av kvadraturen til en mer mangfoldig virksomhet. Spesielt er det ønskelig med flere arbeidsplasser og variert forretningsvirksomhet..*
- *Utbygger foreslår en "utkraging" av eiendommen ut over dagens gateløp i Dronningensgt. Vi melder her og nå fra at dersom dette aksepteres, så forutsetter vi at også øvrige bygg i samme kvartal kan ta aksept på å lage utkraginger tilsvarende på egne eiendommer.*
- *Det foreslås at det verneverdige hjørnebygget (Dronningensgt.87) vis a vis vårt bygg (Dronningensgt.64), skal fritas fra vernebestemmelsene i Murbyplanen. Også her melder vi at da må det også gjelde vårt hjørnebygg slik at vi kan stå fritt med tanke på utvikling. Da vårt bygg brant delvis ned i 1993 fikk vi klar beskjed ved gjenoppbygging, at det ikke ville bli gitt noe dispensasjon fra fredningsbestemmelsene, så vi fulgte lojalt dette. Dersom rivingstillatelse gis for nr 87 forutsetter vi at det da gis presedens for dispensasjon fra Murbyplanen til utvikling også av nr 64.*

- *Trafikkrampe med 2 inn/utkjøringsfiler til og fra bygget skal innpasses i Dronningensgate. Der det er foreslått inn og utkjøring til hele det nye kvartalet er det i dag stadig nestenulykker og kaos fordi: ALL trafikk til og fra Tangen, Bystranda, Tangen Videregående skole etc. går ned krysset Kronprinsensgt./Dronningensgate. I dag er det beregnet en bil hvert 3dje sekund ifølge trafikkanalysen som følger med saken. Dette vil øke med ca 28% ifølge samme analyse med den beregnede økte trafikk til nybygget. MEN da er IKKE økt trafikk til Aquarama eller en ferdig utbygget Tangen medregnet. I dag er det etablert et "uformelt" kjøremønster i Dronningensgate i nevnte nedkjøringskryss der det er etablert 3 kjørefiler, der trafikk som skal mot Tangen har laget en "midtfil". Store deler av dagen er det da kø nedover Dronningensgt. av biler som venter på å svinge mot Tangen. Det er altså i denne "Køen" en tenker å lage en inn- og utkjøring til nybygget?*
- *Vi motsetter oss sterkt at inn- og utkjørsel legges i Dronningensgate og ber om at dette følges opp av regulerende og besluttsende myndigheter. Hele prosjektet må endres med tanke på en akseptabel inn- og utkjørsel».*

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Bebyggelse på andre siden av Dronningens gate (sørsiden) inngår ikke i planområdet. Det kan derfor ikke legges inn bestemmelser vedrørende byggehøyder der.
- Behandlingen av planforslaget angår for dette punktet først og fremst byggehøyder. Detaljert utforming er ikke sikret i bestemmelsene og behandles i forbindelse med byggesaken.
- Plan- og bygningsetaten har forslag til vedtak som går på tillatte byggehøyder, formål institusjon, utkraging over Dronningens gate samt bevaring av vernet bebyggelse.
- Innkjøring til parkeringsanlegg er lagt til Dronningens gate ettersom det ikke lar seg løse i andre deler av planområdet. Plan- og bygningsetaten forstår bekymringene rundt dette men det har ikke vært aktuelt å fremme et såpass omfattende planforslag uten parkering.

Posebyen velforening, brev datert 01.09.11

- *«Byggehøyde: Det er svært uheldig, om det i det hele tatt kan tenkes, å gi tillatelse til at en del av kvartalet får et tårnbygg i 12 etasjer. Dette vil helt klart kunne gi presedens i fremtidige byggesaker og er samtidig helt ute av proporsjon i forhold til gjeldende reguleringsplan og forslag til ny Kvadraturplan.*
- *Trafikk: Det forventes en økning på ca. 1000 kjøretøy med det omfang planen har i dag. Det er i kalkylen tatt utgangspunkt i dagens trafikk slik at det betydelige tilskudd som Aquarama vil medføre må adderes som en ytterligere økning og alt dette er i det samme område. Vi stiller oss også spørrende til hvordan dette samsvarer med miljømålene om å redusere trafikken til sentrum og som kommunen får belønningsmidler til. Den vedlagte reguleringsplan tar kun for seg nærområdet til Kvartal 42. Dette blir alt for snevert da trafikkmønster vil kunne endre seg i større deler av Kvadraturen.*
- *Vår oppfatning er at det må følge med trafikk-løsninger for de store prosjektene. Blir trafikk-konsekvensene for store må det få følger for prosjektene..*
- *Trafikkstøy: De nasjonale mål er at støyplager skal reduseres med 10 % innen 2020. Ved kvartal 42 er det beregnet en økning av støynivået slik at det vil ligge på over 70 dB. Det påpekes at det ikke er forenlig med beboelse i nærheten av slike støynivåer.*
- *Luftkvalitet: Med den økning i trafikk som forsiktig estimeres her vil 4 av 10 personer oppgi at de er plaget av luftforurensning.(Kilde SFT, "Kommunene må planlegge for ren luft") Dersom luftkvaliteten ikke er (blir) god nok vil kommunen også kunne pålegge å gjennomføre nødvendige tiltak. Reguleringsplanen mangler slike opplysninger. Disse må innhentes og soneinndeling for luftforurensning (PM 10 og NO2) må utarbeides.*
- *Med de store fremtidige prosjekter som planlegges og bygges i sentrum ser vi det som svært uheldig å behandle prosjektene hver for seg uten noen samlet plan for trafikkavvikling, miljøpåvirkning eller konsekvensutredning for bomiljøene i nærmeste omgivelser.»*

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Plan- og bygningsetaten fremmer forslag til vedtak når det gjelder byggehøyder og trafikkstøy. Se tidligere kommentarer vedrørende dette.

Hilde Cecilie og Haakon Meyer, Tollbodgaten 64, brev datert 31.08.11

- «Med stor bekymring registrerer vi at Filadelfia og Morgenstjerne AS vil bygge et 5-12 etasjes bygg i kvartalet. Etter vår mening bryter bygget og fasaden fullstendig med den byggeskikk som til nå har vært benyttet i Kvadraturen. Bygget ligger i et område som i det vesentligste er bebygget med lave hus. Det foreslåtte nybygget vil både være alt for høyt, og ha en uestetisk fasade.
- Da Tollbodgaten 64 ble bygget i 2000 fikk man ikke tillatelse til å bygge i fulle fem etasjer uten at femte etasje mot Tollbodgaten ble tilbaketrasket. Man fikk heller ikke tillatelse til å bygge leilighet i fem etasjer i bakgården ... bygging i fulle fem etasjer i det foreslåtte kompleks (vil) medføre at takterrassen blir inneklemt mellom høyere bygg. Dette vil ødelegge utsikten og solforholdene. Dette vil redusere både bruksverdien og den økonomiske verdi av takterrassen og leiligheten.
- Vi vil derfor protestere mot at det bygges høyere enn gulvplan på takterrassen. I tillegg vil vi protestere mot at det bygges høyere enn i Tollbodgaten 64 i resten av kvartalet.
- Kvartalet fremstår i dag som åpent i landskapet, og høyere bygg – og især bygg i 12 etasjes høyde – vil gi inngangsporten fra Lundssiden et mer klaustrofobisk preg med de foreslåtte fasader og høyder..
- Hvis dette godtas tenker vi med bekymring på hvilke (berettigede) forventninger dette vil skape hos fremtidige utbyggere. Utbyggere er normalt mest opptatt av profitt og areal. Hvis Filadelfia og Morgenstjerne AS får tillatelse til å bygge 12 etasjer nå, hvorfor kan ikke da neste søker få bygge tilsvarende eller enda høyere? Nektelse i forhold til nye søkere vil da lett kunne anses som usaklig forskjellsbehandling, og da være i strid med forvaltningslovgivningen. Hvordan vil da Kristiansand og Kvadraturen se ut i fremtiden? Bygging som foreslått vil være irreversibel».

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Angående byggehøyder henvises det til tidligere kommentarer rundt dette, samt forslag til vedtak.
- I forhold til sol- og skyggeforhold ligger Tollbodgaten 64 vest for størstedelen av planområdet. Det vil derfor få mindre konsekvenser, spesielt på ettermiddag/kveld, enn annen bebyggelse rundt planområdet. For øvrig henvises det til vedlagte sol- og skyggeanalyse.

Reinhardt Eiendom AS v/Salve Reinhardt, brev datert 02.09.11

- «Vi vil på det sterkeste protestere mot denne planen.
- Reguleringsplan for kvartal 42 bryter klart og tydelig mot eksisterende kvadraturplan mht byggehøyder.
- Når det gjelder argumentasjon ift signalbygg, slutter vi oss til kronikk i fvn boligbilag august skrevet av teknisk direktør Ragnar Evensen.
- Til slutt vil vi på generelt grunnlag oppfordre byens befolkning som er opptatt av byggeskikk, å være ekstra på vakt når politikere eller andre meningsbærere i det offentlige rom uttaler at et byggeprosjekt er "så spennandes". (det skjuler ofte et provins-kompleks)».

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Se tidligere kommentarer angående byggehøyder, samt forslag til vedtak.

Irma og Helge Colbjørnsen, Tollbodgt. 64., brev datert 02.09.11

- «Dette bygget (... 12 etasjer) bryter med de generelle bestemmelsene for kvadraturen og er betydelig brudd med det totale estetiske inntrykk som kvadraturen utgjør. Slik vi ser det vil dette også få konsekvenser for den resterende del av kvartalet og byggehøyder. Vi ønsker å bevare dagens situasjon når det gjelder byggehøyder i kvartalet.
- Delområde D4 må tas ut av planen... Dersom det bestemmes at D4 skal være en del av planen, ber vi om at dagens høyde beholdes som regulert høyde.

- Utbyggerne ønsker delområde D2 revet og bygd opp i 5 etasjer. Dersom utbygger får tillatelse til å rive, må nytt bygg ikke bygges høyere enn det gamle. Utbygging til 5 etasjer vil det få svært negative følger for lysforholdene for leilighetene inne i gården.
- Utbyggingen av de arealer som hittil har vært Filadelfias gårds plass - delvis over den planlagte utkjøringen fra parkeringsanlegget - vil forringe lysforholdene for de eksisterende leilighetene urimelig. Den åpningen som nå gis ved at D2 bare har 3 etasjer vil totalt forsvinne dersom det tillates utbygging slik som vist på Plan 3 tegningen.
- Ut- og innkjøringen til parkeringsplassen må bygges slik at lyd- og luftforurensning blir minst mulig. Dette gjelder selvsagt lyd og avgasser fra biler, men også viftestøy o.l.
- Det må sikres at naboer ikke forstyrres av lyd fra forsamlingsaler, hverken ved lyd gjennomgang eller ved direkte lyd lekkasjer.
- Utbyggers forslag til reguleringsbestemmelser foreslår et tilbaketrukket takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn. En slik blankofullmakt kan i praksis ende med en sammenhengende 6. etasje - inntil 3,5 m høy. Det er vår mening at heistårn ikke er nødvendig nå, og at ventilasjonsanlegg mm i størst mulig grad må legges inn i bygget».

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Se tidligere kommentarer angående byggehøyder og bevaring av D2, samt forslag til vedtak.
- D4 reguleres som eksisterende bebyggelse med gjeldende gesims- og mønehøyder.
- Se tidligere kommentarer angående sol- og skyggeforhold, samt vedlagte sol- og skyggeanalyse.

Deleiere i Sameiet Tollbodgt. 64., brev datert 31.08.11

- Deleiere i sameiet Tollbodgaten 64 har sendt inn likelydende merknader som Colbjørnsen (merknaden over) med en tilleggsmerknad:
- «Vi mener at det er ønskelig med omsorgsboliger og sykehjem i dette prosjektet. Vi mener eldre mennesker ønsker å være et sted der det er et pulserende liv rundt dem. Vi tror moderne bygg lar seg lydisolere på en slik måte at støy ikke blir et problem».

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Merknaden tas til orientering.

Asbjørn Valhaug, Tollbodgaten 64, 5b, brev datert 26.08.11

- «Det er ønskelig at byggene mot Dronningensgt. blir så lave som mulig.
- Viktigere for lysforholdene i Frikirkens A-blokk er det at der ikke gis tillatelse til en 5te etasje på B-blokken. Vi vil jo da også miste takhagen vår. Den er pent opparbeidet og nå tilgjengelig for rullestolbrukere.
- Hele Tollbodgt. 64 vil forringes med en 5te etasje på B-blokken.»

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Se tidligere kommentarer angående byggehøyder og bevaring av D2, samt forslag til vedtak.
- Se tidligere kommentarer angående sol- og skyggeforhold, samt vedlagte sol- og skyggeanalyse.

Kristiansand frikirke, brev datert 01.09.11

- «Delområde D3: Vi ønsker at avsnittet som lyder "Kirkesalen: Cote-høyde/eksisterende etasjeantall tillates ikke økt utover eksisterende bebyggelse" tas ut av Bestemmelsene. I stedet ønsker vi at hele delfelt D3 reguleres med en cote-høyde C+ 24.5.
- Delområde D4: Vi vil foreslå at eksisterende bygning mot gata beholdes som nå, men at den delen som omfatter boligdelen inne i kvartalet settes til C+ 27.0.
- Vinduer i vegg i nabogrense: På tegninger som følger reguleringsplanen, som illustrasjon, er det inntegnet vinduer i bebyggelsen i Delfelt I i grensen mot Frikirkens eiendom (delfelt 3). Vi ønsker ikke at reguleringsplanen skal binde opp denne løsningen basert på at fondveggen i Frikirken vurderes som brannvegg. Eventuelle vinduer i

nabogrensene må eventuelt komme som resultat av forhandlinger og avtale mellom grunneierne..

- Uteoppholdsareal mellom fondveggen i Frikirken og Delfelt I ønsker vi endret fra grønt til samme utnyttelse som delfelt 3 for øvrig.
- Parkering i felt D3: Vi forutsetter at reguleringsbestemmelsene pkt 2.3 Parkering, også åpner for inntil 2 ekstra parkeringskjellere under nåværende kjeller om det skulle bli ønskelig. Primært hadde vi ønsket å kunne benytte dagens nedkjøring i tollbodgaten, men kan akseptere felles innkjøring i fra Dronningens gate».

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Kirkesalen reguleres som bygg som inngår i planen, med gjeldende byggehøyde.
- D4 reguleres som eksisterende bebyggelse med gjeldende gesims- og mønehøyder.
- Illustrasjoner er ikke hjemlet i planforslaget. Eventuelle vinduer og deres plassering hører til byggesaken.
- Størrelse på parkeringsanlegget fremgår av plankart og bestemmelser.

AL Betania, brev datert 01.09.11

- «Forholdet til gjeldende planverk: Hvis planarbeid som det nedlegges mye ressurser i skal ha troverdighet, må vedtatte planer respekteres og følges både av utbyggere og politikere. Forutsigbarhet og likebehandlingshensyn av utbyggere som tidligere har fått avslått eller redusert sine utbyggingsønsker under henvisning til "gjeldende planer", tilsier at også et forslag i strid med vedtatte planer for Kvartal 42 må avslås.
- Reguleringsforslag i strid med arealbruk og bestemmelser i gjeldende planverk kan ikke godkjennes med begrunnelse i at det er nødvendig for å få økonomi i prosjektet. Formålet med planarbeidet ("primært å legge til rette for etablering av forsamlingslokale for Filadelfia menighet") må kunne realiseres selv om man holder seg innenfor dagens bestemmelser hva gjelder antall etasjer og formålsbeskrivelse for de ulike områdene i planen.
- Høyder: Forslag til byggehøyder i innsendt plan må ikke godkjennes. Gesims- og mønehøyder for de ulike områdene i gjeldende reguleringsplan må overholdes. Det er over hodet ikke behov for et "signalbygg" av de foreslåtte dimensjoner i Kvartal 42. Et slik "fyrtårn" vil virke fremmed og skjemmende i området i forhold til omkringliggende bebyggelse og miljø. Når det gjelder antall etasjer, må utbygger pålegges å forholde seg til den relativt nylig vedtatte reguleringsplan som tillater bebyggelse i 4-6 etasjer hvor øverste etasje er tilbaketrukket.
- Solforhold – bomiljø: Nabobebyggelsen i Elvegata 8-10 må akseptere endringer i bomiljøet som følger av ny bebyggelse i samsvar med gjeldende reguleringsplan for Kvartal 42. Men vi kan ikke akseptere den ytterligere forverring av sol-/lysforhold som følger av forslag til ny reguleringsplan. I følge opplysninger i saksdokumentene vil det nye forslaget medføre tap av sol etter kl 15 store deler av året og på et tidspunkt på døgnet hvor folk kommer hjem fra arbeid og trenger lys og sol.
- Trafikkforhold: Den foreslåtte detaljregulering angir en utnyttelse og et volum som er for stort for området. Trafikkmessig må denne utbyggingen i Kvartal 42 ses i sammenheng med den utbyggingen som skjer på Tangen-området med et betydelig antall leiligheter, hotell, offentlig svømmehall/badeland m.m.. I sum vil disse utbyggingene trafikkmessig (sammen med den øvrige "offentlig transporten") belaste området i Tollbodgata/ Elvegata/ Dronningensgate opp i mot tålegrensen. En ytterligere utvidelse av aktivitetsvolumet i Kvartal 42 (i forhold til dagens regulering) må ikke tillates».

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Se tidligere kommentarer angående byggehøyder, samt forslag til vedtak.
- Se tidligere kommentarer angående sol- og skyggeforhold, samt vedlagte sol- og skyggeanalyse.

Christianssands Byselskab, brev datert 19.01.12

- Det gjøres oppmerksom på at merknaden kom inn etter fristens utløp. Deler av innholdet er gjengitt under:

- «Hjørnehuset i Kronprinsensgate inngår i kommunens Murbyplan. Denne ble utarbeidet for å hindre at de arkitektoniske verdiene vi finner ved gjenoppbyggingen etter bybrannen i 1892, skulle gå tapt... Gjennom årene er det gjort mange uheldige inngrep i Kvadraturen, og dette krysset mellom Dronningensgate og Kronprinsensgate er det eneste i Murbyen der alle fire hjørnene er 100% intakt, og det er derfor spesielt verdifullt å bevare.
- Det er vanskelig å se at "det er særlige grunner" som tilsier at planen skal fravikes. Økonomiske grunner kan alle påberope seg. Hvis politikerne velger å rive dette bygget og desavuere egne planer, skapes det presedens med alvorlige konsekvenser for Kvadraturens fremtid.
- Hjørnebygget i Elvegaten inngår ikke Murbyplanen, så her står utbygger noe friere, men å bygge et 12-etasjes tårn som en "inngangsportal" til byen er et fundamentalt brudd på
- Kvadraturens dimensjoner og de planer som foreligger. Det hjelper lite å henvise til feil som tidligere er gjort. For oss virker det også søkt å finne en argumentasjon for dette Babels tårn i "Michelangelos Creation of Adam" i det Sixtinske kapell.
- Vi ser positivt på at Shellstasjonen og den gamle karosserifabrikken blir erstattet med et nybygg, men det må underordne seg de overordnede prinsipper for Kvadraturen.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Se tidligere kommentarer angående byggehøyder og bevaring av D2, samt forslag til vedtak.

Endringer etter offentlig ettersyn

Mot Dronningens gate og Kronprinsens gate har deler av bebyggelsen fått inntrukket femte etasje med 1,5 m. Det er blitt større arealer på fortau på D1 og D3 hvor bebyggelsen på gateplan skal trekkes tilbake med min 0,5 m. Ellers er det blitt økt tilrettelegging for kollektivtrafikken hvor sporingskurve for buss (areal som bussene trenger for å kunne runde hjørnet) er sikret i planforslaget.

Medvirkning

Det har vært holdt møter mellom Plan- og bygningsetaten, forslagsstiller og konsulent. Det har også vært møter mellom Plan- og bygningsetaten og de instanser som har reist innsigelse til planforslaget. Det har ikke vært avholdt folkemøter i forbindelse med planforslaget.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget har vært til behandling i teknisk sektors samarbeidsgruppe for sentrum tre ganger, 9. mars 2011, 25. mai 2011 og 11. jan 2012.

Ved første gjennomgang kommenterte gruppa blant annet problemer knyttet til ønsket formål sykehjem og støyforholdene rundt og i kvartalet. Det ble stilt spørsmål ved arealdisponeringen når det i tillegg ikke er meldt inn behov for sykehjem i overordnede planer. Videre ble ønskede byggehøyder i forhold til nær- og fjernvirkninger ansett som drastiske og regulant må forholde seg til høyder i vedtatt plan. Ellers ble varelevering i Tollbodgata ønsket flyttet av hensyn til buss og skole, hjørner bør brytes i 1. etg for å få sikt på fortauene, felt D2 og D3 bør reguleres til bevaring. Videre ble det kommentert at kjeller under offentlig fortau ikke tillates og at det ikke er ønskelig med utkraging over offentlige arealer.

Ved andre gjennomgang ble det kommentert blant annet at gruppas tidligere tilbakemeldinger på hovedgrep ikke er fulgt opp (som f.eks høyder, formål, vern av bygninger). Videre ble det stilt krav til at gate må opparbeides iht. veinormalen, skolebarn må kunne krysse gater i sikre krysningspunkt samt at det sykkelparkering bør også være på gateplan, ikke bare i parkeringskjeller. Ellers ble det gjentatt at det ikke ønskes utkraginger (av hensyn til byens struktur og opprettholdelse av siktlinjer i gater), varelevering ønskes flyttet til Dronningens gate av hensyn til buss og at parkeringskjeller må holde seg innenfor eiendomsgrenser.

Ved tredje gjennomgang ble det kommentert blant annet at det må angis maks krav for parkeringsplasser, det må være rekkefølgekrav til opparbeiding av gate, takoppbygg for tekniske installasjoner er høye (3,5 m) og bør senkes og trekkes tilbake fra gate samt at inntrukket fasadeliv bør gjelde for større andel av bebyggelsen. Videre kommenterte helse- og sosialsektoren at det ikke er aktuelt for dem med sykehjem i kvartal 42. Forhold som byggehøyder, formål institusjon, bebyggelse som krager ut over gate og bygg som skal bevares var ikke tema i gjennomgangen da dette er diskutert tidligere og ikke fulgt opp av regulant.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Forslag til reguleringsplan er omfattende med tanke på både størrelse og formål. Total størrelse som hjemles i planforslaget er 34 594 m². Av dette er ca 12 000 m² under bakken og 2382 m² som eksisterende bebyggelse (D4). Ny bebyggelse over bakken er totalt 22 495 m² bruksareal. Med tanke på formål hjemler planforslaget blant annet parkering, forretning, forsamlingslokale, bevertning, institusjon, bolig, kontor, næring, hotell, lekeplass og uteopphold. Bestemmelsene angir ikke noen øvre grense for blant annet antall leiligheter, størrelse på forretningsdelen eller andelen kontor. Utbygger står dermed fritt til å velge blant de formålene planforslaget inneholder, såfremt det samsvarer med bestemmelsene når det gjelder parkeringsdekning og uteoppholdsarealer for valgte formål.

Biologisk mangfold jf. Naturmangfoldloven §§ 8-12

Paragrafene 8-12 er lagt til grunn som retningslinjer. Foreslått tiltak vil ikke berøre naturmangfoldet.

Kulturminner

Kulturminnevernplanen del 1 anser Kvadraturen for å være det mest karakteristiske og mest kjente kulturminnet i kommunen. Planen vektlegger Kvadraturens helhet:



Elementer fra Kristiansands byplan: Fri sikt i gateløpene, ingen utstikkende bygningsdeler, tett og lav bebyggelse med Domkirken som naturlig senter, høyere enn andre bygg i forhold til symbolikk. Eldre foto tatt fra Baneheia ned Kirkegata.

«Kvadraturens likeverdige gater gjør at et kvartal alltid vil henge sammen med det neste... Det har skjedd en stor grad av sanering, dvs. husrekkene er ofte punktert flere steder med ny bebyggelse som mer eller mindre bryter opp helheten. Dette viser igjen hvor viktig det vil være at nybygg tilpasses eksisterende miljøer for ikke å bryte ytterligere med kontinuiteten. En må se på Kvadraturen som et hele, ikke oppdelt i soner».

Kulturminnevernplanen gir en del generelle retningslinjer i forhold til byplanmessige hensyn: *«Kvadraturen er gjennom sin særegne regulering et kulturminne. Det*

er derfor vesentlig at et reguleringsmessig helhetssyn legges til grunn ved behandling av enkeltsaker. Byens forutsetninger ble lagt ved grunnleggelsen, identiteten skapes ved den videre utvikling.

Byplanmønsteret gir muligheter, men også begrensinger. Ubevisste brudd med byplanens prinsipper uten etablering av nye meningsfylte situasjoner er uheldig for byen».

Planen skisserer videre enkelte generelle byplanhensyn som ivaretar bevaringstanken. Disse er blant andre:

- *«At nye bygninger ikke får umotiverte sprang i vegglivet som bidrar til uegnede plassdannelse og oppstyking av gateløpet, eller fremstikkende balkongløsninger som forstyrrer det tette fasademønsteret og gateperspektivet.*
- *At den frie sikt i gateløpene beholdes.*
- *Å unngå monotoni i gateløpet ved at bygningenes høyde og bredde varieres. Det lange perspektivet er et av Kristiansands særtrekk som med en variert bebyggelse oppleves positivt, men som med store monotone fasader er uheldig og ødelegger bybildet.*
- *Å legge vekt på å tilpasse nye bygninger til eksisterende for å sikre visuell og formmessig kontinuitet».*

Innenfor planområdet utgjør et av byggene del av murbyplanen og er i denne regulert til bevaring, med formål forretning – kontor - bolig. Om hensyn til bevaring sier kulturminneplanen at:

- *«... murbyen må opprettholdes og videreutvikles som strøk med egenart.*
- *Det må legges stor vekt på bevaring av autentiske bygningsdetaljer, kopier vil alltid være kopier.*
- *Nye bygg i strøk med hovedsakelig bevaringsverdige bygninger, skal i form og målestokk innordne seg eksisterende bygningers preg».*

Bygget til Frikirken tegnet av arkitekt Kjell Brantzeg er av byantikvaren nevnt som eksempel på moderne murarkitektur og har en viss verneinteresse. Kirkesalen er gitt status som bebyggelse som inngår i planen men fasaden mot Tollbodgaten tillates revet i forslag til reguleringsplan.

Barn og unges interesser

Det skal etableres sandlek i kvartalet, samt bidrag til kvartalslek utenfor kvartalet. Dette er sikret i reguleringsbestemmelsene som rekkefølgekrav. Det skal også etableres sikre krysningspunkt i gatene i forhold til sikker skolevei.

Universell utforming

All bebyggelse med tilhørende utearealer skal være universelt utformet. Dette er sikret i bestemmelsene.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

ROS-analyse er utarbeidet av regulant og ligger som vedlegg.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Investerings- og driftsutgifter for kommunen er ikke vurdert i planforslaget.

Senterstruktur

Etablering av forsamlingslokale for rundt 2000 personer kan bidra til å styrke Kvadraturens rolle som naturlig senterområde i kommunen. Formål som er forventet å få høye besøkstall bør også få en sentral plassering.

Næringsareal

Planforslaget legger opp til at det kan etableres forretning mot gate i hele planområdet. Det er også hjemmel til å etablere bevertning på de samme områdene.

Grønnstruktur

Planområdet er i grønnstrukturutredningen angitt som bebygd område/område under utbygging. Planforslaget er i tråd med dette.

Transport

Kvartal 42 er omgitt av gatene Kronprinsens gate, Tollbodgata, Elvegata og Dronningens gate. Av disse er Tollbodgata og Elvegata kollektivgater som utgjør en del av bussmetroaksen. Samtlige gater, unntatt Kronprinsens gate, er fylkesveger og Dronningens gate regnes som en av hovedgatene i Kvadraturen. Parkering er tiltenkt i to plan i underjordisk parkeringsanlegg med adkomst fra Dronningens gate. Videre er varelevering tenkt plassert i Tollbodgata ved eksisterende busstopp.

Parkering foreslås med maks 200 p-plasser. I forhold til valgte formål er krav til parkeringsdekning i kommuneplanen 125 plasser. Dette fremgår også av trafikkanalysen. Statens vegvesen fremmer innsigelse til forslag som går over kravene i kommuneplanen med bakgrunn i fremkommelighet for busser, ønske om økt bussbruk ved sentral beliggenhet og uheldig plassering av utkjøring til Dronningens gate mellom to gatekryss. Plan- og bygningsetaten ser fordelene ved sentral beliggenhet og mulighetene for økt kollektivbruk, men ser også ulempene ved ønsket plassering av utkjøring fra parkeringsanlegg. I forhold til planområdets utstrekning er det ikke mulig å legge utkjøringen andre steder. Tollbodgaten er kollektivgate og det er ikke ønskelig med tiltak som kan komme i konflikt med bussmetroen. Samme forhold gjør seg gjeldende i Elvegata i tillegg til arealbehov og byggets estetikk. Isolert sett kan utkjøring i Kronprinsens gate virke som det beste alternativet i forhold til trafiksituasjon, men utbygger kontroller ikke disse eiendommene og de er heller ikke med i planområdet. Med tanke på parkeringsdekning har plan- og bygningsetaten valgt å følge regulants forslag om 200 plasser, i motsetning til kommuneplanens krav på 125 plasser. Kommuneplanen beregner parkeringskrav ut i fra formål og størrelse på bebyggelse. For bolig og kontor er dette entydig, men for formål som bl.a. forsamlingslokale beregnes dette ut i fra antall ansatte. Plan- og bygningsetaten mener det også bør sees på forventet antall besøkende eller kapasitet for dette. Forsamlingslokalet er beregnet å få en kapasitet på rundt 2000 personer og det vil uavhengig av økt bussbruk utløse et større parkeringsbehov. Til sammenligning er nærliggende Aquarama, et prosjekt som også er forventet å få høye besøkstall, gitt en parkeringsdekning på maks 200 p-plasser.

Trafikkanalysen viser at Lundsbroa i 2008 hadde en ÅDT på 12 500 kjøretøy, Dronningens gate 7500 kjøretøy, Elvegata 5500 kjøretøy og Tollbodgata 2000 kjøretøy. Det forventes en økning på om lag 1000 kjøretøy pr. døgn som en følge av planlagt tiltak. Det fremgår videre av rapporten at generell trafikkøkning i Dronningens gate og på Lundsbroa vil bli betydelig og at det kan få konsekvenser for kapasiteten i krysset Dronningens gate – Elvegata samt at det bør vurderes tiltak på Lundsbroa. Det er ikke utredet kapasitetsberegning for krysset Dronningens gate – Elvegata slik konklusjonen i rapporten anbefaler. Det er mulig at enkle tiltak som f.eks annen lysregulering kan løse eventuelle problemer. Det er også mulig at det vil være nødvendig med mer omfattende tiltak. Dette er ikke utredet i forslag til reguleringsplan. Trafikkanalysen ligger som vedlegg til saken.

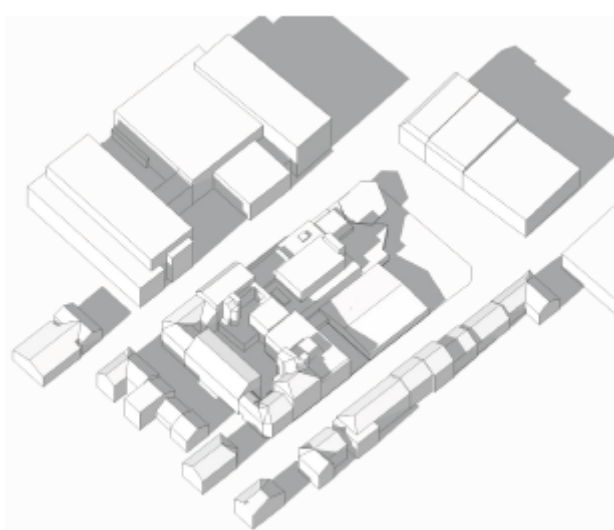
Høyder

Planforslaget inneholder 4 +1 etasjer langs Dronningens gate (øverste etg. er trukket inn), 5 etasjer langs Tollbodgata med gesimshøyde c + 24,5, samt et tårn på 12 etasjer mot Elvegata med gesimshøyde c + 44. I forhold til høydeangivelser som etasjeantall opplyses det om at første etasje har en høyde som tilsvarer to ordinære etasjer, ca 5,5 meter, det fremstår derfor fra gaten som henholdsvis 6 og 13 etasjer. Høyde som tilsvarer 6 etasjer langs gate, i stedet for 4 etasjer med 1 inntrukket etasje, vil skape sterk presedens i senere saker. Kvadraturplanens intensjoner vedrørende høyder og nye tårnbygg er ikke ivaretatt. Bygg med høyde som 13 etasjer innenfor Kvadraturen representerer et veiskille i nyere tid med tanke på høydebegrensinger i fremtidige saker.

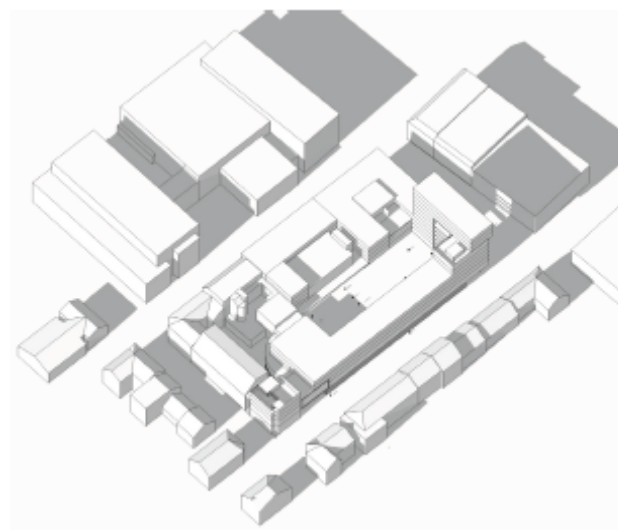
Foreliggende forslag har tillatt gesimshøyde på cote +44. I forhold til andre høye bygg i Kvadraturen har Caledonien og Tinghuset gesimshøyder på henholdsvis c+ 40 meter og c+ 37 meter. Kontorbygget på hjørnet av Dronningens – Markensgate har en høyde på c+ 28 meter. Utover dette har Domkirkens tårn en høyde på c+ 38 m og spiret c+ 67 m. I forhold til byggehøyder angitt som etasjeantall kan dette være misvisende. Etsasjeantall illustrerer ikke ulike høyder på de respektive etasjene. God takhøyde i første etasje er vanlig, og ønskelig for publikumsbygg. Ved å legge f.eks fire etasjer over dette vil slik bygning med fem etasjer

rage høyere enn andre bygg med fem etasjer som ikke har denne typen første etasje. Et annet moment er cotehøyder versus et byggs høyde fra gategrunn og opp. Høyde på gategrunnen varierer og ved å bruke cotehøyder vil en i laveliggende områder av byen kunne bygge flere etasjer enn områder med høyereliggende gategrunn. Ved å angi byggehøyder fra gateplan og opp vil en sørge for en bebyggelse som naturlig trappes ned i takt med gateløpet som f.eks i nederste delen av Tollbodgaten mot Vestre Strandgate. Dette sørger også for variasjon i gateløpet og en unngår lange sammenhengende takflater.

Foreslått høyde har konsekvenser for sol/lysinnfall på omkringliggende bygninger. Vedlagte sol- og skyggeanalyse viser at det er spesielt beboere i Elvegata (kvartal 63) som vil rammes. Ved vår/høstjevndøgn kl 15 vil beboere her miste mye sol i forhold til dagens situasjon. I vinterhalvåret vil fasaden være uten sol mesteparten av dagen, i motsetning til eksisterende situasjon. Dette kan for beboerne representere et fall i bokvalitet, deres bruk av utearealer og verdi. På den andre siden må det tas med at beboere må kunne forvente endringer og nybygg, og dertil mulig tap av sol, men ikke ut over gjeldende reguleringsplan eller kommunedelplan.



vår/høstjevndøgn kl 15, dagens situasjon



vår/høstjevndøgn kl 15, planforslag

Estetikk

Bebyggelsen er tenkt utført som én sammenhengende bygningsmasse med flate tak. Det er lagt inn i bestemmelsene krav om oppdeling av fasader for å unngå monotoni i gateløpet. Selve tårnbygget er tenkt oppført som to tårn, hvor det ene tårnet vil krage over det andre forbundet med en rund konstruksjon. På gateplan skal fasaden på felt D1 og D3 trekkes inn med min 0,5 meter for å gi større arealer på fortau. Dette vil være positivt med tanke på et antatt høyt besøkstall. Det er også positivt for gatelivet at det planlegges forretning/bevertning ut mot Elvegata. Fasader med flere innganger og muligheter for "noe å se på" er fordelaktig for opplevelsen av byen og bidrar til større variasjon i gatelivet. Menighets salen er senket ned i bygget slik at øverste sitterad er på gatenivå. Intensjonen er at det skal kunne være et samspill mellom aktiviteter inne og bylivet ute. Dette fremstår som en veldig god løsning da det gir noe tilbake til gatene rundt, samt at en unngår store blanke fasader som oppleves som negativt av byens brukere. Videre er ny bebyggelse tenkt utført med lyse fasadematerialer. Dette vil i noen grad bedre opplevde lysforhold på gateplan.

Skole- og barnehagesituasjon

Nærmeste barnehage er Sløyden barnehage om lag 240 m fra planområdet. Nærmeste barneskole er Tordenskjoldsgate skole om lag 800 m fra planområdet. Nærmeste

ungdomsskole er Oddemarka skole om lag 1300 m fra planområdet. Annen ungdomsskole er Grim skole om lag 2700 m fra planområdet.

Støy

Planområdet har store problemer knyttet til støy med bakgrunn i at det er omgitt av fylkesveier og kollektivgater. Krysset Dronningens gate – Elvegata er et av de travleste gatekryssene i Kvadraturen med en ÅDT på ca 12 500 kjøretøy. Blant disse er det rundt 800 busser i døgnet. Formålene sykehjem og omsorgsboliger gir utfordringer på dette området. I forhold til støy viser utredningen at støynivået ligger på over 70 dB. Dette er svært høyt. T-1442 retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging har gul sone fra 55-65 dB (vurderingssone) og rød sone for 65 dB og høyere. Rød sone "... angir et område som ikke er egnet til støyfølsomme bruksformål, og etablering av ny støyfølsom bebyggelse skal unngås". I tillegg gir holdeplassene med ankomst/avgang av inntil 800 busser pr dag høye maksverdier som ikke gjenspeiles på gjennomsnittet. I forhold til retningslinjene for støy er planforslaget i strid med disse. Sykehjem og omsorgsboliger er blant de mest støyfølsomme bruksformålene som finnes. I henhold til retningslinjene er de uegnede bruksformål på denne lokaliseringen og ny støyfølsom bebyggelse bør unngås.

I planprosessen stilles det spørsmål ved støybelastningen i forhold til uheldig sammenblanding av formål som forsamlingslokale og sykehjem/omsorgsboliger. Dette har man erfart ved lignende prosjekter og ved oppstart kommenteres det fra naboer at dette er et problem med nåværende situasjon hvor de er plaget av gjennomgang av lavfrekvente lyder. Det er uklart om utleie av lokalet vil medføre belastninger på sykehjemsfunksjonen i forhold til arrangementer på kveldstid. Ved bygging av sykehjem må en forsikre seg at innendørs støynivåer vil være akseptable og i henhold til gjeldende krav på området.

Forurensning

Det antas at det er forurensning i grunnen fra tidligere virksomheter da det har vært minst to bensinstasjoner innenfor planområdet. Regulant har angitt mulig forurensning i risiko- og sårbarhetsanalysen.

Energi

Tiltaket ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Her er det tilkoblingsplikt til fjernvarmenettet.

Utbyggingspolitikk

Utbyggingsprogram: Planforslaget er ikke del av kommunens utbyggingsprogram. Foreslått nytt sykehjem inngår ikke i helse- og sosialsektorens forslag til investeringer i planperioden. Det inngår ikke i Kristiansand eiendoms investeringsprosjekter for helse- og sosialsektoren. Programmet signaliserer et større behov for innsparinger i helse- og sosialsektoren i handlingsplanperioden.

I vedlegg til handlingsprogram for 2011-2014 inngår drifts- og investeringstiltak som er utenfor rammen. Dette er en oversikt over behov som det ikke har vært mulig å prioritere innenfor budsjettammen i handlingsprogrammet. For helse- og sosialsektoren sies det under 3.2 investeringstiltak utenfor rammen: "*Prosjekt forprosjekt sykehjem. Kristiansand eiendom og helse- og sosialsektoren har startet planleggingen av kommunens neste sykehjem som må etableres etter 2016. Sykehjemmet skal lokaliseres på østsiden av byen, fortrinnsvis i Rona-området*".

Utbyggingsavtale: Det bør inngås utbyggingsavtale i henhold til vanlig praksis.

Plan- og bygningsetatens anbefaling og konklusjon.

Hovedgrepet er å legge til rette for etablering av forsamlingslokale for Filadelfiamenigheten. Med i prosjektet er også forretning, kontor, sykehjem og bolig. Forsamlingslokalet vil ha en kapasitet på ca 2000 personer og blir med det et av Norges største kirkebygg. Forsamlingslokalet er løst på en god måte ved å senke det ned i bakken. Det kan være vanskelig å etablere denne typen tiltak uten å skape negative konsekvenser på gateplan i form av blanke fasader. Det antas at forsamlingslokalet vil være positivt for byens hoteller ved at det åpner for muligheten til å holde større konferanser og seminarer. Butikker/bevertning langs Dronningens gate og Elvegata vil være positivt for gatelivet.

Plan- og bygningsetaten fremmer forslag til vedtak som innebærer endring i planens innhold. Disse forslagene er presentert og forklart under:

Høyder

Planforslaget inneholder bebyggelse langs gate tilsvarende 6 etasjers høyde samt et tårnbygg tilsvarende 13 etasjers høyde, opp til cote + 44. Tårnet setter dermed en ny standard for byggehøyder i bykjernen. For Kvadraturens del fremstår dette som et veiskille i forhold til byggehøyder. Kvadraturen var tradisjonelt sett en lav og tettbygd by hvor kirkespiret omtrent midt i byen var det eneste bygget som hevet seg over andre bygg. Med siste bybrann kom murbyen og det ble tillatt å bygge i inntil fem etasjer. Dette har gjennom tiden vært gjeldende norm med enkelte unntak på 60- og 70-tallet. Det var i denne tidsperioden Caledonien og Tinghuset ble reist med gesimshøyder på henholdsvis c+ 40 meter og c+ 37 meter. Med et tårnbygg som strekker seg over dette står Kvadraturen ovenfor et paradigmeskifte i forhold til utforming og visuell profil. Det er ingen byplanmessige forhold som taler for et tårnbygg med den lokaliseringen. Det vil dermed skape kraftig presedens i fremtidige saker og effektivt sette kvadraturplanens intensjoner ut av spill. Det vil med andre ord være åpent for å etablere flere høyhus med en høyde som overgår mulig bebyggelse i kvartal 42.

Det er et forholdsvis stort fokus på signalbygg og den økte byggehøyden i prosjektet begrunnes med funksjonen som signalbygg. Eksempler fra tidligere tider, samt fra nåtiden viser derimot helt tydelig at byggehøyde ikke er noe betingelse for å inneha denne funksjonen, snarere tvert imot. Det viser seg at noen av de mest vellykkede signalbygg vi har i dag har en lav byggehøyde som for eksempel operahuset i Oslo, Grieghallen i Bergen eller Kilden kulturhus i Kristiansand. Signalbygg bør også begrunnes ut i fra en spesiell funksjon, arkitektonisk uttrykk og byplanmessig plassering.

Med bakgrunn i sol- og skyggeforhold i gate og konsekvenser for naboer, overordnede planer, Kvadraturens struktur samt faglige råd fra byantikvar og fylkesantikvar vil plan- og bygningssjefen gå sterkt imot byggehøyden i planforslaget. Et tårnbygg tilsvarende 13 etasjer, bryter med enhver rimelig målestokk, og tårnbygget fremstår uten respekt for Kvadraturens egenart eller for de nære omgivelseres dimensjoner og uttrykk.

Formål sykehjem:

Forslag til reguleringsplan inneholder formålet sykehjem. Sett fra et byplanmessig ståsted fremstår dette som et lite heldig trekk. I forhold til lokalisering i kvartal 42 er trafikknivå og støy problematiske for denne typen formål. Krysset Dronningens gate – Elvegata er et av de mest trafikkerte kryssene i Kvadraturen og har betydelige støyproblemer og ubehag med eksos og støv fra trafikken. Støyrapporten viser gjennomsnittsnivåer på over 70 desibel noe som er svært høyt i forhold til beboelse. Det må videre tas med i betraktningen at det er mulig å oppføre bygg som reduserer støynivået ved hjelp av spesielle tiltak i fasaden. Det kan også sees på som et avbøtende tiltak at boenheter får tilgang til 'stille side' slik at en delvis kan unngå støy fra gaten. I forslag til reguleringsplan har deler av bebyggelsen 'stille side'. Det kan også være gunstig med god kollektivdekning, men dette er forhold som vil være gjeldende langs hele bussmetroens akse. Det betinger ikke lokalisering i et høyt trafikkert kryss.

Ser en tiltaket i en overordnet plansituasjon fremgår det at Kvadraturen har tett med sykehjem mens andre bydeler mangler dette. Kvadraturen er i særklasse blant bydelene når det kommer til tettheten av omsorgstilbud. Demografiske forhold viser derimot at bydelen har relativt få personer i aldersgruppen som vil være sannsynlige beboere i fremtiden. Ser en på befolkningsutvikling og prognosene som er laget for dette er Kvadraturen den bydelen som vil få størst nedgang i antall eldre, mens Randesund er den bydelen med størst økning blant denne gruppen. Ny kommuneplan tar hensyn til denne demografiske endringen og anbefaler nytt sykehjem lagt til Rona området. Det samme gjør helse- og sosialsektoren i handlingsprogrammet for 2011-14. Når det ved siste gjennomgang i teknisk sektors samarbeidsgruppe meldes fra helse- og sosialsektoren at det ikke er aktuelt for dem med sykehjem i kvartal 42 bygger dette opp under momentene nevnt over. Med bakgrunn i totalsituasjonen anbefales det derfor at formålet institusjon – sykehjem tas ut av planforslaget.

Bevaring av bygg og utkraging over Dronningens gate:

Forslag til reguleringsplan innebærer riving av Dronningens gate 87. Dette bygget er regulert til bevaring i murbyplanen. Det er videre et av murbyens hjørnebygg som ansees i verneplaner som spesielt viktige for murbyens identitet og uttrykk. Murbyen er under press i flere pågående planer og deler av byens historie fjernes med dermed bit for bit. Forslag til reguleringsplan inneholder også utkraging over offentlig areal, i dette tilfellet over Dronningens gate og Elvegata fra 2. etasje og oppover. Dette skaper en svært uheldig presedens med tanke på fremtidige saker. Utkraging gjør gaterommet smalere og fører til mindre attraktive gatemiljøer. Det er i strid med selve grunntanken bak renessanseplanen: Fri sikt mot hav og hei, og åpne gateløp. Utkraging kan føre til delvis overbygde gater da det ikke er noe til hinder for at bebyggelse på andre siden av gaten kan gjøre det samme. Slikt sett kan en skape redusert solinnfall, noe som vil være negativt for Kvadrateus attraktivitet. I behandlingen av dette punktet har murbyplanen, overordnede planer, samt innspill fra byantikvar og fylkesantikvar spilt stor rolle. Plan- og bygningsetaten fremmer derfor forslag i tråd med det ovenstående ved å foreslå at Dronningens gate 87 (felt D2) reguleres til bevaring, samt at det ikke tillates at bebyggelsen krager ut over gateløpet i Dronningens gate.

Fordelene ved forslag til reguleringsplan for kvartal 42 er at det åpner for en av Norges største menighetssaler, som alternativt kan benyttes som konferansesenter. Det antas at dette vil komme byens hoteller til gode ved at det åpner for å arrangere større konferanser enn hva som tidligere har vært mulig. Det er også tenkt parkeringskjeller under bygget, samt at det ligger svært godt til med tanke på kollektivtrafikk. Dette er gode grep i forhold til en samordnet areal- og transportplanlegging. Ulempene er de føringer det skaper for fremtidig byutvikling ved å bryte med selve grunntanken bak Kvadrateus utforming, uthulingen av murbyplanen samt ved å sette kommunedelplan for Kvadraturen ut av spill med hensyn på byggehøyder. Planforslaget fremstår som ute av skala i forhold til øvrig bebyggelse i Kvadraturen og bør ta større hensyn til omgivelsene i form av antall etasjer, byggehøyde og bygningsvolumer. I tillegg er formålet sykehjem lite egnet på den valgte lokaliseringen med tanke på forholdet til overordnede planer og støyforhold.

24.01.12

Punkt 26/12: Søknad om kommunal garanti til lånesøknad fra Fullriggeren Sørlandet

Bilag

Saksprotokoll

Søknad Kristiansand kommune 16.01.12



Dato: 24.01.2012
Saksnr.: 201201194-1
Arkivkode E: 223
Saksbehandler: Bjørgulf B. Torjussen

Saksgang
Kommunalutvalget
Bystyret

Møtedato
07.02.2012
22.02.2012

Søknad om kommunal garanti til lånesøknad fra Fullriggeren Sørlandet

Fullriggeren Sørlandet er et av flere skip som er klasset i forhold til Veritas klassekrav av 1925. Å opprettholde klassingen er en forutsetning for å få seilingstillatelse. Det er gjennomført omfattende undersøkelser av Fullriggeren Sørlandet og det er funnet betydelige korrosjonsskader i skrog samt betydelig slitasje på deler av det tekniske og maskinelle utstyr, samt banjer, pentry og bysse. For fortsatt å kunne opprettholde klassingen, representere landsdelen og være et aktivt kulturminne må reparasjoner foretas. Å få en garanti for lån er avgjørende for å kunne gjennomføre de planlagte utbedringene og fortsatt være en ambassadør for landsdelen.

Fullriggeren Sørlandet leverer en utførlig dokumentasjon og et svært detaljert budsjett for perioden 2012-2016, i hvilken det skal foretas et stort vedlikeholdsarbeid og lånopptak og garanti knyttes til dette.

Kostnadsbudsjettet er svært detaljert og virker grundig forberedt og gjennomarbeidet. Kostnadsbildet kjenner administrasjonen FS (Fullriggeren Sørlandet) og de forutsetninger som legges og dimensjonen av besetning kan vanskelig overprøves. Likeledes kostnadsanslaget som gjelder vedlikeholdsoppdraget. Usikkerheten i dette siste ligger i at det er et gammelt skip og at det kan komme fram uforutsette momenter som må tas hensyn til og som kan bli kostbare. Denne usikkerheten bør FS bære selv.

Det påpekes at det i budsjettet finnes poster som er budsjettert, men som ved FS's fortsatte seiling for Class Afloat (Skoleskip virksomhet) vil dekkes i sin helhet. Kostnadene er imidlertid ikke så store at de vil være avgjørende for innstillingens konklusjon, men er positive bidra så vel finansielt som omdømmemessig for FS.

Inntektsanslaget består av to vesentlige elementer, det offentlige tilskudd, som forventes opprettholdes i tråd med tidligere løfter, selv om det skal søkes om hvert år. Det andre elementet er inntekter fra drift av FS, disse er betydelig mer usikre, men de siste årenes drift bør gi grunnlag for en del risikodempende antakelser mht priser, beleggspersent og antall dager man kan forvente å drive med inntektsgivende oppdrag.

Det er spesielt årene 2013 og 2015 som det er budsjetter med store inntekter fra internasjonal virksomhet og 2014 og 2015 der inntektene fra innenlandsk drift er store.

Budsjettet fra FS er en blanding av finans- og kontantstrøm budsjett. Søknaden viser budsjett der betalbare utgifter er lagt inn inklusive vedlikeholdsutgifter. I oppstillingen kan man lese en levekraftig økonomi, også når man opptar lån på de i søknaden beskrevne vilkår. Det er grunn til å presisere usikkerheten ved spesielt inntektene, men det store bildet kan tyde på en bærekraftig forretningsmodell som kan skape frihetsgrader for FS og gi en positiv framtid.

Hele budsjettet hviler også på en fortsatt internasjonal virksomhet som «Tall ships races»/»Sail training International», som en drivkraft i det internasjonale miljøet for den type virksomhet som FS driver.

Det er anslått i søknaden at anbud på nødvendig vedlikehold bør ligge på maksimalt 37 mill, da er det tatt høyde for ikke kjente feil. Det er mulig FS kan motta mer støtte enn forventet fra departement og også private. Dette skal trekkes fra kommunens garanti om det inntreffer. Det arbeides likeledes med Vest-Agder Fylkeskommune mht en deling av bankgarantien, men dette er ennå ikke avklart.

Kontantstrømmen er akseptable og overveiende positive noe som kan tyde på at driftskostnader er under kontroll og hvis kreftene brukes fornuftig på markedsføring, omdømmebygging og salg med kvalitet i leveransen kan belegg og inntekter fra driften være gode over tid.

Det er imidlertid viktig å presisere at følsomheten i budsjettet hviler på det overstående og på de offentlige instansers fortsatte velvilje.

Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar å gi Fullriggeren Sørlandet en bankgaranti for utføring av vedlikehold for klassing av skipet begrenset oppad til kr 37 mill.
2. Rådmannen får fullmakt til å forhandle med Vest-Agder fylkeskommune om deling av bank garanti.

Tor Sommerseth
rådmann

Terje Fjellvang
økonomidirektør

Trykte vedlegg: Søknad fra Fullriggeren Sørlandet, datert 16.01.2012

Punkt 27/12: Valg av valgstyre for perioden 2011 - 15.

Bilag

Saksprotokoll

Saksprotokoll



Dato:
Saksnr.: 201113900-1
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Arnhild T. Egeland

Saksgang

Valg- og Honorarkomiteen
Bystyret

Møtedato

23.11.2011
07.12.2011

Valg av valgstyre for perioden 2011 - 15.

Valglovens § 4-1 bestemmer at det i hver kommune skal være et valgstyre som velges av kommunestyret selv, med minst 3 medlemmer. Kommunen kan ikke legge til grunn tidligere ordning der formannskapet som valgstyre videreføres. Myndigheten til å velge valgstyre kan ikke delegeres.

Videre er valgstyret et fast utvalg i kommunelovens forstand slik at valgbarhetsreglene i kommunelovens § 14 gjelder, likeså kravene til kjønnsmessig representasjon. Kommunestyret velges selv leder og nestleder.

Valgstyret har i flere perioder bestått av de samme personene som formannskapet, dvs. at valgstyret har hatt 13 medlemmer pluss varamedlemmer. I forrige periode ble formannskapets medlemmer valgt som medlemmer av valgstyret, med den endring at SV's representant og vararepresentant byttet plass.

Det nye formannskapet er valgt etter forholdstallsvalg med det resultat at det er færre enn 40% kvinner i utvalget.

Rådmannen anbefaler at de samme personer som er valgt til formannskapet også velges til valgstyret, eventuelt supplert med flere for å oppnå 40% representasjon fra begge kjønn.

Valgkomiteens innstilling:

1. Som valgstyre for perioden 2011 – 15 velges de samme medlemmer og varamedlemmer som er valgt til formannskapet, eventuelt supplert med flere medlemmer for å sikre minst 40% representasjon fra begge kjønn.

Tor Sommerseth
Rådmann

Kristin Tofte Andresen

Punkt 28/12: Valg av brukerrepresentant til havnestyret for perioden 2012 - 15.

Bilag

Saksprotokoll



Dato: 06.01.2012
Saksnr.: 201113214-5
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Arnhild T. Egeland

Saksgang

Valg- og Honorarkomiteen
Bystyret

Møtedato

11.01.2012
18.01.2012

Valg av brukerrepresentant til havnestyret for perioden 2012 - 15.

Bystyret valgte havnestyre i møte 26. oktober i fjor. Det var da ikke kommet inn forslag til brukerrepresentant. I forrige periode var Morten Årikstad brukerrepresentant med Terje Samuelsen og Truls Berntsen som vararepresentanter. Det foreligger nå følgende forslag for ny valgperiode:

Norsk Skipsmeglerforbund:	Morten Årikstad
Landsorganisasjonen i Norge:	Terje Samuelsen, med Elisabeth Haaversen som vararepresentant
LTL Kompetansen, reg. Agder	Morten Årikstad
Havn- og transportarb.foreningen	Terje Samuelsen, med Elisabeth Haaversen som vararepresentant

I havnestyrets vedtekter § 5 står følgende om valg av brukerrepresentant:

”Etter forslag fra landsomfattende brukerorganisasjoner eller grupper av slike, skal bystyret velge **en** brukerrepresentant som har stemmerett til havnestyret. Med brukerrepresentant menes representant for personer eller foretak som benytter havnens tjenester somhav eller som terminal for passasjerer eller gods.

Bystyret kan selv bestemme hvilke brukerorganisasjoner eller grupper av slike som skal være representert i havnestyret. Hver organisasjon eller gruppe av organisasjoner skal foreslå ett medlem hvem. Bystyret har plikt til å foreta oppnevning blant de foreslåtte kandidatene.”

Forslag til **vedtak**:

1. Som brukerrepresentant i Kristiansand havnestyret for perioden 2011 – 15 velges:

Varepresentant:

Tor Sommerseth
Rådmann

Kristin Tofte Andresen
Organisasjonsdirektør

Trykte vedlegg: 4 forslag



NORSK SKIPSMEGLERFORBUND
NORWEGIAN SHIPBROKERS' ASSOCIATION

Kristiansand Havn KF
Postboks 114

4662 Kristiansand

KRISTIANSAND HAVN KF	
Saks. nr. 201100019	Dok.nr. 40
Kontor/Saksbeh. SEH	
19 OKT. 2011	
Arkiv kode 033 P00 17	

Oslo, 19. oktober 2011

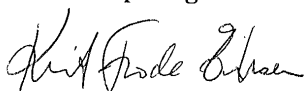
Vedrørende brukerrepresentant i Kristiansand Havnestyre 2012 - 2015

Det vises til annonse i Fædrelandsvennen hvor det etterlyses forslag til brukerrepresentanter til Havnestyret i Kristiansand for perioden 2012 - 2015.

Norsk Skipsmeglerforbund er en landsomfattende organisasjon som representerer meglere og agenter. I Kristiansand har vi også en aktiv lokalforening, Kristiansands Skibsmægler- & Ekspeditørforening. Vi har også tidligere gitt innstilling vedrørende brukerrepresentant til Kristiansand Havnestyre.

Vi ønsker derfor med dette å innstille Morten Årikstad, formann i Kristiansands Skibsmægler- & Ekspeditørforening som brukerrepresentant i Kristiansand Havnestyre for perioden 2012 - 2015. Til daglig er Morten Årikstad daglig leder i Seafront Logistics AS i Kristiansand.

Med vennlig hilsen,
Norsk Skipsmeglerforbund


Knut Frode Eriksen
Direktør

Kopi: Morten Årikstad



KRISTIANSAND HAVN KF	
Saks.nr. 201100019	Dok.nr. 43
Kontor/Saksbeh. SEH	
23 NOV. 2011	
Arkiv kode 033 P00 417	
Unntatt off.l.h.t.	

Kristiansand Havn KF

Postboks 114

4662 Kristiansand

Kristiansand 14/11-2011

Vedrørende brukerrepresentant i Kristiansand Havnestyre 2012-2015

Det vises til annonse i Fædrelandsvennen hvor det inviteres til å fremme forslag til brukerrepresentant til Havnestyret i Kristiansand for perioden 2012-2015.

LTL, region Agder er en interesseorganisasjon som representerer en rekke av landsdelens største aktører innen logistikk, shipping og havnevirksomhet. Som eksempel kan nevnes bedrifter som Schenker, DSV, DFDS Logistics, Scandinavian Shipping Kristiansand, Color Line Cargo, Seafont Logistics m.fl.

Vi ønsker med dette og innstille Hr Morten Årikstad, formann i Kristiansand Skibsmægler- & Ekspeditørforening som brukerrepresentant i havnestyret for perioden 2012-2015.

Morten Årikstad har sitt daglige virke som adm dir i Seafont Gruppen og har representert brukerne i havnestyret i hele forrige periode

Hilsen for styret

Espen Andve

Formann

LTL, region Agder



Landsorganisasjonen i Norge

Kristiansand Havn KF
Postboks 114

4662 Kristiansand

KRISTIANSAND HAVN KF	
Saksnr. 201100019	Dok.nr. 44
Kontor/Saksbeh. SEH	
18 NOV. 2011	
Arkiv kode 033 P00417	
Utsatt offentlig	

16.11.11

Forslag til styrerepresentant - brukerrepresentant til Kristiansand havn KF, for perioden 2012- 2015.

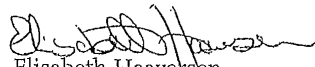
LOs distriktskontor foreslår herved Terje Samuelson som brukerrepresentant til havnestyre. Terje Samuelson er leder av havne og transport arbeiderforeningen, som er en del av havnas virke. Han er i dag vararepr. og har tidligere vært brukerepresentanten. Han innehar en god kunnskap om havnas drift, og dens aktiviteter.

Elisabeth Haaversen, LOs distriktskontor foreslås som vararepresentant. Dette for å ivareta kvinnerepresentasjon i forslaget. Elisabeth Haaversen har tidligere sittet i havnestyret som brukerrepresentanten.

Begge representerer en landsomfattende og - ikke kommersiell organisasjon.

Med vennlig hilsen

LANDSORGANISASJONEN I NORGE
DISTRIKTSKONTOR VEST- AGDER


Elisabeth Haaversen
Distriktssekretær

Kristiansand Havne- & Transportarbeiderforening
Postboks 327
4663 Kristiansand

KRISTIANSAND HAVN KF	
Saksnr. 201100019	Dok.nr. 46
Kontor/Saksbehandler	SEH
21 NOV. 2011	
Arkiv kode	033 P00 417
Unntatt offentlig	

Kristiansand Havn KF
Postboks 114
4662 Kristiansand

16.11.11

Forslag til styrerepresentant - brukerrepresentant til Kristiansand Havn KF, for perioden 2012-2015.

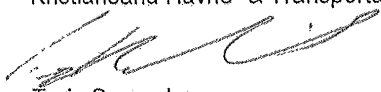
Kristiansand Havne- & Transportarbeiderforening foreslår herved Terje Samuelsen som brukerrepresentant til havnestyret. Samuelsen er leder av havne- & transportarbeider foreningen og har tidligere vært brukerrepresentant. Han er i dag vararepresentant i havnestyret. Samuelsen har god kunnskap om havnas drift, og dens aktiviteter.

Vi foreslår videre Elisabeth Haaversen fra Los distriktskontor som vararepresentant. Hun har tidligere sittet i havnestyret som brukerrepresentant. Dette ivaretar også kvinnerepresentasjonen i forslaget.

Begge representerer en landsomfattende og ikke kommersiell organisasjon.

Med vennlig hilsen

Kristiansand Havne- & Transportarbeiderforening



Terje Samuelsen

Leder

Punkt 29/12: Barn og unges representant - oppnevning

Bilag

Saksprotokoll



Dato: 03.02.2012
Saksnr.: 201201437-1
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Trainee Liv-Mari Granum

Saksgang	Møtedato
Formannskapet	15.02.2012
Bystyret	22.02.2012

Barn og unges representant i plansaker - oppnevning

Barn og unges representant i plansaker har som hovedoppgave å sikre at barn og unges nåværende og fremtidige arealinteresser blir tilstrekkelig belyst og ivaretatt i saker som behandles etter plan- og bygningsloven. I plandel § 3-3 tredje ledd står det at "Kommunestyret skal sørge for å etablere en særskilt ordning for å ivareta barn og unges interesser i planleggingen". Staten har utdypet kravene til kommunen og stillingens innhold og funksjon i "Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging".

I perioden 2007 til 2011 har Kjartan Myklebust vært barn og unges representant i plansaker. Stillingen tilsvarer 70 prosent. Kjartan Myklebust foreslås videre oppnevnt som barn og unges representant i plansaker i kommunestyreperioden 2011 til 2015.

Myklebust kombinerer dette vervet med en 30 prosent stilling som Natteravn-koordinatør. Det har lenge vært et ønske å kunne styrke natteravn-arbeidet i Kristiansand. Etter samtaler med Myklebust foreslås det at fordelingen mellom de to stillingene endre til 60 prosent barn og unges representant og 40 prosent natteravn-arbeid.

En forutsetning for denne løsningen må være at det kommer på plass en vararepresentant for barn og unges representant i 10 prosent stilling. Det er nødvendig at vararepresentanten holder seg ajour med sakslistene til byutviklingsstyret. At vararepresentanten har en synlig prosentandel har også sammenheng med at det har vist seg å være vanskelig å pålegge en kommunalt ansatt å ta en slik ekstra oppgave uten at det avsettes tidsressurser til dette. Det har ikke lyktes å finne noen til å ivareta stillingen som vararepresentant i periode 2007 til 2011, men det forutsettes at rådmannen arbeider videre med dette spørsmålet.

Forslag til vedtak:

1. Kjartan Myklebust oppnevnes som barn- og unges representant i plansaker i 60% stilling i perioden 2011 - 2015.
2. Det oppnevnes vararepresentant i 10% stilling.

Tor Sommerseth
Rådmann

Stein Tore Sorthe
Kulturdirektør

**Punkt 30/12: Interpellasjon fra repr. Liv Espeland, DEM, vedr. ""Bussing"
av eldre ved Kvaales Minne Sykehjem"**



Saksnr.: 201201400-2
Arkivkode E: H01

Saksgang
Bystyret

Møtedato
22.02.2012

Interpellasjon fra repr. Liv Espeland, DEM, vedr. ""Bussing" av eldre ved Kvales Minne Sykehjem"

Ærede ordfører,

Eldre beboere ved Kvales Minne Sykehjem blir ukentlig "busset" til Strømmetunet for å delta på ulike aktiviteter. Dagsenteret på Kvales Minne Sykehjem, er utrolig nok brukt bare en dag i uken noe som de eldre og famelien til beboerene ved sykehjemmet reagerer negativt på.

Demokratene mener at i steden for å "busse" eldre medmennesker må beboerene på Kvales Minne Sykehjem, gis et bedre aktivitets tilbud på sykehjemmet der de bor.

Er ordføreren enig med Demokratene i dette?

Kristiansand 30.januar 2012

Liv Espeland
Bystyrerepresentant for Demokratene i Kristiansan

Punkt 31/12: Interpellasjon fra repr. Vidar Kleppe, DEM, vedr. "Oppsigelse av leiekontrakten til frisørsalongen i Berges Hus"



Saksnr.: 201201930-2
Arkivkode E: H31

Saksgang
Bystyret

Møtedato
22.02.2012

Interpellasjon fra repr. Vidar Kleppe, DEM, vedr. "Oppsigelse av leiekontrakten til frisørsalongen i Berges Hus"

Ærede ordfører,

I Berges Hus har det i ca 30 år blitt gitt tilbud om frisørtjenester til eldre medmennesker fra frisørsalongen huset. Det er derfor med stor undring jeg konstaterer at den nåværende frisøren som de siste 14 år har drevet dette viktige tilbudet ovenfor eldre heders kvinner og menn - har fått oppsigelse av leiekontrakten for frisørlokale i Berges Hus.

Dette viktige tilbudet ovenfor eldre medmennesker som ikke koster Kristiansand kommune noe som helst - skal etter planen nedlegges senest den 12.mars 2012. Dette selv om frisørsalongen for de ca 20 kvadratmeter betaler en leie på kr 1980,- pr.mnd. Dagens frisørtilbudet i Berges Hus gis til eldre medmennesker fra hele Kristiansand kommune - og har den største kundegruppe i alderen 80 - 98 år.

Frisørsalongen har åpningstider fra kl.10.00 - tre dager i uken, mandag, tirsdag og onsdag. Dagelig besøker derfor opptil 6-7 eldre medmennesker frisørsalongen - der de selv betaler for de tjenestene som ytes av frisørsalongen i Berges Hus.

Demokratene mener at frisørsalongen i Berges Hus må videreføres også etter den 12.mars 2012 - er ordføreren enig med Demokratene i dette?

Kristiansand 31.januar 2012

Vidar Kleppe
Bystyremedlem for Demokratene i Kristiansand

Punkt 32/12: Interpellasjon fra repr. Vidar Kleppe, DEM, vedr. "Ordføreren sitt ønske om at Kristiansand bør skifte navn til Christianssand"



Saksnr.: 201201591-2
Arkivkode E: 00
Saksbehandler: Arvid Grundekjøn

Saksgang
Bystyret

Møtedato
22.02.2012

Interpellasjon fra repr. Vidar Kleppe, DEM, vedr. "Ordføreren sitt ønske om at Kristiansand bør skifte navn til Christianssand"

Ærede ordfører,

Jeg har registrert gjennom Fædrelandsvennen sine spalter at ordføreren ønsker seg ny tittel og bynavn med mer historisk sus - ved at Kristiansand bør skifte navn til Christianssand. Demokratene mener at et slik viktig spørsmål må legges frem til politisk behandling i Kristiansand bystyre - før en eventuelt gjennom en folkeavstemning i tilknytning til Stortingsvalget i 2013 tar stilling til navnebytte fra Kristiansand til Christianssand.

Grunnet dette blir mitt spørsmål til ordføreren følgende: vil ordføreren fremlegge en sak til Kristiansand bystyre om navneskifte på byen Kristiansand?

Kristiansand 3.februar 2012

Vidar Kleppe
Bystyrerepresentant for Demokratene i Kristiansand

**Punkt 33/12: Interpellasjon fra repr. Halvor Fjermeros, Rødt, vedr.
"framtidssiktene for Vågsbygd idrettsplass"**



Saksnr.: 201201809-2
Arkivkode E: 614 C21

Saksgang
Bystyret

Møtedato
22.02.2012

Interpellasjon fra repr. Halvor Fjermeros, Rødt, vedr. "framtidssiktene for Vågsbygd idrettsplass"

Ordfører!

En privat barnehage tilbys tomt gjennom salg av arealene som i dag utgjør Vågsbygd idrettsplass. Dette har pågått i det stille og mange innser nå at det får store konsekvenser for den eksisterende stadion med 400-meters løpebane. I kommuneplan 2011-2022, vedtatt 22.06.2011, framgår det at «det åpnes for etablering av barnehage i nordre del av idrettsanlegget», men nevnes over hodet ikke at banen skal degraderes slik det siden har gått fram i avisomtaler av de kommunale planer. Verken fotballbanen eller løpebanen, begge med tilnærmet internasjonale mål, er eksplisitt nevnt i det aktuelle avsnitt. (s. 169)

I forarbeidene til kommuneplan ble ikke idrettsklubbene som benytter banen i arbeidet med idrett for barn og unge forespurt. I forslag til detaljregulering med frist 23.12. ble ikke Idrettsrådet for Kristiansand satt opp som høringsinstans. Først da viser sakens alvor seg: Kommunen er i ferd med å gi fra seg et betydelig allmenningsareal som aldri vil kunne gjenvinnes noe annet sted i Vågsbygds trange topografi. Det legges opp til barnehagedrift som i realiteten betyr at en privat aktør for et landsdekkende barnehagekonsern bemektiger seg offentlig areal som i mer enn 70 år har tjent som bydelens idrettsplass. Vågsbygds rike tradisjoner innen fotball og friidrett for barn og ungdom ville ikke ha eksistert dersom ikke banen hadde blitt opparbeidet på dugnad av pionerer fra I.K.Våg før og rett etter siste krig. Nå står vi i fare for å miste løpebanen som i en periode på 1960- og 70-tallet gjorde I.K.Våg til landsdelens største friidrettsklubb og gjorde norgesrekordholder Ida Marcussens internasjonale karriere mulig.

I årevis har kommunen latt banen forfalle, og det kan se ut som om det har ligget en strategi bak dette. Jo dårligere forfatning anlegget er i, desto vanskeligere blir det å argumentere for en opprustning av banen. Det ville være et alvorlig feilgrep av friidrettsbyen Kristiansand å avgi disse arealene med plass for en fullblods friidrettsarena til alternative formål. I avisene og debatten ellers har de ansvarlig kommunale instanser argumentert med at de som trenger stor løpebane kan dra til Stadion på Lund, og at det vil komme en god erstatning ved opprusting av ny idrettsplass ved Vågsbygd skole – med en 200-meters bane som plaster på såret. Dette er en uakseptabel løsning som bare kan bero på at kommunen ikke lytter til kompetente miljøer som de lokale klubber og Idrettsrådet.

Er ordføreren enig i at det vil være et irreversibelt inngrep i forhold til en idrettsarena med muligheter for 400-metersbane å tillate de planer det nå legges opp til? Vågsbygd vil i de

nærmeste tiår oppleve en voldsom befolkningsvekst og vil raskt nærme seg 30.000 innbyggere når store utbygginger vil komme etter at Vågsbygdveien åpner sin nye trase. Er ordføreren enig i at denne bydelen trenger en fullskala idrettsarena som på sikt kan oppgraderes til påkrevd standard? Er ordføreren enig i at saksbehandling og høringspraksis har vært mangelfull og dermed kaller på en behandlingspause slik at de mest sentrale brukergrupper av Vågsbygd idrettsplass får en reell innflytelse på sakens gang?

Halvor Fjermeros, Rødt.

Punkt 34/12: Start's økonomiske situasjon ; eventuelt bidrag fra kommunen

Bilag

Saksprotokoll



Dato: 13.02.2012
Saksnr.: 201115335-3
Arkivkode E: 00
Saksbehandler: Terje Fjellvang

Saksgang
Bystyret
Formannskapet

Møtedato
22.02.2012
15.02.2012

Starts økonomiske situasjon – eventuelt bidrag fra kommunen

Sammendrag:

Start har en svak økonomi (underskudd på 9,8 mill kr i 2011) og utsiktende for 2012 er ytterligere forverret som følge av nedrykket til Adeccoligaen. På denne bakgrunn tok Start Toppfotball kontakt med kommunen desember 2011.

Det har vært avholdt flere forhandlingsmøter mellom Start, Sparebanken Sør og kommunen i desember 2011 og januar 2012. Det er nå enighet om en løsning som innebærer følgende bidrag fra Kristiansand kommune:

1. Rentefritak i 2012 (om lag 1 mill kr)
2. Nytt lån på inntil 5 mill kr i tillegg til forskuttering av tippemidler på inntil 2,2 mill kr i 2-3 år.
3. Driftsavtale på 250.000 kr årlig for at Start åpner anlegget for breddeidrett.
4. Avsetning på 150.000 kr årlig til utskifting av kunstgress om 10 år. I fratrukk kommer tippemidler (1/3).

Alle kreditorene er innstilt på å gi rentefritak i 2012. Sparebanken Sør er innstilt på å slette 4,5 mill kr i kassakreditt i Start Toppfotball AS samt forlenge avtale om navnerettigheten til Sør-Arena i ytterligere 2 år for 4,5 mill kr som benyttes til full innfrielse av kassakreditten på 9 mill kr. Omlegging til kunstgress gir lavere driftskostnader. Sammen med de kostnadsreduksjoner Start har gjennomført bør den foreslåtte løsningen bidra til at Start unngår konkurs og har et sportslig opplegg som innebærer en realistisk målsetting om opprykk til Tippeligaen fra 2013.

Kristiansand kommune har i 2007 gitt Start Stadion AS et lån på 40 mill kr (30 mill kr som forrentes og 10 mill kr som justeres årlig med konsumprisindeksen). En viktig motivasjon for kommunen er at forslaget bidrar til å unngå å tape lånet i 2012. Muligheter for å tape lånet er selvsagt fortsatt til stede, men de andre alternativene (konkurs eller kjøp av anlegget) medfører at tapet må konstateres i år. Ved å bidra til å sikre Start en bedre økonomisk stilling på lang sikt (omlegging til kunstgress), er sjansene også større for at kommunens utlån

betjenes av Start. Ved å øke lånet med 5 mill kr eksponeres kommunen for ytterligere tap. På den annen side anlegges det kunstgress slik at anlegget disponeres til breddefotball. Selv etter en eventuell konkurs er det vanskelig å se for seg at anlegget ikke skal brukes til breddefotball.

Forslag til vedtak:

1. Kristiansand kommune gir Start Stadion AS rentefritak i 2012 for lånet på 30 mill kr. Det utgjør om lag 1 mill kr.
2. Start Stadion AS tilbys lån på inntil 5 mill kr i tillegg til at kommunen forskutterer tippemidler inntil 2,2 mill kr. Lånet finansierer omlegging til kunstgress.
3. Det inngås avtale med Start om drift av Sør-Arena som breddeanlegg. Kommunen betaler 250.000 kr årlig (prisjusteres årlig med konsumprisindeksen).
4. Kommunen avsetter 150.000 kr årlig (prisjusteres årlig med konsumprisindeksen) til utskifting av kunstgress om 10 år. I fratrekk kommer tippemidler (1/3).
5. Kommunens bidrag er under forutsetning av inngåelse av avtaler (herunder husleieavtale, avtale om transport av inntekter og driftsavtaler) slik det fremgår av saksfremstillingen. Kommunalutvalget får fullmakt til å gi endelig godkjenning innenfor rammene i denne saken.
6. De økonomiske konsekvensene innarbeides i 1. tertialrapport 2012 og i rådmannens forslag til handlingsprogram 2013-2016.

Tor Sommerseth
Rådmann

Terje Fjellvang
Økonomidirektør

Bakgrunn for saken :

1. Forslag fra Start Toppfotball desember 2011

Start har en svak økonomi (underskudd på 9,8 mill kr i 2011) og utsiktende for 2012 er ytterligere forverret som følge av nedrykket til Adeccoligaen. På denne bakgrunn tok Start Toppfotball kontakt med kommunen desember 2011.

Start presenterte den økonomiske situasjonen stikkordsmessig på følgende måte:

- Hovedkostnadene i Start har vært spillerlønninger
- Spillerne har typisk faste kontrakter i 3 eller 4 år. Av den grunn tar det tid å få redusert kostnadene i en fotballklubb
- Underskudd Start Toppfotball i 2010 og 2011 samlet i tråd med budsjett:
- 2010: Underskudd 6 mill kr (herav gevinst spillersalg 7 mill kr)
- 2011: Underskudd 9-10 mill kr
- 2012: Realistisk plan om null-resultat ved fortsatt Tippeliga

Start anslo i desember at inntektene i Adeccoligaen blir ca 16-17 mill kr lavere enn Tippeligaen 2011. Det betyr kostnadsreduksjon på ca 27 mill kr i forhold til 2011 nivå (ned fra 75 mill kr til 48 mill kr; dvs 36% reduksjon). Det er gjennomført følgende kostnadsreduksjoner:

- Mange utgående spillerkontrakter etter 2011 reduserer kostnadene betydelig
- Administrativ stab reduseres foreløpig med 4 årsverk fra 9,75 til 5,75 årsverk
- Kutt i stort sett alle kostnadsposter

Etter gjennomførte tiltak er kostnadene redusert med 15 mill kr, men det er fortsatt et betydelig underskudd på om lag 12 mill kr.

Start fremla i desember 2011 at kun reduksjon i to store kostnadsposter kan få budsjettet i balanse:

1. Spillerkostnader
2. Sør Arena kostnader

Det ble fremlagt foreløpige budsjetterte kostnader på 16,5 mill kr basert på kontraktslønn til 14 spillere med fortsatt kontrakt samt 6 unge lokale spillere (spillerstall A-lag i 2012: 20 spillere). Start hadde en ambisjon om å få ned kostnadene med ca 6 mill kr gjennom kombinasjon av frivillig lønnsnedgang og/eller salg av spiller(e). Det ble pekt på at kostnader kan teoretisk tas lenger ned, men det vil gå sterkt utover sportslig satsing. Noe som igjen vil bety lavere inntekter.

Målsettingen i desember 2011 var å få ned kostnadene til spillerlønn til 10 mill kr i 2012 som er 27 mill kr lavere enn i 2007.

Starts sportslige ambisjon er opprykk til Tippeligaen i 2013. Det foreslåtte kostnadsnivået er en balansegang mellom sportslig satsing og kostnader som er i tråd med ambisjonen.

Start Stadion AS eier 5748 kvm (eks andel fellesarealer) av Sør Arena i tillegg til gressmatte og tribune. Av dette er 1240 kvm leid ut til Aker og 575 kvm benyttes til kantine for alle leietakere på Sør Arena. Mesteparten av kontorlokalene på Sør Arena er seksjonert ut og solgt til eksterne investorer (i sin tid for å finansiere overskridelsene på byggekost) (Rasmussen -Gruppen er klart største eier). Samlet pantegjeld på den delen av Sør Arena som Start Stadion AS eier er 100 mill kr hvorav Kristiansand Kommune er panthaver med 40 mill kr med prioritet etter 60 mill kr.

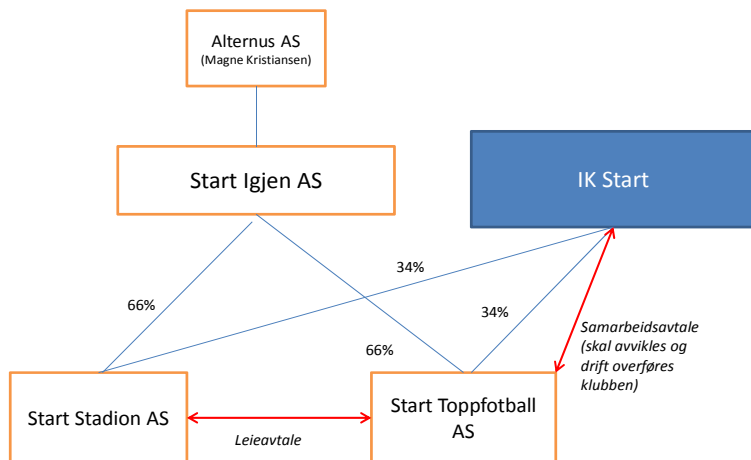
Start fremla i møtet 21.12.11 følgende forslag:

- Gjenværende kontorlokaler seksjoneres ut og deler av 1. prioritets pantegjeld til Sparebanken Sør skilles ut og følger denne seksjonen
- Kristiansand Kommune overtar alle deler av Sør Arena som kreves for å spille Tippeliga/Adeccoliga i henhold til lisenskrav. Dette er primært gressmatte, tribuner, garderober, lager, restaurant, losjer, mediesenter/kontor, sikkerhetsrom ("Sportsdelen")
- Klubbens evne til å betale husleie for "Sportsdelen" vil være avhengig av divisjonen klubben spiller i og hvor langt de kommer i cupen og eventuelt deltar i internasjonale cuper.

Det ble også presentert en skisse til organisasjonsendringer i Startsystemet som dersom det gjennomføres legger opp til at fremtidig drift av toppfotballen vil f.o.m. 2012 skje i regi av IK Start. Det ble understreket viktigheten av at klubben får et kostnadsnivå som klubben kan leve med langsiktig og uavhengig av divisjon. Avklaring av eierskap og leieforhold til Sportsdelen av Sør Arena er en nøkkel for å få dette til.

Det har vært avholdt flere forhandlingsmøter med Start og Sparebanken Sør i desember 2011 og januar 2012.

Det er en utfordring å holde oversikt over alle selskapene i Start-systemet. Nedefor illustreres sammenhengen mellom de ulike selskapene i Start-systemet og også eierposisjonene.



2. Vurdering av forslaget fra Start Toppfotball

Det ble i sin tid avtalt med Start en deling av ansvaret for Sør Arena som betyr at Start forplikter seg til å drifte, vedlikeholde og eventuelt oppgradere et anlegg som tilfredsstillere kravene fra NFF, UEFA og offentlig myndigheter. I tillegg skal anlegget være tilgjengelig for andre fotballag fra Kristiansand som eventuelt spiller på et nivå som krever et toppidrettsanlegg. Kommunen har også rett på å disponere anlegget 10 dager i året til arrangementer (for eksempel konserter). Denne muligheten har ennå ikke blitt benyttet.

Kommunens bidrag var å låne Start 30 mill kr som forentes fra dag 1 og et lån på 10 mill kr som ikke forentes og avdras, men som årlig KPI justeres og skal tilbakebetales etter 40 år i sin helhet. Start fikk tomten overdratt vederlagsfritt, men dette bidraget må ses i forhold til rettigheter som kommunen har i anlegget. Avtalen ble endret i 2007 ved at Start betalte kommunen 5 mill kr for å slippe å legge kunstgress. Start har overholdt sine forpliktelser i forhold til kommunen. Anlegget ble imidlertid vesentlig dyrere enn budsjettet og Sparebanken Sør har ettergitt en del av gjelden til Start.

Sør Arena er tilpasset Starts behov for å drive toppidrett og anleggets utforming med kafeteria, VIP-arealer etc. er knyttet opp mot klubbens inntektsside. De økonomiske utfordringene Start har skyldes delvis at anlegget ble vesentlig dyrere enn budsjettet, og at engangsinntekter i 2007 ble disponert til å løpende drift av klubben. Dette er klubben ansvar. Eierne de siste årene og banken har tapt betydelige beløp på klubben. Kommunen har så langt ikke tapt penger på Start og byen har fått et anlegg med et beskjedent bidrag fra kommunen.

Rådmannen vil ikke anbefale å overta den "kommersielle" delen av anlegget (sportsdelen med VIP-arealer, kafeteria etc.) for så å leie dette ut til Start. Den modellen som ble valgt i sin tid var etter initiativ fra Start selv og bør opprettholdes. Rådmannen vil likevel anbefale at kommunen i sammen med Start og Sparebanken Sør finner en kortsiktig løsning som bidrar til at Start unngår konkurs og har et sportslig opplegg som innebærer en realistisk målsetting om opprykk til Tippeligaen fra 2013.

3. Vurdering av konsekvenser ved en eventuell konkurs

Rådmannen har i forhandlingene med Start argumentert for en løsning som sikrer Start fortsatt drift i 2012 og muligheter for et bærekraftig økonomisk opplegg fom 2013. Dette alternativet er vurdert opp mot konkurssalternativet.

Rådmannen oppfatter at sjansene for en konkurs er overhengende dersom ikke Start og kreditorene finner en løsning i løpet av kort tid. Dersom Start Toppfotball AS og Start Stadion AS går konkurs står kommunen i fare for å tape de 40 mill kr som Start har lånt av kommunen. Panthaverne med sikkerhet før kommunen står også i fare for å tape deler av sine fordringer. En konkurs vil være uoversiktlig. Kontrakter med ansatte og innteksbringende avtaler (sponsorer og reklameinntekter) må inngås på nytt. Det er ikke gitt at Start mister spillelisenes for Adeccoligaen, men det er en fare for det. Det vil være avhengig av at det raskt presenteres et opplegg som tilfredsstillt kravene fra NFF.

En konkursbestyrer vil antagelig overlate anlegget til panthaverne som må avklare situasjonen. Rådmannen antar det er tvilsomt om noen er villig til å gi en pris som gir kommunen tilbake deler av lånet. Foranstående panthavere risikerer også å tape penger. I tillegg vil Sparebanken Sør tape store deler av kassakreditten til Start Toppfotball. Deler av arealet som er regulert til fotballformål (arealer som i dag har midlertidig bruksrett til kontorformål) kan søkes omregulert til næring, utseksjoner og selges. Start har selv vurdert at dette kan gi en mulighet til å få inn 20-25 mill kr. Inntektene knyttet til fotballanlegget er usikre og avhengig av betalingsevnen til Start som igjen hovedsakelig er knyttet til hvilken divisjon Start spiller i.

Dersom Start Toppfotball AS og Start Stadion AS går konkurs er kommunen likevel sikret at anlegget ikke kan brukes til noe annet enn toppidrett. Denne forpliktelsen til eier av anlegget er tinglyst med prioritet før alle pengeheftelsene. Denne forpliktelsen kan bli bestridt av eventuelt nye eiere, men kommuneadvokaten vurderer at denne forpliktelsen står sterkt. Kommunen vil ved en konkurs mest sannsynlig tape hele lånet på 40 mill kr.

4. Forslag til løsning

Rådmannen anbefaler en løsning som er fremforhandlet med Start og Sparebanken Sør. Det er tatt forbehold om nødvendige avklaringer i styrende organer fra alle parter. Hensikten med dette alternativet er å unngå at Start går konkurs og sikrer Start et sportslig opplegg som innebærer en realistisk målsetting om opprykk til Tippeligaen fra 2013.

1. Det innrømmes rentefritak for 2012 til Start Stadion AS fra alle selskapets pantekreditorer. Den kostnadsreduserende effekten utgjør ca 3,2 mill kr.
2. Start Stadion AS skifter til kunstgress i løpet av 2012. Kommunen forskutterer tippemidler og gir lån til Start Stadion AS med vilkår tilsvarende gjeldende låneforhold. Det etableres særskilt løsning vedr. sikkerhet for lånet, samt oppgjør av renter ved avregning av leie for stadion til breddeidrett (jfr. pkt. 3 under). Den kostnadsreduserende effekten ved anlegg av kunstgress utgjør netto ca 1,5 -2,0 mill kr.
3. Start Stadion AS tilbyr kommunen å anvende anlegget (dvs. med kunstgress) til breddeidrett (tilsvarende øvrige breddeanlegg), og da slik at kommunen betaler en leie i den forbindelse. Leien fastsettes til kr 250.000 i året (justeres årlig med konsumprisindeksen), og forutsettes å kunne bli avregnet i renter på lån fra kommunen til Start Stadion AS som er omtalt i pkt. 2 over. I tillegg avsetter kommunen kr 150.000 årlig (justeres årlig med konsumprisindeksen) til fond for oppgradering av kunstgressanlegget etter 10 år. Til fratrukk kommer tippemidler.
4. IK Start (og Start Toppfotball AS/Start Stadion AS) iverksetter selv ytterligere kostnadsreduserende tiltak slik at det presenteres et realistisk budsjett i balanse.
5. Det inngås avtale mellom IK Start/Start Toppfotball og Start Stadion AS om transport, med virkning fra 2013, av den frie delen av mediainntekter mv fra Norsk Toppfotball (NTF) til Start Stadion AS. Disse beløpene anvendes til avregning/oppgjør av IK Starts/Start Toppfotball AS leie av anlegget fra Start Stadion AS. Start Stadion AS kan således anvende dette beløpet til dekning av driftskostnader, betjening av renter og nedregulering av gjeld.
6. Start Igjen AS overfører rettighet til kjøp av navnerettighet til stadion til Start Stadion AS.
7. Kassekreditt (pt. trukket med ca 9,0 mill kr) som Start Toppfotball AS har hos Sparebanken Sør avvikles ved at banken ettergir 4,5 mill kr, mens banken via bankens selskap Rettighetskompaniet AS, forlenger avtalen om navnerettigheter til Sør Arena for ytterligere to år (2017 og 2018) for 4,5 mill kr. Beløpet betales/avregnes ved oppgjør mellom banken/Rettighetskompaniet AS/Start Stadion AS/Start Toppfotball AS.

Banken/Rettighetskompaniet AS aksepterer at Start Stadion AS skal kunne foreta en tilbakekjøp av navnerettighetene/Rettighetskompaniet AS til stadion (nå Sør Arena) basert på følgende modell:

Kjøp fra 2013 til pris 8,5 mill kr
Kjøp fra 2014 til pris 7,5 mill kr
Kjøp fra 2015 til pris 6,5 mill kr
Kjøp fra 2016 til pris 5,5 mill kr
Kjøp fra 2017 til pris 4,5 mill kr
Kjøp fra 2018 til pris 2,25 mill kr

Dersom Start Stadion AS foretar tilbakekjøp av navnerettighetene basert på ovenstående, og disse selges videre, så skal Start Stadion AS foreta ekstraordinær tilbakebetaling av kommunens (rest-)lån til Start Stadion AS, jfr. pkt. 2 og 3 over. Plikten til ekstraordinær nedbetaling gjelder kun dersom salgssum overstiger gjenskjøpspris og gjelder kun nedbetaling av lånet knyttet til legging av kunstgress.

8. Det inngås leieavtale mellom IK Start og Start Stadion AS for leie av stadionanlegget, tribune, garderobe, kantine, losjer, kontorer mv og de økonomiske forpliktelsene for leietaker må være på et nivå som medfører at Start Stadion AS kan betjene foreliggende løpende forpliktelser.
9. Start Stadion AS iverksetter nødvendige tiltak for omregulering fra idrett til næring av alle de arealer som i dag er utleid på Sør Arena til Aker, med tillegg av øvrige arealer som i fremtiden vil kunne bli benyttet til næringsformål.
10. Ved fremtidig salg av næringsarealer mv. fra Start Stadion AS foretas nedregulering av selskapets gjeld ved oppgjør av pantegjeld. Partene aksepterer at pantet til Kristiansand kommune har opptrinnsrett.

Punktene ovenfor gjengir hovedpunktene, men forutsetter at videre forhandlinger for å på plass bl.a. sikring av inntekter fra NTF direkte til Start Stadion AS og ny leieavtale mellom Start Toppfotball/IK Start og Start Stadion AS som sikrer at Start Stadion mottar en leie som sikrer økonomien i selskapet på kort og lang sikt. I tillegg må det utarbeides ny låneavtale mellom kommunen og Start Stadion AS samt avtale med Start om drift av "breddedelen" av anlegget.

5. Vurdering og anbefaling

Et konkursalternativ eller forslag fra Start innebærer i realiteten at kommunen (i alle fall på kort sikt) taper lånet på NOK 40 mill. Rådmannen ønsker ikke å avskrive dette lånet og mener at Start som tippeligalag bør ha muligheten til å betjene lånegjelden til alle panthaverne i Start Stadion AS.

Kommunen bidrag i denne saken er følgende:

1. Rentefritak (1 mill kr)
2. Nytt lån på inntil 5 mill kr i tillegg til forskuttering av tippemidler på inntil 2,2 mill kr eksponerer kommunen for økt tap.
3. Driftsavtale på 250.000 kr årlig (noe rimeligere enn kommunal drift)
4. Avsetning på 150.000 kr årlig til utskifting av kunstgress etter 10 år. I fratrukk kommer tippemidler (1/3).

Sparebanken Sør og Barrus Capital AS/Alternus AS gir rentefritak tilsvarende i overkant av 2 mill kr. Sparebanken Sør sletter kassekreditt på 4,5 mill kr og inngår avtale om navnerettigheter i 2017 og 2018 for 4,5 mill kr som anvendes til nedbetaling av resten av kassekreditten (4,5 mill kr).

Dagens ledelse i Start har fremlagt et budsjett med betydelige lavere utgiftsnivå bl.a. som følge av reforhandling av avtale lønn med spillere og støtteapparat. Start har presentert et balansert budsjett med en utgiftsramme på ca 48 mill kr. Det synes som om Start de siste årene har hatt god kontroll på utgiftssiden. Etter vår vurdering synes utgiftssiden realistisk. Det er usikkerhet knyttet til inntektssiden og da i første rekke billettinntektene.

Billettinntektene ble i 2011 ca 2,5 mill kr lavere enn budsjettet (19 mill kr) og er i 2012 justert ned med ytterligere 3,4 mill kr (til 13,1 mill kr).

Start bidrar til at gjenkjøpsavtalen vedr. navnrettighetene knyttes til anlegget dvs Start Stadion AS. Start aksepterer videre at inntekter fra NTF kanaliseres direkte til Start Stadion AS som betaling for hele eller deler av husleien. Dette sikrer Start Stadion AS og dermed panthaverne. I tillegg forutsetter kommunen at tilskuddet til Start for å drive breddeanlegg avregnes mot det Start skal betale i renter på lånet til kommunen.

En viktig motivasjon for kommunen til å bidra til en løsning nå, er for å unngå å tape 40 mill kr i 2012. Muligheter for å tape lånet er selvsagt fortsatt til stede, men de andre alternativene (konkurs eller kjøp av anlegget) medfører at tapet må konstateres allerede i år. Ved å bidra til å sikre Start en bedre økonomisk stilling på lang sikt (omlegging til kunstgress) er sjansene også større for å at kommunens utlån betjenes av Start. Ved å øke lånet med 5 mill kr eksponeres kommunen for ytterligere tap. På den annen side anlegges det kunstgress slik at anlegget disponeres til breddefotball. Selv etter en eventuell konkurs er det vanskelig å se for seg at anlegget ikke skal brukes til breddefotball.

Rådmannen ville under normale omstendigheter ikke ha anbefalt en bevilgning til et breddeanlegg utenom den ordinære handlingsprogramprosessen. Når rådmannen likevel anbefaler dette er det fordi det inngår i en samlet løsning som skal bidra til å sikre et økonomisk fundament for driften av Start og derigjennom bidra til å kommunen ikke må tapsføre lånet til Start inneværende år.

Omlegging til kunstgress gir et godt driftsopplegg for både toppfotball og breddefotball. Kommunens bidrag på 250.000 kr er noe mindre enn det kommunens selv ville ha hatt i utgifter til et tilsvarende breddeanlegg. På den annen side gir kombinasjonsbruket av anlegget en større gevinst for Start enn for kommunen. Det avsettes 150.000 kr årlig til utskifting av kunstgresset etter 10 år. I fratregg kommer tippemidler.

Det er utarbeidet områdeplan for Marvikssletta. I realiseringen av planen vil det kunne bli stilt krav til bl.a. idrettsanlegg for breddeidrett. En omlegging fra naturgress til kunstgress på Sør-Arena vil kunne bidra til at deler av kravene til breddeanlegg dekkes.

Start Stadion AS vil jobbe for å omregulere deler av sportsdelen til næringsarealer for så å selge arealene. Salgsinntektene planlegges brukt til å nedregulere lånet. Rådmannen mener det er fornuftig å vurdere størrelsen på sportsdelen, men den må minimum inneholde de fasiliteter som kreves av forbundet som eliteanlegg.

Samlet sett mener rådmannen det foreliggende forslaget er balansert der alle parter bidrar til å finne en løsning. Ved å låne ut ytterligere inntil 5 mill kr øker tapseksponeringen tilsvarende. Det er en risiko rådmannen mener kommunen bør ta for å få til en løsning. Sportslig suksess kombinert med god økonomistyring er avgjørende for at snuoperasjonen skal lykkes. Den foreslått løsningen bidrar i alle fall til at Start Toppfotball AS og Start Stadion AS unngår konkurs og får grunnlag for et sportslig opplegg som innebærer at det er realistisk å ha en målsetting om opprykk til Tippeligaen fra 2013.