



Behandles av:	Møtedato:	Utv. saksnr:	Sakstype:	
Formannskapet	05.02.2014	005/14	Å	P
Bystyret	12.02.2014	010/14		

Arkivnr.: K1-610	Saksbehandler: Gunnar Sannæss	Dok.dato: 14.01.2014
Arkivsaksnr.: 14/114 -1	Tittel: avdelingsleder	

Kokkenes Utvikling AS - organisering og finansiering

Administrasjonens forslag:

1. Lillesand kommune overtar Kokkenes småbåthavn (trinn 1) som er etablert av Kokkenes Utvikling AS med virkning fra januar 2014 etter nærmere avtale med selskapet. Anlegget innlemmes i de kommunale småbåthavnene og dette innebærer at kommunen overtar rettigheter og plikter nedfelt i avtalen mellom KUAS og den enkelte leietaker.
2. For å ivareta selskapets utviklingsoppgaver innrømmes Kokkenes Utvikling AS trekkrettigheter inntil kr. 2,5 millioner på kommunalt lån. Lånet innvilges for økonomiplanperioden (2014-2017), og betinger tilgjengelige frie fond i kommunen i hele perioden. Det lages egen låneavtale med selskapet.
3. Lillesand kommune overtar gnr 47, bnr 200, 521 og 520, som i dag eies av Lillesand Havn, til takst. Rådmannen gis fullmakt til å ta nødvendige skritt overfor statlige myndigheter for å avvikle området som driftshavn.

05.02.2014 Behandling i Formannskapet

Det var enighet om å sende både administrasjonens forslag og forslag fra Holmer-Hoven til bystyret som to innstillinger.

FS-005/14 Innstilling fra formannskapet:

Innstilling 1:

Formannskapets flertall, 6 medlemmer. Arne Thomassen H, Hege Marie Holthe H, Einar Holmer-Hoven H, Dina Helen Stendal H, Kay Georg Arntzen Frp, Andreas Brovig KrF innstiller til bystyret å gjøre vedtak i samsvar med forslag fra Einar Holmer-Hoven:

Punkt 2 og 3 vedtas. Punkt 1 utgår og erstattes med:

Formannskapet ønsker å ha et enhetlig regelverk og like satser på kommunens småbåthavner.

Før en eventuell overtakelse er aktuell, skal regelverk og satser opp til behandling.

Vi anser i utgangspunktet ikke at drifting av båthavner er blant kommunens primæroppgaver. Vi ønsker derfor også en vurdering om det er noen av småbåthavnene som kunne vært konkurranseutsatt til profesjonelle aktører. Inkludert småbåthavnen på Kokkenes.

Vedtak:

KUAS beholder Kokkenes småbåthavn ut 2014. Vi ønsker å få opp oversikt over hva kommunen eier og drifter, regelverk og satser for kommunens småbåthavner til behandling i løpet av året.

I tillegg ønsker vi en vurdering rundt mulighetene for å konkurranseutsette kommunale båthavner og en anbefaling av hvilke båthavner som kan være aktuelle for dette.

Innstilling 2:

Formannskapetets mindretall, 3 medlemmer, Leif Vagle A, Abel Cecilie Knibe Hanssen A, Jens Olai Justvik V innstiller til bystyret å gjøre vedtak i samsvar med administrasjonens forslag:

1. Lillesand kommune overtar Kokkenes småbåthavn (trinn 1) som er etablert av Kokkenes Utvikling AS med virkning fra januar 2014 etter nærmere avtale med selskapet. Anlegget innlemmes i de kommunale småbåthavnene og dette innebærer at kommunen overtar rettigheter og plikter nedfelt i avtalen mellom KUAS og den enkelte leietaker.
2. For å ivareta selskapets utviklingsoppgaver innrømmes Kokkenes Utvikling AS trekkrettigheter inntil kr. 2,5 millioner på kommunalt lån. Lånet innvilges for økonomiplanperioden (2014-2017), og betinger tilgjengelige frie fond i kommunen i hele perioden. Det lages egen låneavtale med selskapet.
3. Lillesand kommune overtar gnr 47, bnr 200, 521 og 520, som i dag eies av Lillesand Havn, til takst. Rådmannen gis fullmakt til å ta nødvendige skritt overfor statlige myndigheter for å avvikle området som driftshavn.

12.02.2014 Behandling i Bystyret

Rådmannen orienterte.

Tilleggsforslag fra Leif Vagle A:

Pkt. 4. Kuas rapporterer jevnlig til bystyret.

Forslag fra Einar Holmer-Hoven H:

Administrasjonens forslag vedtas med følgende tilleggsforslag:

Bystyret ønsker å få opp til behandling en oversikt over hva kommunen eier og drifter, regelverk og satser for kommunens småbåthavner i løpet av året med den hensikt å ha et mest mulig enhetlig regelverk og like satser for kommunens båtplasser.

Bystyret ser det heller ikke som en av kommunens primæroppgaver å eie og drifte småbåthavner. På den bakgrunn ønsker vi også en vurdering rundt mulighetene for å konkurranseutsette kommunens båthavner og en anbefaling av hvilke båthavner som kan være aktuelle for dette.

Votering:

Vedtak: Administrasjonens forslag pkt. 1 vedtas.

Vedtak med 24 mot 3 stemmer: Administrasjonens forslag pkt. 2 vedtas.

Vedtak med 24 mot 3 stemmer: Administrasjonens forslag pkt. 3 vedtas.

Vedtak med 24 mot 3 stemmer: Forslag fra Leif Vagle vedtas (nytt pkt. 4)

Vedtak: Forslag fra Einar Holmer-Hoven vedtas (nytt pkt. 5)

BS-010/14 Bystyrets vedtak er dermed:

1. Lillesand kommune overtar Kokkenes småbåthavn (trinn 1) som er etablert av Kokkenes Utvikling AS med virkning fra januar 2014 etter nærmere avtale med selskapet. Anlegget innlemmes i de kommunale småbåthavnene og dette innebærer at kommunen overtar rettigheter og plikter nedfelt i avtalen mellom KUAS og den enkelte leietaker.
2. For å ivareta selskapets utviklingsoppgaver innrømmes Kokkenes Utvikling AS trekkrettigheter inntil kr. 2,5 millioner på kommunalt lån. Lånet innvilges for økonomiplanperioden (2014-2017), og betinger tilgjengelige frie fond i kommunen i hele perioden. Det lages egen låneavtale med selskapet.
3. Lillesand kommune overtar gnr 47, bnr 200, 521 og 520, som i dag eies av Lillesand Havn, til takst. Rådmannen gis fullmakt til å ta nødvendige skritt overfor statlige myndigheter for å avvikle området som driftshavn.
4. Kuas rapporterer jevnlig til bystyret.
5. Bystyret ønsker å få opp til behandling en oversikt over hva kommunen eier og drifter, regelverk og satser for kommunens småbåthavner i løpet av året med den hensikt å ha et mest mulig enhetlig regelverk og like satser for kommunens båtplasser.

Bystyret ser det heller ikke som en av kommunens primæroppgaver å eie og drifte småbåthavner. På den bakgrunn ønsker vi også en vurdering rundt mulighetene for å konkurranseutsette kommunens båthavner og en anbefaling av hvilke båthavner som kan være aktuelle for dette.

Saksopplysninger:

Kokkenes utvikling AS (KUAS) har fullført sitt første driftsår der trinn 1 av båthavna har vært i bruk. Drift og ordinært vedlikehold er utført av kommunens folk, i henhold til avtale inngått mellom KUAS og kommunens driftsavdeling. Regnskapet viser at driften omtrent går i balanse når avskrivning over 30 år legges inn. Utbygging av trinn 2 ville ev. sikre en noe sterkere økonomi. Men styret vurderer – etter undersøkelser blant leietakere i kommunale båthavner på Kokkenes og ved annonser i Lp - at grunnlaget for en utbygging allerede i 2014 ikke er til stede, og har vedtatt å utsette utbyggingen. Ettersom hovedoppgaven til KUAS er utviklingsoppgaver, har styret dermed reist spørsmål om det ikke er mest naturlig at kommunen overtar anleggets trinn 1 og drifter dette på linje med andre kommunale båthavner. Dagens leietakere beholder alle sine rettigheter og plikter, men skal i fortsettelsen ved en ev. overdragelse kun forholde seg til kommunen.

Som utviklingsselskap har KUAS ingen inntekter, og utgifter hittil knyttet til utviklingsoppgavene er ført i balansen som utviklingsprosjekt. Det vil si at disse utgiftene først vil bli dekket når utbyggingen realiseres. De største utgiftene er knyttet til bruk av konsulenter i forbindelse med planlegging og gjennomføring av arbeidet, så vel som styrehonorar (på linje med praksis i andre kommunale aksjeselskap.) Egenkapitalen i selskapet er brukt opp, og styret har informert ordfører og rådmann om behovet for et lån eller en garanti for å kunne arbeide videre.

I forbindelse med arbeidet for å få oversikt over føringer/bindinger/forpliktelser som KUAS må ta hensyn til i utviklingen av området, er det faktum at det har vært havnedrift på Dypvannskaia en kompliserende faktor. Deler av reguleringsplanens område er eid av Lillesand Havn som er et eget rettsobjekt, og ev. investeringer gjort for havneformål skal ikke kunne brukes til andre ting enn havnedrift. Nå er det avklart at Dypvannskaia ikke er aktuell som nødhavn, og dessuten er det tidligere gjort vedtak om at all havnevirksomhet i sentrum

skal skje på Langbrygga og/eller Fossbekk. Derfor er det ikke nødvendig å sikre Dypvannskaia for videre havnedrift, og en kan se bort fra de betydelige investeringene som måtte gjøres om det fortsatt skulle være havnevirksomhet der.

I epost fra Kystverket datert 20.12.13 er det avklart at det ikke foreligger noen klausuler/restriksjoner vedr. disponering av kaiområdet (gnr 47, bnr 200) på Kokkenes. Servitutten registrert i Norsk eiendomsinformasjon AS gjelder kun vedlikehold av festeinnretninger og vedlikehold av fortøyningspeler, samt rettighet til en båtplass for en grunneier. Dette innebærer at det ikke er noe til hinder for at eiendommen overtas av kommunen som i så fall må ivareta de omtalte forpliktelsene. En må videre i samarbeid med statlige myndigheter gjøre det som er nødvendig for å omdefinere området fra å være et område for havnedrift til å være et utviklingsområde.

Det er tidligere innhentet takst for eiendommen slik at omkostninger ved en overtakelse er kjent. Taksten er på kr. 300 000 og må ses i sammenheng med de begrensninger reguleringsplanen gir. Dessuten ligger det allerede inne en fordring på kr. 10 mill. knyttet til kjøp av Ankerfeste AS som eiendommen må innfri.

Økonomiske konsekvenser:

Overtakelsen av de 70 båtplassene i Kokkenes Småbåthavn, trinn 1 vil ikke medføre meromkostninger for kommunen.

Kokkenes Utvikling AS vil utgiftsføre nødvendige omkostninger som utviklingskostnader. Kommunen innvilger KUAS et lån/trekkrettighet på samlet inntil kr 2,5 mill over en periode på 5 år med innfrielse når prosjektet realiseres.

Eiendomsovertakelsen av de aktuelle bnr fra Lillesand Havn medfører at kommunen må innfri takstbeløpet på kr. 300 000.- ved overdragelsen. Det legges opp til at dette løses som et mellomværende med endelig oppgjør når prosjektet realiseres.

Vurdering:

Bystyret etablerte KUAS i mars 2011 for å forestå utviklingen av Kokkenes i tråd med vedtatt reguleringsplan og div. bystyrevedtak, bl.a. ivareta kommunens forpliktelser overfor Lillesand Seilforening og bidra til etablering av flere båtplasser i kommunen.

I des. 2012 gjorde bystyret et nytt vedtak som ga KUAS vide fullmakter i vurderingen av området, i stor grad fordi Seilforeningens behov ble løst på Ankerfestes eiendom. Når nå styret i KUAS både finner det økonomisk risikabelt å bygge ut trinn 2 av båthavnen, og ønsker å se dette sammen med utbyggingen på land, er det liten grunn til å la KUAS stå for driften av trinn 1 (som likevel gjøres av kommunens folk). Dette er ingen utviklingsoppgave. For leietakerne i trinn 1 vil en ev. kommunal overtakelse ikke ha noen praktisk betydning ettersom rettigheter og forpliktelser forblir uendret (standard avtale med båtplassleietakere vedlegges). Det anbefales derfor at rådmannen får fullmakt til å inngå avtale med KUAS om overdragelsen av trinn 1 med virkning fra januar 2014, og at utviklingen av trinn 2 ivaretas av KUAS når det anses gunstig.

Det har vært bred enighet om at utviklingsoppgavene knyttet til Kokkenes best kan løses gjennom et eget aksjeselskap, og erfaringene så langt er at viktige oppgaver er blitt gjennomført. Det ligger i sakens natur at kommunen må investere i utviklingsarbeidet – kanskje i en relativt lang periode – før en kan høste fruktene og få realisert en god løsning som også vil innebære at kommunen får igjen sin investering. Det antas at samlet beløp inntil kr 2,5 mill. over en 5-årsperiode vil være tilstrekkelig finansiering av utviklingsarbeidet fram til realisering.

I utviklingssammenheng vil det være av stor praktisk betydning at kommunen blir hjemmelshaver til området som i dag eies av Lillesand Havn. KUAS trenger da ikke å forholde seg til Lillesand Havn ettersom alle vedtak skal gjøres av samme instans, og for en ev utbygger kan dette også være av stor betydning med hensyn til ev framtidig fradeling. Ettersom verdivurdering/taksten gjenspeiler reguleringsplanens begrensninger til utnyttelse,

og således er moderat og overkommelig, tilrår rådmannen at bystyret gir sin tilslutning til kommunens overtakelse av gnr 47 bnr 200, 520 og 521 fra Lillesand Havn.

Konklusjon:

Rådmannen anbefaler overdragelse av båtanlegg – trinn1 fra KUAS til kommunen.

Rådmannen innstiller på at kommunen stiller et samlet lån/trekkrettighet på kr 2,5 mill til KUAS over en periode på 5 år med innfrielse ved realisering av utviklingsområdet.

Rådmannen innstiller på at kommunen overtar gnr 47, bnr 200,520 og 521 fra Lillesand Havn i tråd med verdivurdering/takst med verdsettelse kr 300.000,-

Saksdokumenter:

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
3	N	14.01.2014	Avdeling for eierskap og prosjekt - Gunnar Sannæss	Utleieavtale-Kokkenes
2	I	14.01.2014	ABCcenter Eiendom AS	Verdivurdering/takst

Lillesand, 14.02.14

Utskrift sendes:

Saksbehandler til oppfølging
Stabssjef økonomi
Rådgiver regnskap

Avtale om leie av båtplass i Kokkenes småbåthavn

Mellom Kokkenes Utvikling AS (heretter kalt *utleier*) og <Fornavn> <Etternavn> (heretter kalt *leietaker*) er i dag følgende avtale inngått:

Utleier gir herved leietaker eksklusiv bruksrett til båtplass med nettobredde <nettobredde> cm (lysåpning) og bruttobredde <bruttobredde> cm (senter til senter på uttrigger/fortøyningsbom). De nærmere vilkår for bruksretten til båtplass følger av denne avtale med vedlegg. Engangsinnskuddet er kroner <innskudd>. Beløpet er ikke mva-pliktig.

1. Pris og innhold

- 1.1 I 2012 er engangsinnskuddet satt til kroner 30 000,- per netto breddemeter for plasser med uttrigger og fortøyningsbom.
- 1.2 Leietaker skal i tillegg betale kroner 2 000,- per netto breddemeter i leie hvert år. Beløpet er ikke mva-pliktig. Leien indeksreguleres årlig i tråd med utviklingen av konsumprisindeksen pr 31.12 hvert år.
- 1.3 Leien forfaller til betaling forskuddsvis den 15. januar hvert år. Første året forfaller leien 15 dager etter overtagelse av båtplassen.
- 1.4 Leietaker har varig bruksrett til en båtplass med avtalt bredde. Utleier har anledning til å endre båtplassens plassering i anlegget, for å sikre en best mulig total fordeling av plasser. Avtalen omfatter ikke parkeringsplass eller opplagsplass.
- 1.5 Båtplassen skal stå klar til benyttelse for leietaker i løpet av mai 2012. Leietaker kan ikke ta båtplassen i bruk før hele innskuddet er betalt.
- 1.6 Det vil være mulighet for bruk av felles vannposter og sporadisk bruk av strøm. Fast bruk av strømposter kan tilbys mot betaling i henhold til de til enhver tid gjeldende prislister og vilkår. Pris for strømtilkobling fastsettes årlig. Fast strømkobling kan kun tilbys hvis det finnes ledige tilkoblingspunkter.
- 1.7 Kokkenes Utvikling AS tar ikke ansvar for vakthold. Dette må eventuelt organiseres av leietakerne i båthavna.
- 1.8 Båtplassen på Kokkenes kan benyttes av leietaker gjennom hele året. Leietaker står selv ansvarlig for skader som måtte oppstå på båt og båtplass som følge av vind, frost og andre naturforhold. Utleier kan kreve at båten blir flyttet for kortere perioder av sikkerhetsgrunner eller for nødvendig vedlikehold og/eller arbeid på anlegget. Det vil være mulighet for helårs strømtilkobling i båthavna. Strømforbruket betales av leietaker.
- 1.9 Båtplassen på Kokkenes kan benyttes av Leietaker gjennom hele året. Leietaker står selv ansvarlig for skader som måtte oppstå på båt og båtplass som følge av vind, frost og andre naturforhold. Utleier kan kreve at båten blir flyttet for kortere perioder av sikkerhetsgrunner eller for nødvendig vedlikehold og/eller arbeid på anlegget. Det vil være mulighet for helårs strømtilkobling i båthavna. Strømforbruk betales av Leietaker.

2. Salg og utleie

- 2.1 Båtplassen kan *ikke* overdras til andre unntatt til ektefelle eller familiemedlemmer i rett oppadstigende eller nedadgående linje. Om leietaker ikke lenger har behov for båtplassen, må denne leveres tilbake til Kokkenes Utvikling AS. Når leietaker skal levere plassen tilbake, må utleier ha beskjed om dette innen 15. mars i det året avtalen sies opp. Ved opphør av avtalen skal båtplassen leveres tilbake i god stand. Leietaker får da tilbake innskuddet som ble innbetalt ved avtaleinngåelse. Tilbakebetalt innskudd blir ikke inflasjonsjustert.
- 2.2 Dersom båtplass ikke benyttes en sesong, skal det gis beskjed om dette til KommuneTorget. Årslie blir uansett fakturert til den som er registrert som Leietaker hos kommunen. Leietaker kan eventuelt velge å fremleie plassen til andre, men må selv sørge for betaling og administrasjon av dette. Om plassen leies ut for mer enn en sesong, skal KommuneTorget ha beskjed om hvem som leier plassen. Leieforholdet kan opprettholdes i 3 år uten båt. Dersom båtplassen står ubenyttet av leietaker i mer enn tre år, kan utleier kreve plassen oppsagt.

3. Andre forhold

For forhold som ikke er spesifisert i denne avtalen gjelder til en hver tid oppdatert Utleiereglement for kommunale småbåthavner i Lillesand. Gjeldende reglement pr. dags dato følger vedlagt.

4. Mislighold

Ved vesentlig brudd på denne avtalen eller Utleiereglement for kommunale småbåthavner, kan avtalen sies opp med umiddelbar virkning. I slikt tilfelle mottar leietaker et skriftlig varsel fra utleier.

5. Tvist

Eventuelle tvister om avtalen skal primært søkes avgjort gjennom forhandlinger. Dersom det ikke oppnås enighet innen rimelig tid, skal uenighet avgjøres ved rettslig avtaleskjønn eller evt. voldgift.

Lillesand, den .7. mai 2012.

Leietaker

For KUAS

Utleier

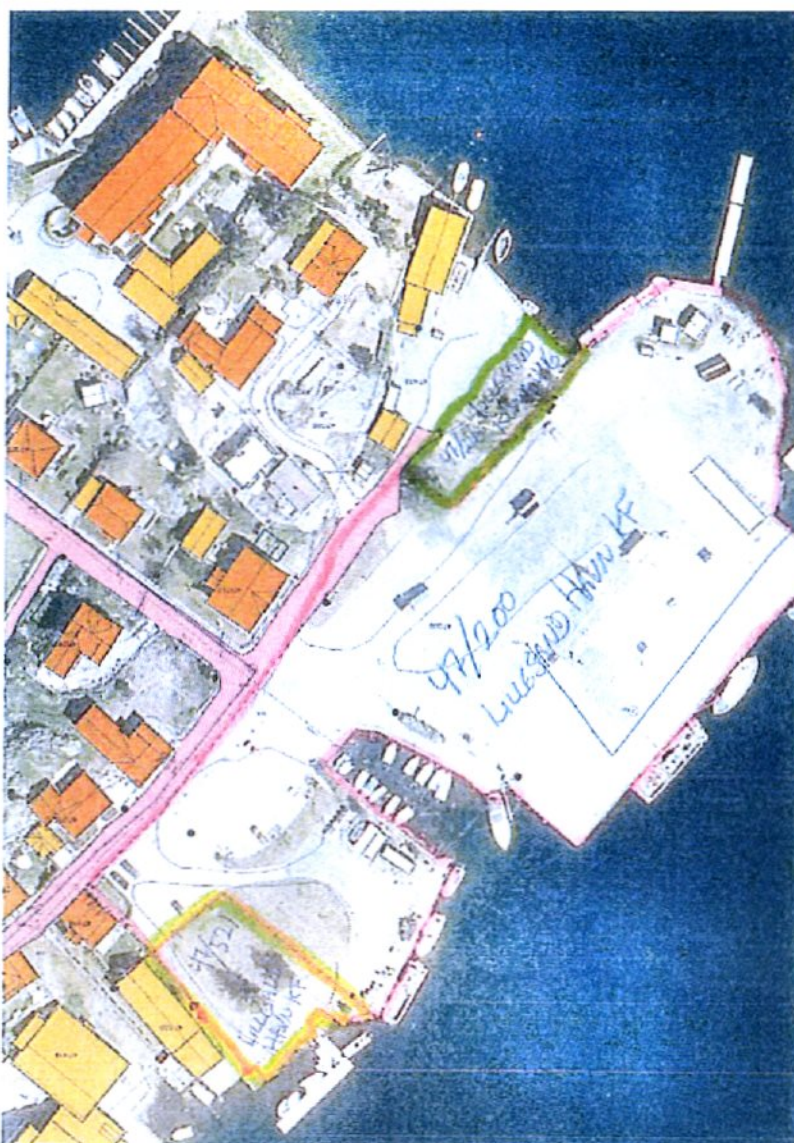
Vedlegg: Utleiereglement for kommunale småbåthavner i Lillesand Kommune

VERDIVURDERING AV EIENDOMMENE:



GNR. 47, BNR. 200 OG

GNR. 47, BNR. 521 I LILLESAND KOMMUNE



Hjemmelshaver til eiendommene:

Lillesand Havn KF.

ABCenter Eiendom AS
Markensgate 9
Postboks 33, 4661 Kristiansand S
Org.nr. 944 121 331 MVA

Telefon 38 12 05 00
Telefaks 38 12 05 59
www.abcenter.no

VERDIVURDERING

Undertegnede eiendomsmegler Frode Kulien er anmodet av Lillesand Kommune v/ Gunnar Sannæss å foreta verdivurdering av overnevnte eiendommer.

Eiendommene ble besiktiget den 17.oktober 2011. Kun takstmannen var tilstede på befaringen.

Takstmandat:

Mandatet for verdivurderingen er å sette verdi på eiendommene gnr. 47, bnr. 200 og gnr. 47, bnr. 521 i Lillesand kommune. En skal ved verdivurderingen se bort i fra dagens bruk, og fastsette verdien basert på gjeldende reguleringsplan vedtatt 19/5-2010. Det skal heller ikke tas hensynt til evt. leieforhold eller andre rettigheter/forpliktelser som måtte være på eiendommene i dag.

Kort om eiendommene:

Eiendommene ligger på Kokkenes i ytterkant av Lillesand Sentrum og ytterst i Havnebassenget. Tomtene utgjør en odde, med lang strandlinje.

Tomtearealet er: Gnr. 47, bnr. 200 er 10.094 m²
Gnr. 47, bnr. 521 er 883,2 m²

Gnr. 47, bnr. 200 er planert med asfalt og grusdekke. Det er kai mot Havnebassenget. Mot øst er det en mindre marina. Total strandlinje er ca. 300 meter. Arealet nyttes i dag til bilparkering om sommeren og båttopplag om vinteren.

Gnr. 47, bnr. 521 er hovedsaklig parkmessig opparbeidet. Brygge. Strandlinje ca. 30 meter.

Reguleringsplanen:

Innenfor området er regulert følgende:

- | | |
|-------------------|---|
| 1. Byggeområder | Bolig, allmennyttig formål, annet byggeområde – maritimt senter |
| 2. Trafikkområder | Gate med fortau, kai, parkering, trafikkområde i sjø |
| 3. Friområder | Park, lekeplass, annet friområde |
| 4. Spesialområder | Marina, Bevaringsområde |
| 5. Fellesområder | Felles vei |

Fra reguleringsplanen hentes følgende om de enkelte områdene:

Annet byggeområde - Maritimt senter MS

- a. Innenfor området kan oppføres bygg som klubb-/lagerlokale for klubber/foreninger knyttet til sjøsport, samt bygninger for maritimt museum.
- b. Senteret kan inneholde følgende funksjoner:
 - Infosenter/utstillingslokaler / turistinformasjon
 - Serviceanlegg for gjestehavn – garderobes/wc/dusj/klesvask etc
 - Beverting, forretningslokale, ulike turistkonsepter.
 - Forsamlingslokale
 - Overnatting
 - Kontor knyttet til administrasjon og drift av anlegget, eller knyttet til maritime aktiviteter/virksomheter
- c. Arealet tillates utvidet med utfylling i sjø eller flytende elementer som vist i kart.
- d. Maksimalt tillatt bebygd areal, BYA = 2300 m²
- e. Maksimalt tillatt høyde på bygg er kote 11,5.
- f. Det tillates etablert totalt 8 p-plasser innenfor området
- g. Av etablerte p-plasser skal min 2 være forbeholdt bevegelseshemmede.
- h. Minimum høyde for topp av grunnmur skal være kote +2,5.

Allmennyttig formål - sjøsport/museum A2

- a. Innenfor området kan oppføres bygg som klubb/lagerlokale for klubber/foreninger knyttet til sjøsport, samt bygninger for maritimt museum.
- b. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel 35 – 40 grader. Mindre takoppbygg, som kvister, arker eller lignende, kan ha en annen takvinkel.
- c. Maksimalt tillatt bebygd areal, BYA = 40 %
- d. Maksimalt tillatt mønehøyde er kote 10.
- e. Minimum høyde for topp av grunnmur skal være kote +2,5
- f. Ubebygde deler av området kan tilrettelegges med aktiviteter/sandek for små barn, samt sitteplasser.
- g. Uteområdets opparbeiding/møblering skal fremheve/være i harmoni med bygg i A1.
- h. Utomhus opparbeiding, inkludert møblering, skal godkjennes av kulturminnevernmyndighetene.

Bolig - B5

- a. I området tillates oppført inntil 3 boenheter
- b. Ved full utnyttelse av BYA skal bebyggelsen være i 3 frittstående enheter
- c. Bebyggelsen skal ha saltak 30-38 °. Mindre takoppbygg, som kvister, arker eller lignende, kan ha en annen takvinkel.
- d. Maksimalt tillatt bebygd areal BYA= 400m².
- e. Maksimalt tillatt mønehøyde er kote 9.
- f. Det tillates etablering av offentlig parkeringsanlegg under bakken.
- g. 10 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

Småbåthavn 1 og 2

- a. Innenfor Småbåthavn 1 skal det etableres min 50 helårs småbåtplasser til bruk for fastboende
- b. Innenfor småbåthavn 2 skal det legges til rette for min 10 gjestehavnplasser for båter over 40 fot.

Rekkefølgebestemmelser

- a. Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeider skal det foreligge godkjent teknisk plan og utomhusplan for Fr 2-4.
- b. Uteområder i område A2 skal være ferdig opparbeidet ihht godkjent utomhusplan før brukstillatelse for nybygg innenfor området kan gis.
- c. Område Fr4 skal være ferdig opparbeidet ihht godkjent utomhusplan før brukstillatelse for nybygg innenfor område Maritimt senter og AK kan gis.
- d. Parkeringsanlegg i B5 skal være ferdigstilt før boligene i B5 kan gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
- e. Før områdene Fr5 og Fr6 kan tas i bruk som friområde i sjø skal eksisterende båtplasser være flyttet til alternativ lokalisering. Kommunen kan kreve plassene flyttet når alternativ plassering foreligger.
- f. Parkeringsplasser som i dag er utleid av kommunen og som faller bort skal erstattes før igangsettingstillatelse for ny bebyggelses innenfor gjeldende område gis.
- g. Bestemmelser om parkering skal være oppfylt for det aktuelle delområdet før brukstillatelse kan gis.
- h. Før det gis igangsettingstillatelse for marina/båtverksted, skal det foreligge en risikoanalyse av planlagte eksplosjonsfarlige anlegg, samt beredskapsplan.
- i. Før det gis igangsettingstillatelse til arbeider innenfor MS, AK og Fr4 skal det foreligge arkeologiske undersøkelser, miljøgeologiske undersøkelser samt geoteknisk vurdering for områdene. Behandling av evt påviste forurensede masser skal fremgå av tiltaksplan godkjent av forurensingsmyndighetene.
- j. Før det gis igangsettingstillatelse til fylling, pæling eller andre tiltak på sjøbunnen skal det foreligge marinarkeologiske undersøkelser, miljøgeologiske undersøkelser av sedimenter for tiltaksområdet, samt geoteknisk vurdering. Behandling av evt påviste forurensede sedimenter skal fremgå av tiltaksplan godkjent av forurensingsmyndighetene.

Bebyggelsesplan

- a. Det skal utarbeides bebyggelsesplan for følgende områder:
 - MS, AK og Småbåthavn2
 - Marina/Båtverksted
 - A2 og B5

Vurdering.

Takstobjektene er i reguleringsplanen hovedsakelig lagt ut til en bruk som for offentlige og almennyttige formål, noe som etter takstmannens vurdering ikke vil gi noen økonomisk avkastning.

Innenfor byggeområdet Maritimt Senter åpnes en mulighet for flere funksjoner, men takstmannen kan vanskelig se at dette vil være virksomheter som vil ha et så stort omfang og kunne drives på helårsbasis, til å gi en regningssvarende drift. Det kan oppføres bygg som klubb-/lagerlokaler for klubber/foreninger knyttet til sjøsport, samt bygninger for maritimt museum.

Videre er det innefor reguleringsområdet kun er tillatt å etablere 8 p-plasser.

Etter takstmannens vurdering er det to delfelter innen reguleringsplanen som vil kunne gi noe avkastning på en investert kapital. Det gjelder den del som kan bygges ut med 3 boenheter, samt Småbåthavn 1 og 2.

Når det gjelder den del av eiendommen som er regulert til bolig, ligger det her et rekkefølgekrav om at en må bygge offentlig parkeringsanlegg før det gis brukstillatelse på boligene. Kostnadene med å tilrettelegge for denne boligbyggingen for kun 3 boenheter vil etter takstmannens vurdering være så stor at det ikke vil være regningssvarende.

I reguleringsplanen er tegnet inn Småbåthavn 1 og 2. Reguleringsbestemmelsen angir ikke antall båtplasser, men det er på reguleringskartet tegnet inn ca. 115 båtplasser.

Ved verdivurderingen legger takstmannen til grunn at dette vil bli kommunale utleieplasser og at leien for plassene er som på dagens nivå som for tilsvarende plasser. Da det ikke er regulert parkeringsplasser til båthavnen legges til grunn at båtplassene blir til beboere i nærområdet, samt gjestehavn. Etter takstmannens vurdering vil det dermed kunne bli vanskelig å få full utnyttelse av anlegget dersom en bygger ut til 115 plasser..

Takstmannen ønsker å gjøre oppmerksom på at dersom en kan selge båtplassene vil verdien være høyere, men kan ikke utfra reguleringsplanen se at dette er noen mulighet.

Konklusjon:

Basert på foretatte befarings, takstmandatet og overnevnte vurdering ansettes eiendommenes verdi samlet skjønsmessig til:

Kr. 300.000.-kronertrehundretusen00/100

Kristiansand den 27. oktober 2011



Frode Kulien



Behandles av:	Møtedato:	Utv. saksnr:	Sakstype:	
Formannskapet	15.05.2013	034/13	Å	P
Bystyret	22.05.2013	042/13		

Arkivnr.: K1-	Saksbehandler: Marianne Tovsen	Dok.dato: 07.05.2013
Arkivsaksnr.: 13/1426 -1	Tittel: Økonomisjef	

Salg av aksjer i Ankerfestet AS

Administrasjonens forslag:

1. Lillesand kommune selger sine aksjer i Ankerfestet AS til Kokkenes utvikling AS.
2. Salgssum settes til bokført verdi, kr 10.003.470.
3. Beløpet gis som et ansvarlig lån til Kokkenes Utvikling AS. Finansieringsvilkår følger av vedlagte avtale.
4. Salg forutsetter fylkesmannens godkjenning av ansvarlig lån til Kokkenes utvikling AS, ref. Kommuneloven § 51.

15.05.2013 Behandling i Formannskapet

Økonomisjef delte ut revidert forslag til vedtak samt avtale. Rådmann og økonomisjef orienterte og besvarte spørsmål.

Administrasjonens reviderte forslag:

1. Lillesand kommune selger sine aksjer i Ankerfestet AS til Kokkenes utvikling AS. Transaksjonen skal først skje ved realisering av Kokkenesområdet.
2. Salgssum settes til bokført verdi, kr 10.003.470 med tillegg av renter fra 010113 fram til transaksjonstidspunktet.

Avtale

mellom

Lillesand kommune (LK)

og

Kokkenes Utvikling AS (KUAS)

KUAS kjøper alle aksjene (100 %) i Ankerfestet AS fra LK.

Kjøpet er styrebehandlet i KUAS, og det er lagt inn forutsetning for kjøp at dette ikke skal innebære likviditetsbelastning for selskapet før utviklingsområdet realiseres. Transaksjonen med oppgjør og overdragelse av aksjene skjer følgelig først ved realisering av Kokkenesområdet, enten ifm at KUAS avhender området til utvikler eller på det tidspunkt byggetillatelse for området effektueres.

Omforent salgssum er stor kr 10.003.463,-(bokført verdi i LK og tilsvarende LK's utlegg ifm. kjøp av aksjene). Salgssummen skal tillegges en årlig rente tilsvarende LK sin gjennomsnittlige rente på innlån, med virkning fra 010113 og fram til aksjetransaksjonen finner sted..

Avtalen er betinget av bystyrevedtak i LK og generalforsamlingsvedtak i KUAS.

Lillesand kommune

v/ordfører

Kokkenes utvikling AS

v/styreleder

FS-034/13 Innstilling fra formannskapet: Administrasjonens reviderte forslag vedtas:

1. Lillesand kommune selger sine aksjer i Ankerfestet AS til Kokkenes utvikling AS. Transaksjonen skal først skje ved realisering av Kokkenesområdet.
2. Salgssum settes til bokført verdi, kr 10.003.470 med tillegg av renter fra 010113 fram til transaksjonstidspunktet.

22.05.2013 Behandling i Bystyret

Johannes M Vallesverd H tok opp spørsmål om egen habilitet (styremedlem i Lillesand seilforening). Bjørn D Solberg (uavhengig) møtte som vara.
Etter forslag fra Arne Thomassen ble Vallesverd kjennes inhabil, jf. fvl §6 første avsnitt c).

Økonomisjef orienterer om korrespondanse / mailveksling med seilforeningen.
Rådmannen besvarte spørsmål.

BS-042/13 Vedtak med 26 mot 1 stemme: Innstilling fra formannskapet vedtas:

1. Lillesand kommune selger sine aksjer i Ankerfestet AS til Kokkenes utvikling AS. Transaksjonen skal først skje ved realisering av Kokkenesområdet.
2. Salgssum settes til bokført verdi, kr 10.003.470 med tillegg av renter fra 010113 fram til transaksjonstidspunktet.

Saksopplysninger:

Lillesand kommune kjøpte i 2012 100 % av aksjene i Ankerfestet AS. Selskapet eier og bortfester grunneiendommen hvor Lillesand seilforening (LSF) i dag er lokalisert. Selskapets eneste aktivum er grunneiendommen med tilhørende festeavtale.

I gjeldende reguleringsplan var det avsatt betydelige arealer for å betjene LSF sitt behov. Ved ny lokalisering av seilforeningen, gjennom kjøp av Ankerfestet AS, ble disse arealene frigjort. Dette har gitt vesentlig bedre kommersielle utviklingsmuligheter for Kokkenesområdet.

I mandatet til Kokkenes Utvikling AS er hovedtrekkene at området skal utvikles til beste for allmenne interesser, men realiseringen skal ikke innebære bruk av kommunale midler. KUAS

arbeider inn under dette mandat, og følgelig betraktes kjøp av Ankerfestet AS som initialkostnad for realisering av området.

Etter Kommuneloven § 51 skal vedtak om å stille kaushon eller annen økonomisk garanti for virksomhet som drives av andre enn kommunen selv godkjennes av departementet (fylkesmannen). Kokkenes Utvikling AS er et selskap 100 % eid av Lillesand kommune. I Kommuneforlagets kommentarer til Kommuneloven § 51 finner vi at også et heleid kommunalt aksjeselskap i denne sammenheng regnes som "andre".

Saksdokumenter:

Kjøpsavtale mellom Lillesand kommune og Kokkenes utvikling AS

Lillesand, 23.5.13

Utskrift sendes:

Saksbehandler – til oppfølging
Rådgiver regnskap
Revisjonen

Avtale

mellom

Lillesand kommune (LK)

og

Kokkenes Utvikling AS (KUAS)

KUAS kjøper alle aksjene (100 %) i Ankerfestet AS fra LK med virkning fra 010113.

Omforent salgssum er stor kr 10.003.463,-(bokført verdi i LK og tilsvarende LK's utlegg ifm. kjøp av aksjene).

Kjøpet er styrebehandlet i KUAS, og det er lagt inn forutsetning for kjøp at dette ikke skal innebære likviditetsbelastning for selskapet før utviklingsområdet realiseres. Følgelig finansieres kjøpet gjennom at LK stiller ansvarlig lån lik kjøpesummen.

Ansvarlig lån kr 10.003.463,- stilles avdragsfritt i 5 år (med virkning fra 010113). Lånet stilles til en årlig rente tilsvarende LK sin gjennomsnittlige rente på innlån. Rentene påplusses salgssummen og forfaller først ved innfrielse av lånet.

Kjøpesum og renter forfaller i tråd med ovenstående til betaling 010117. Dersom realisering av området skjer før eller senere enn 010117 skal forfallstidspunkt reguleres i forhold til dette.

Avtalen er betinget av bystyrevedtak i LK og generalforsamlingsvedtak i KUAS.

Lillesand kommune

v/ordfører

Kokkenes utvikling AS

v/styreleder



Behandles av:	Møtedato:	Utv. saksnr:	Sakstype:	
Formannskapet	06.06.2012	060/12	Å	P
Bystyret	13.06.2012	082/12	Å	P

Arkivnr.: K1-	Saksbehandler: Gunnar Ogwyn Lindaas	Dok.dato: 23.05.2012
Arkivsaksnr.: 12/1615 -1	Tittel: teknisk sjef	

Kokkenes Utvikling AS - valg av styremedlemmer

Administrasjonens forslag:

A. Styresammensetningen i Kokkenes Utvikling AS endres slik:

1. Styret skal bestå av seks medlemmer.
2. Administrasjonen skal være representert med en representant.

B. Som representant for administrasjonen velges Gunnar Sannæss for to år.

06.06.2012 Behandling i Formannskapet

FS-060/12 Innstilling fra formannskapet: Administrasjonens forslag vedtas.

13.06.2012 Behandling i Bystyret

BS-082/12 Vedtak: Innstilling fra formannskapet vedtas:

A. Styresammensetningen i Kokkenes Utvikling AS endres slik:

1. Styret skal bestå av seks medlemmer.
2. Administrasjonen skal være representert med en representant.

B. Som representant for administrasjonen velges Gunnar Sannæss for to år.

Saksopplysninger:

I BS-021/11 fikk rådmannen i oppdrag å etablere et aksjeselskap med formål å stå for utvikling av Kokkenesområdet i tråd med vedtatt reguleringsplan. Selskapet Kokkenes Utvikling AS ble stiftet den 28.03.11, og er i sin helhet eiet av Lillesand kommune. I tråd med vedtaket i bystyret jobber Kokkenes Utvikling med å realisere relevante tiltak, og først av disse har vært byggetrinn 1 av småbåthavnen som reguleringsplanen legger til rette for. I løpet av våren 2012 kom de første 70 båtplassene på plass.

Det følger av BS 021/11 og senere BS 027/11 at styret i aksjeselskapet skal bestå av syv medlemmer, og sammensettes slik: To fra administrasjonen, to fra posisjon og to fra opposisjon. Styrets mandat er å komme i gang med utbygging av båthavn, gjennomgå alle avtaler i området og ta stilling til hvordan Lillesand kommune utvikler området innenfor en helhetlig plan.

Kommunens administrasjon har vært representert ved rådmann Jan Henning Windegaard og teknisk sjef Gunnar Ogwyn Lindaas. Det er kun disse to som skal erstattes. De øvrige

styremedlemmene, Marie Vallesverd Dannevig, Otto Randøy, Kari Erdvik, Theis Pedersen og Tor Audun Danielsen er valgt for to år.

En endring i forvaltningsloven § 6 fører fra 1.11.11 til at folkevalgte og ansatte i kommuner vil kunne bli inhabile i saker som berører offentlig heleide selskaper der de selv har en ledende stilling eller sitter i styret eller bedriftsforsamlingen. Dermed skjerpes habilitetsreglene fordi det tidligere unntak for offentlig heleide selskaper oppheves. Dette er grunnen til at rådmann og teknisk sjef i dette tilfellet ønsker å tre ut av styret.

Forslaget om strengere habilitetsregler vil for øvrig bare få betydning i saker hvor selskapet er part. Dette innebærer at offentlige tjenestemenn og folkevalgte kun vil måtte fratre når avgjørelsen «retter seg mot» eller «saken ellers direkte gjelder» selskapet, jf. fvl § 2 første ledd bokstav e. I saker hvor selskapet ikke er å regne som part, vil forslaget ikke føre til at inhabilitet inntreffer i andre situasjoner enn i dag.

Kommunelovens regler om kjønnsbalanse gjelder.

Vurdering:

Rådmannens vurdering er at det fremdeles er hensiktsmessig at administrasjonen er representert i selskapet. Representasjonen bør imidlertid i tilstrekkelig grad kunne ivaretas av en fremfor to representanter. Kokkenes Utvikling AS står overfor omfattende utfordringer knyttet til gjennomføring av reguleringsplan og utvikling av området. Blant annet på bakgrunn av en vurdering av dette i forhold til forvaltningsloven § 6 ønsker rådmann og teknisk sjef å tre ut av styret i Kokkenes Utvikling AS.

Rådmannen anbefaler dermed at styresammensetningen endres slik at administrasjonen representeres med ett fremfor to medlemmer, og følgelig at samlet antall styremedlemmer reduseres fra syv til seks.

Lillesand, 14.06.12

Utskrift sendes:

Saksbehandler til oppfølging
Gunnar Sannæss



Behandles av:	Møtedato:	Utv. saksnr:	Sakstype:	
Formannskapet	21.11.2012	095/12	Å	P
Bystyret	05.12.2012	145/12		

Arkivnr.: K1-	Saksbehandler: Gunnar Ogwyn Lindaas	Dok.dato: 29.10.2012
Arkivsaksnr.: 12/3297 -1	Tittel: teknisk sjef	

Kokkenes Utvikling AS - avklaringer i forhold til mandat

Rådmannens forslag:

Bystyret gir sin tilslutning til at Kokkenes utvikling AS kan ta initiativ til detaljregulering for Kokkenesområdet. KUAS kan vurdere alternativ formålsbruk, herunder inkludering av kommersielle formål. Hovedintensjonen med gjeldende reguleringsplan for Kokkenes skal ligge fast: Kokkenes skal kunne deles av flest mulig i all overskuelig fremtid.

Gjennomføring av byggetrinn 2 for småbåtanlegget på Kokkenes forutsetter at eksisterende kommunale brygge ved Oreholle avvikles. De som på avviklingstidspunktet leier plass på den kommunale brygga skal av KUAS gis fortrinnsrett til plass innenfor byggetrinn 2 på Kokkenes.

21.11.2012 Behandling i Formannskapet

Forslag fra Einar Holmer-Hoven H:

Bystyret gir sin tilslutning til at Kokkenes utvikling AS kan ta initiativ til detaljregulering for Kokkenesområdet. KUAS kan vurdere alternativ formålsbruk, herunder inkludering av kommersielle formål. Hovedintensjonen med gjeldende reguleringsplan for Kokkenes skal ligge fast: Kokkenes skal kunne deles av flest mulig i all overskuelig fremtid.

Formannskapet ønsker at eksisterende kommunale brygge ved Oreholle innarbeides i planen.

Votering:

Vedtak: Administrasjonens forslag første avsnitt vedtas.

Vedtak med 6 mot 3 stemmer: Forslag fra Einar Holmer-Hoven, 2 avsnitt vedtas.

Flertallet var: Arne Thomassen H, Hege Marie Holthe H, Einar Holmer-Hoven H, Dina Helen Stendal H, Arne Gulbrandsen Frp, Ingebjørg Ribe Rudihagen KrF.

Mindretallet, som stemte for administrasjonens forslag avsnitt 2, var: Leif Vagle A, Abel Cecilie Knibe Hanssen A, Jens Olai Justvik V.

FS-095/12 Innstilling fra formannskapet er dermed:

Bystyret gir sin tilslutning til at Kokkenes utvikling AS kan ta initiativ til detaljregulering for Kokkenesområdet. KUAS kan vurdere alternativ formålsbruk, herunder inkludering av kommersielle formål. Hovedintensjonen med gjeldende reguleringsplan for Kokkenes skal ligge fast: Kokkenes skal kunne deles av flest mulig i all overskuelig fremtid.

Formannskapet ønsker at eksisterende kommunale brygge ved Oreholla innarbeides i planen.

05.12.2012 Behandling i Bystyret

Brev fra Foreningen Verven Kystkultursenter v/ Kay Holm var sendt ut på mail.

Arne Thomassen H tok opp spørsmål om egen habilitet og fratrådte (bror med båtplass i Oreholla). Vara Ole Morten Kjendlie. Varaordfører ledet møtet.

Etter forslag fra Hege Marie Holthe H ble Thomassen kjent inhabil jf. fvl. § 6 første avsnitt a).

Petter Toldnæs V tok opp spørsmål om egen habilitet og fratrådte (svigerfar med båtplass samme sted) Ingen vara. Etter forslag fra Hege Marie Holthe H ble Toldnæs kjent inhabil jf. fvl. § 6 andre avsnitt.

Forslag fra Ragnar Langfeldt H:

Bystyret gir sin tilslutning til at Kokkenes utvikling AS kan ta initiativ til detaljregulering for Kokkenesområdet. KUAS kan vurdere alternativ formålsbruk, herunder inkludering av kommersielle formål. Hovedintensjonen med gjeldende reguleringsplan for Kokkenes skal ligge fast: Kokkenes skal kunne deles av flest mulig i all overskuelig fremtid.

Bystyret ønsker at det avklares nærmere ang. eksisterende kommunale brygger ved Oreholla. Bystyret ser behovet for båtplasser og ber rådmann og ordfører samt opposisjonsleder om å drøfte en justering av planen med fylkesmannen. Gjennom kommunedelplan for småbåthavn har bystyret sett at det ikke er lett å finne nye steder for småbåthavner i kommunen.

Rådmann og ordfører/varaordfører skal møte fylkesmannen 10. Desember i forbindelse med båthavn Breivika og bystyret ber om at denne saken også drøftes.

Forslag fra Tor Olav Tønnessen Pp **falt** med 24 mot 2 stemmer: Saken utsettes.
(det var 26 representanter til stede).

Vedtak med 25 mot 1 stemme: Forslag fra Ragnar Langfeldt vedtas.
Mindretallet stemte for formannskapets innstilling.
(det var 26 representanter til stede).

BS-145/12 Bystyrets vedtak er dermed:

Bystyret gir sin tilslutning til at Kokkenes utvikling AS kan ta initiativ til detaljregulering for Kokkenesområdet. KUAS kan vurdere alternativ formålsbruk, herunder inkludering av kommersielle formål. Hovedintensjonen med gjeldende reguleringsplan for Kokkenes skal ligge fast: Kokkenes skal kunne deles av flest mulig i all overskuelig fremtid.

Bystyret ønsker at det avklares nærmere ang. eksisterende kommunale brygger ved Oreholia. Bystyret ser behovet for båtplasser og ber rådmann og ordfører samt opposisjonsleder om å drøfte en justering av planen med fylkesmannen. Gjennom kommunedelplan for småbåthavn har bystyret sett at det ikke er lett å finne nye steder for småbåthavner i kommunen.

Rådmann og ordfører/varaordfører skal møte fylkesmannen 10. Desember i forbindelse med båthavn Breivika og bystyret ber om at denne saken også drøftes.

Saksopplysninger:

Kokkenes utvikling AS har bedt rådmannen fremme en sak for bystyret med formål å klargjøre forhold knyttet til detaljplanlegging av Kokkenes, samt utbygging av byggetrinn 2 småbåthavn på Kokkenes.

Bakgrunn og vurdering:

Lillesand bystyre opprettet det kommunalt heleide aksjeselskapet kalt Kokkenes utvikling AS (heretter kalt KUAS) 9.2.11. Selskapets mandat er "å stå for utvikling av Kokkenesområdet i tråd med vedtatt reguleringsplan" (by sak 021/10). Innledningsvis er det naturlig å kort gjøre rede for grunnlaget for vedtak om opprettelse av KUAS (fra saksfremstillingen by sak 021/10):

Administrasjonen står overfor store utfordringer i 2011 ikke minst etter budsjettvedtaket om kutt i driftsrammen, herunder kutt i konsulentbruk. Dette samtidig med at bystyret og berørte parter har særlig klare forventninger til rask fremdrift. Som kommunisert til bystyret tidligere har planavdelingen i år bare kapasitet til arbeidet med kommuneplanrullering, områderegulering av Dovreområdet og slutføring av reguleringsplan for Langbrygga. Skal Lillesand kommune derfor være en reell samfunnsutvikler for Kokkenesområdet innenfor de tidsrammer som er lagt til grunn i ulike avtaler, er det avgjørende viktig at vi ser på en alternativ modell. Rådmannen understreker at det uansett modell er en forutsetning at kommunen / havnen beholder eierrådigheten over egne eierdeler i området. Videre er det en absolutt forutsetning at utviklingen av Kokkenesområdet skal være selvfinansierende.

*Utgangspunkt: Vedtatt reguleringsplan med hovedformål sjørettet virksomhet.
Avtale med Lillesand Seilforening og oppfølging av denne.
Kommunalt nullpunkt i f t budsjett, kapasitet og kompetanse.*

Løsningsmodell:

- 1 Det etableres et aksjeselskap.
- 2 Eneformål: Utvikling av Kokkenesområdet i tråd med vedtatt reguleringsplan.
- 3 Aksjekapital: Kr 100 000 ved inndekning fra disposisjonsfond småbåthavn 25610702.
- 4 Salg av båtplasser i området, også her et knapphetsgode, skal finansiere utviklingen.

Aksjeselskapets styrke er ansvarsbegrensning, tilgang til ekstern kapasitet og kompetanse og evne til lettere å "selge" ideen om å styre utviklingen av området i økonomisk balanse for kommunen. Det legges opp til en nær tilknytning til Lillesand vekst.

KUAS har stått for gjennomføringen av første byggetrinn av småbåtanlegget innenfor reguleringsplan for Kokkenes (område Småbåthavn 1 i plankartet), og 70 båtplasser er etablert og i drift fra 2012. Dessuten har KUAS arbeidet med sikte på å ivareta kommunens forpliktelser overfor Lillesand Seilforening på en raskest og best mulig måte. Det er blitt gjennomført forhandlinger med LSF og Ankerfeste AS for å imøtekomme LSFs behov for/krav på klubblokale, egnet sjøverts forbindelse og lagerplass. Dette arbeidet skjedde i nært samarbeid med ordfører og rådmann, og førte som kjent til at Lillesand kommune kjøpte Dreessens tidligere verkstedeiendom (by sak 081/12). Eiendommen er nå overført til LSF, og alle kommunens forpliktelser overfor LSF er dermed ivaretatt. Dette medfører en vesentlig friere situasjon for KUAS i det videre arbeidet med utviklingen av Kokkenes, og det kan åpne for muligheter som hittil ikke har vært vurdert.

Videre planlegging

Som ledd i den videre utviklingen av Kokkenesområdet er det nå viktig å konkretisere hva området i fremtiden skal kunne inneholde. Intensjonen i gjeldende reguleringsplan, som ble vedtatt av bystyret 19.5.10, er greit oppsummert i planbeskrivelsen:

Forslag til arealbruk legger føringer for langsiktig utvikling og arealbruk på Kokkenes. Kokkenes er byens "indrefilet" som bør deles med flest mulig. Det ligger store muligheter for byen ved at dette området får en "ansiktsløftning" både mot innseilingen og fra Langbrygga og indre havnebasseng. Området bør videreutvikle sitt potensial til å bli hele byens maritime knutepunkt. Et rekreasjonsområde og kulturelt sted hvor byens sjøfarts og maritime historie kan synliggjøres og videreformidles, både for fastboende og turister.

Målet er at planen gjennom reguleringsformål og bestemmelser skal gi rammebetingelser til å sikre et mangfold av aktiviteter med ulik grad av tilrettelegging for forskjellige grupper gjennom store deler av året. En slik tilrettelegging vil bidra til å styrke Lillesand sentrum som møtested i tråd med målene nedfelt i kommunedelplanen.

Hotell med konferansesenter er vurdert, men ikke tatt inn fordi det vil medføre for stor trafikkbelastning.

Reguleringsplanen målbærer på mange måter en overordnet visjon om å åpne Kokkenesområdet for allmennheten, gjennom allment innrettede aktiviteter og tilrettelegging for rekreasjon. Samtidig foreligger det krav om detaljregulering for området før konkrete tiltak kan iverksettes. I denne sammenheng mener rådmannen det er riktig at KUAS, som allerede er gitt mandatet å utvikle området, kan igangsette dette planarbeidet, og ber om bystyrets bifall til denne vurderingen.

I tillegg er de økonomiske realitetene kommunen står oppe i av en slik karakter at det er vanskelig å se for seg at en kan realisere offentlig innrettede anlegg og opparbeiding på Kokkenes uten at det åpnes for privat medfinansiering. Dette ligger imidlertid neppe innenfor de grensdragningene (formålsbruken) som er trukket i gjeldende reguleringsplan. Rådmannen mener derfor at KUAS bør gis den frihet å tenke friere på dette punktet i forbindelse med detaljreguleringen. Konkret innebærer dette at en må kunne utfordre gjeldende plan ved for eksempel å inkludere boligformål og/eller andre kommersielle formål. Det må allikevel være en absolutt forutsetning at planens hovedintensjon ikke settes til side, og at området håndteres som den "indrefilet" den er beskrevet som, og at den skal kunne deles av flest mulig i all overskuelig fremtid.

Rådmannen viser til at bystyret ved å gi KUAS dette signalet ikke på noen måte gir fra seg styringsmuligheter. Detaljreguleringsplanen skal behandles etter ordinære prosessregler og vedtas av bystyret.

Byggetrinn 2 småbåthavn

I reguleringsplan for Kokkenes ligger det i planbestemmelsene en forutsetning om at kommunens bryggeanlegg på gnr./bnr. 47/278 ved Oreholla skal avvikles og båtplassene her flyttes til Kokkenes når sistnevnte anlegg blir utbygd. Dette ble enstemmig vedtatt i by sak 070/10. Bryggeanlegget ligger nå innenfor det som i reguleringsplanen er avsatt til friområde i sjø. Småbåtanlegg og friområde er motstridende arealformål.

Oreholla friluftslivsområde (gnr./bnr. 47/345) ligger inntil 47/278, og er også eid av Lillesand kommune. Oreholla er klausulert som statlig sikret friluftslivsområde, og det er på denne eiendommen tinglyst en evigvarende servitut som skal sikre at området blir opprettholdt som friluftslivsområde. Dette henger sammen med den opparbeidingen som ble foretatt i årene 2006-08 etter statlig tilskudd fra direktoratet for naturforvaltning og fylkesmannen i Aust-Agder. I reguleringsplanprosessen ble det fremhevet at det vil være en fordel for friluftslivet på stedet om brygga flyttes, blant annet fordi risiko for forurensning og konflikt mellom badende og båttrafikk blir sterkt redusert. Estetisk vil også området fremstå som mer ryddig.

Videre i reguleringsplanen er for øvrig også de problematiske trafikkforholdene ut mot Kokkenes drøftet, og, det er ønskelig å minimalisere bilbruken i området. Da er det en fordel om flest mulig av båtplassholderne på Kokkenes er lokalt bosatt. Motivasjonen bak at reguleringsplanen legger opp til flytting av båtplassene i Oreholla er med andre ord flerdelt.

KUAS har bedt rådmannen om en presisering av den praktiske konsekvensen av planbestemmelsen.

Rådmannen vil presisere at kravet i reguleringsplanen i praksis innebærer at de som i dag leier båtplass av kommunen på Oreholla vil bli oppsagt og tilbudt ny plass av KUAS på Kokkenes i samsvar med de vilkårene som vil gjelde i det nye anlegget. Per i dag dreier dette seg om 46 båtplasser, hvorav ca. 30 bor i sentrumsområdet (bl.a. sentrum, Fagertun, Bergstø, Kokkenes), mens 6 har folkeregistrert adresse i en annen kommune. Ovennevnte vil bli gjennomført av rådmannen i samsvar med bystyrets vedtak når KUAS er klar for gjennomføring av byggetrinn 2, på en slik måte at tilbud om båtplass opprettholdes uavbrutt.

Til grunn for bystyrets vedtak av reguleringsplanen i 2010 lå en lang prosess. Rådmannen legger dermed til grunn at også gjennomføringen av punktet knyttet til opphør av småbåtanlegg på Oreholla er tuftet på forutsigbarhet for de som blir berørt. Den vesentligste endringen for de berørte vil i tillegg til endret geografisk plassering være leiekostnaden. KUAS sitt anlegg er basert på en annen finansieringsmodell enn kommunens eldre bryggeanlegg. KUAS' anlegg er basert på innskudd og har relativt sett høyere årlig leie. Til gjengjeld er også tilbudet vesentlig bedre, med bølgebrytere, strøm og vann. Det er i tillegg sannsynlig at fremtidige, kommunale anlegg også vil måtte baseres på innskuddsmodellen, samtidig som det må påregnes høyere leie også på eldre anlegg fremover enn den rene indeksreguleringen vi så langt har operert med.

Økonomiske konsekvenser

Bortfall av kommunale småbåtplasser vil medføre tap av årlige leieinntekter på om lag kr 170 000 innenfor havnekapittelet småbåthavn, men vil også medføre reduserte driftsutgifter. Det negative avviket må kompenseres innenfor dette regnskapsområdet, gjennom etablering av nye småbåtplasser andre steder, reduksjon av utgifter eller økte inntekter. Kommunal drift vil ikke bli berørt.

For KUAS vil etablering av småbåthavn trinn 2 være i samsvar med intensjonen ved opprettelsen av selskapet.

I denne sammenheng er det naturlig å nevne at kommunen tidligere har investert 10 mill i erverv av Ankerfeste AS. Det er også kjent at renovering av kaifront på Kokkenes har en anslått kostnad på 8-10 mill. Videre nevnes også at det vil være betydelige investeringer knyttet til opparbeiding av grøntarealer m.m. Dagens situasjon er at kommunen har netto inntekter knyttet til f.eks. båtopplag/bobilcamp i området. Ved gjennomføring av planen vil denne type inntekter bortfalle, og før det føres opp bygg på eiendommen er det påregnelig at det må investeres i størrelsesorden 30 mill, inkludert kjøp av Ankerfestet. Dette tydeliggjør de utfordringer man står overfor for å bringe prosjektet Kokkenes i økonomisk balanse.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at bystyret gir sin tilslutning til at Kokkenes utvikling AS kan ta initiativ til detaljregulering for Kokkenesområdet. KUAS bør kunne vurdere alternativ formålsbruk, herunder inkludering av kommersielle formål, slik at utviklingen i minst mulig grad belastar kommunens anstrengte økonomi. Hovedintensjonen med gjeldende reguleringsplan for Kokkenes må imidlertid ligge fast, slik at hensynet til allmennhet og offentlig tilgang er en grunnleggende premiss.

Gjennomføring av byggetrinn 2 for småbåtanlegget på Kokkenes forutsetter at eksisterende kommunale brygge ved Oreholla avvikles. De som på avviklingstidspunktet leier plass på

den kommunale brygga skal av KUAS gis fortrinnsrett til plass innenfor byggetrinn 2 på Kokkenes.

Lillesand, 7.12.12

Utskrift sendes:

Saksbehandler – til oppfølging



Behandles av:	Møtedato:	Utv. saksnr:	Sakstype:	
Valg- og godtgjørelsesutvalget	09.03.2011	004/11	Å	P
Bystyret	16.03.2011	027/11	Å	P

Arkivnr.: K1-	Saksbehandler: Rune J. Berge	Dok.dato: 14.02.2011
Arkivsaksnr.: 11/487 -1	Tittel: spesialrådgiver	

Aksjeselskap utvikling Kokkenesområdet, valg styremedlemmer

Administrasjonens forslag:

Som styremedlemmer for aksjeselskap med formål å stå for utvikling av Kokkenesområdet velges ..., som varamedlemmer velges ...

Valget gjelder for to år, jf aksjeloven § 6-6 første ledd.

09.03.2011 Behandling i Valg- og godtgjørelsesutvalget

Tilleggsforslag fra Arne Thomassen H:

- Styret utvides til syv medlemmer og velger selv sin leder.

- Følgende velges fra det politiske miljø:

Marie Vallesverd Dannevig

Otto Randøy

Kari Erdvik

Theis Pedersen

Tor Audun Danielsen

VK-004/11 Innstilling fra valg- og godtgjørelsesutvalget:

Administrasjonens forslag med tilleggsforslag fra Thomassen vedtas:

- Styret utvides til syv medlemmer og velger selv sin leder.

- Som styremedlemmer for aksjeselskap med formål å stå for utvikling av Kokkenesområdet velges Marie Vallesverd Dannevig, Otto Randøy, Kari Erdvik, Theis Pedersen og Tor Audun Danielsen.

Valget gjelder for to år, jf aksjeloven § 6-6 første ledd.

16.03.2011 Behandling i Bystyret

BS-027/11 Vedtak: Innstilling fra valg- og godtgjørelsesutvalget vedtas:

- Styret utvides til syv medlemmer og velger selv sin leder.

- Som styremedlemmer for aksjeselskap med formål å stå for utvikling av Kokkenesområdet velges Marie Vallesverd Dannevig, Otto Randøy, Kari Erdvik, Theis Pedersen og Tor Audun Danielsen.

Valget gjelder for to år, jf aksjeloven § 6-6 første ledd.

Saksopplysninger:

Bystyret vedtok i by sak 21/11 (10/2657) aksjeselskapets formål i pkt 4, styresammensetning i 5 og mandat for styret i 6 slik:

4 Rådmannen gis i oppdrag å opprette et aksjeselskap med formål å stå for utvikling av Kokkenesområdet i tråd med vedtatt reguleringsplan. Inndekning av en aksjekapital på kr 100 000 tas av disposisjonsfond småbåthavn.

5 Styret i aksjeselskapet skal bestå av seks medlemmer, og sammensettes slik:

To fra administrasjonen, rådmann og teknisk sjef, to fra posisjon og to fra opposisjon

6 Styrets mandat er å komme i gang med utbygging av båthavn, gjennomgå alle avtaler i området og ta stilling til hvordan Lillesand kommune utvikler området innenfor en helhetlig plan.

Punktene 5 og 6 kom til under bystyrets behandling.

Ordføreren har bedt om at valg av styremedlemmer tas i marsmøtet i bystyret.

I saksfremlegget het det til pkt 4:

Administrasjonen står overfor store utfordringer i 2011 ikke minst etter budsjettvedtaket om kutt i driftsrammen, herunder kutt i konsulentbruk. Dette samtidig med at bystyret og berørte parter har særlig klare forventninger til rask fremdrift. Som kommunisert til bystyret tidligere har planavdelingen i år bare kapasitet til arbeidet med kommuneplanrullering, områderegulering av Dovreområdet og slutføring av reguleringsplan for Langbrygga.

Skal Lillesand kommune derfor være en reell samfunnsutvikler for Kokkenesområdet innenfor de tidsrammer som er lagt til grunn i ulike avtaler, er det avgjørende viktig at vi ser på en alternativ modell. ... Aksjeselskapets styrke er ansvarsbegrensning, tilgang til ekstern kapasitet og kompetanse og evne til lettere å "selge" ideen om å styre utviklingen av området i økonomisk balanse for kommunen. Det legges opp til en nær tilknytning til Lillesand vekst.

Habilitetsreglene i forvaltningsloven § 6 endres med virkning fra 1.11.11. Endringen innebærer at habilitetsreglene skjerpes for offentlige tjenestemenn og folkevalgte som også er leder eller medlem av styre eller bedriftsforsamling i offentlig heleide selskaper:

Komitéflertallet på Stortinget var "tilfreds ned at reglene ikke bare skal hindre interessekonflikter, men også bidra til å vise utad at det er ryddige og klare ansvarsforhold internt i forvaltningen".

Fra departementets lovforslag, Ot prp nr 50 (2008-09), gjengis (kursivert her):

6.2 Eierstyring

I selskapsretten er det et grunnleggende skille mellom selskapets driftsledelse (styre, ev. bedriftsforsamling og daglig leder) og eierorganet. Eierne utøver sin myndighet gjennom eierorganet. I aksjeselskaper vil det si generalforsamlingen. *Eierorganet velger styre, men styremedlemmene er ikke den enkelte eiers representant i styret. Styremedlemmene skal ivareta selskapets interesser, og dette gjelder uavhengig av om selskapet har offentlige eller private eiere. Styrets hovedoppgave er forvaltning av selskapet. ...*

Aksjelovens regler for eierstyring kjennetegnes ved sin fleksibilitet. Systemet åpner i betydelig grad for å kunne forskyve kompetanseforholdet mellom ledelsen og aksjonærene. Dermed kan kommunene også ved bruk av aksjeselskapsformen sikre seg større eller mindre innflytelse etter behov. ...

KS Eierforum er en selvstendig medlemsorganisasjon i KS-systemet som har gitt anbefalinger om eierskap, selskapsledelse og kontroll av kommunalt/fylkeskommunalt eide selskaper og foretak. *KS Eierforum anbefaler at politisk ledelse oppnevnes som selskapets eierrepresentanter i eierorganet (generalforsamling) i selskaper der kommunen har et uttrykt ønske og behov for en tett oppfølging av selskapets virksomhet, mens bruk av ledende folkevalgte i selskapsstyrene bør vurderes kritisk. På den annen side anbefaler KS Eierforum øvrig folkevalgt deltakelse i styrene som et ledd i å øke engasjement og kunnskap om selskapsstyring generelt.* Departementet

konstaterer at forslaget om strengere habilitetsregler ikke vil bryte med disse anbefalingene, fordi folkevalgte også etter en lovendring vil kunne velges inn i styrene, men vil måtte fratre ved behandling i kommunen.

6.8 Særlig om situasjoner der kommunens administrasjonssjef blir inhabil

I situasjoner hvor lovforslaget fører til at administrasjonssjefen blir inhabil fordi hun sitter i styret for et kommunalt eid selskap, vil dette kunne påvirke habiliteten til de øvrige ansatte i administrasjonen. Utgangspunktet er at underordnede tjenestemenn blir inhabile når deres overordnede er inhabil, jf. fvl. § 6 tredje ledd. Inhabiliteten gjelder imidlertid bare i forhold til å treffe avgjørelse, og administrasjonen vil derfor fortsatt kunne forberede saken. Å skrive saksframlegg og avgi innstilling vil i denne sammenheng normalt måtte anses som saksforberedelse, ikke som en avgjørelse i saken etter forvaltningsloven § 6 tredje ledd.

Etter departementets vurdering er det dermed anledning for en underordnet tjenestemann i administrasjonen å forberede saken for behandling i folkevalgte organer selv om administrasjonssjefen er inhabil, jf. forvaltningsloven § 6 tredje ledd. Hvis saken normalt skulle vært avgjort i administrasjonen, kan avgjørelsen flyttes til et folkevalgt organ. *På generelt grunnlag mener departementet at faren for inhabilitetssituasjoner kan tale for at bystyret bør vurdere hensiktsmessigheten av at administrasjonssjefen sitter i styret for kommunalt eide selskaper.*

Vurdering:

Administrasjonen viser til de lovhensyn Stortinget har sluttet seg til ved innskjerpingen av habilitetsreglene, hensikten med valg av aksjeselskap som selskapsform og ber bystyret velge styremedlemmer på denne bakgrunn.

Da selskapet ennå ikke er stiftet, legges aksjelovens utgangspunkt for styremedlemmers tjenestetid til grunn, dvs. to år.

Lillesand, 17.03.11

Utskrift sendes:

Saksbehandler – til oppfølging
De valgte



Behandles av:	Møtedato:	Utv. saksnr:	Sakstype:	
Formannskapet	31.08.2011	041/11	Å	P
Bystyret	07.09.2011	087/11	Å	P

Arkivnr.: K1-	Saksbehandler: Anon Eikeland	Dok.dato: 10.08.2011
Arkivsaksnr.: 11/2225 -1	Tittel: økonomirådgiver	

Kokkenes Utvikling AS - Lån

Administrasjonens forslag:

Kokkenes Utvikling AS innvilges et lån på størrelsesorden kr 250 000. Lånet finansieres ved å bruke av fond.

31.08.2011 Behandling i Formannskapet

FS-041/11 Innstilling fra formannskapet: Administrasjonens forslag vedtas.

Kokkenes Utvikling AS innvilges et lån på størrelsesorden kr 250 000. Lånet finansieres ved å bruke av fond.

07.09.2011 Behandling i Bystyret

Otto Randøy KrF, Marie Vallesverd Dannevig A, Kari Erdvik H og Tor Audun Danielsen V fratrådte som styremedlemmer i selskapet. Ingen varamedlemmer.

Etter forslag fra Arne Thomassen H ble de kjent inhabile jf fvl § 6 første avsnitt e). Det var dermed 25 medlemmer til stede.

BS-087/11 Vedtak: Innstilling fra formannskapet vedtas:

Kokkenes Utvikling AS innvilges et lån på størrelsesorden kr 250 000. Lånet finansieres ved å bruke av fond.

Saksopplysninger:

I BS-021/11 fikk rådmannen i oppdrag å etablere et aksjeselskap med formål å stå for utvikling av Kokkenesområdet i tråd med vedtatt reguleringsplan. Selskapet Kokkenes Utvikling AS ble stiftet den 28.03.11.

I tråd med vedtaket i bystyret jobber Kokkenes Utvikling med å realisere tiltakene som er skissert. I forbindelse med arbeidet har selskapet behov for å få tilført kapital til planleggingsarbeid, arkitekt konkurranser og forarbeid til anskaffelse av brygger. Kapital behovet er anslått til å være på kr 250 000.

Administrasjonen utarbeider et gjeldsbrev pålydende kr 250 000 med følgende betingelser:

Rente 5 % pa

Avdragsfritt i 3 år – tilbakebetales 01.09.2014

Lånet finansieres ved bruk av fond 25610702 Disp. fond småbåthavn.

Økonomiske konsekvenser

Drift	Beløp	Investering	Beløp
Utgifter	250 000	Utgifter	250 000
Inntekter	250 000	Inntekter	250 000
Netto bevilgningsbehov	0	Lånebehov	0

Vurdering:

Kokkenes Utvikling AS har behov for å få tilført kapital for å ivareta de intensjonene som var bakgrunnen for å etablere selskapet. Tilførselen av kr 250 000 vil ruste selskapet til å kunne sette i gang arbeidet med å etablere en ny småbåthavn på Kokkenes. Planarbeid, arkitektkonkurranse og anbudskonkurranser krever midler slik at forarbeidet i forbindelse med småbåthavnen blir gjort på en optimal måte.

Konklusjon:

Bystyret innvilger Kokkenes Utvikling AS et lån på kr 250 000 i henhold til de betingelsene som er skissert.

Saksdokumenter:

Lillesand, 08.09.11

Utskrift sendes:

Saksbehandler – til oppfølging
Økonomisjef
Regnskapssjef