

**SAKSPROTOKOLL**

Arkivsak 200601078
Arkivnr, E: D11
Saksbehandler Bjørn Larsen

Saksgang	Møtedato	Sak nr.
Helse- og sosialstyret	24.01.06	6/06
Byutviklingsstyret	26.01.06	49/06
Kommunalutvalget	31.01.06	10/06
Kulturstyret	01.02.06	2/06
Formannskapet	15.02.06	14/06
Bystyret	22.02.06	32/06

AKTIVITETSSENTERET PÅ MARINETOMTA - PRINSIPPSAK

Bystyret 22.02.06

Vedtak:

1. Prosjektet for Aktivitetssenter på Marinetomta, datert 15. desember 2005, legges til grunn i det videre arbeid. I den videre bearbeiding skal tilretteleggingen for alle de fem hovedområdene (moro i vann, velvære og rekreasjon, forebygging og rehabilitering, undervisning og idrett) gjøres på en balansert måte.
2. Eierskap og selskapsorganisering
 - a) Bystyret ber om at det legges til rette for privat og offentlig eierskap, og at det legges til rette for private leietakere som driver egen publikumsrettet virksomhet innen formålene.
 - b) I utgangspunktet legges det til rette for offentlig eierskap av svømmehall med stupebasseng og varmtvannsbasseng samt idrettshall, med tilhørende funksjoner. Det offentlige eierskapet kan ivaretas av kommunen eller, om mulig, interkommunalt. Det legges til rette for privat eierskap av badeland, velværesenter og øvrige arealer. Alternativt kan det arrangeres et felles eierskap for hele senteret basert på tilsvarende økonomiske realiteter.
 - c) Selskapsorganiseringen av senteret bør ta sikte på forretningsmessig gunstig drift og gunstigst mulig ordning med hensyn til spillemidler og mva.
 - d) Det er en klar forutsetning at kommunen ikke subsidierer den private virksomheten.

e) *Kommunalutvalget* gis myndighet til å godkjenne intensjonsavtaler med private partnere om samarbeid, investering og drift, innen de økonomiske rammer vedtatt i handlingsprogrammet for 2006 – 2009.

3. Bystyret viser til de retningslinjer som ble vedtatt i juni 2004 om reguleringsplan for Marinetomta. Bystyret tar til etterretning at arkitektkonkurransen (idékonkurransen) har vist at det ikke er forenlig med bystyrets øvrige forutsetninger at Kristiansand svømmehall bevares. For å oppnå en romslig utforming av friområdet i tilknytning til Bystranda og et økonomisk drivverdig aktivitetssenter, må Kristiansand svømmehall rives.
4. Bystyret tar rådmannens skisse til framdrift og videre arbeid til etterretning. Det forutsettes at endelig vedtak om organisering og drift samt hovedprinsipper i avtaler med private partnere gjøres av bystyret.
5. I det videre arbeid med fasaden mot Bystranda bør det tilstrebes en så "åpen" løsning som mulig, med gode utsikts- og lysforhold mot sjøen.
6. I den videre planlegging av prosjektet må prinsippene om universell utforming vektlegges spesielt.
(Enst.)
7. Endelig regulering må ikke hindre den uorganiserte og uformelle virksomheten på de åpne områdene i tilknytning til Bystranda.
(45/8)

Forslag:

FRP fremmet følgende forslag:

"Det presiseres at et eventuelt badeland ikke må utgjøre noen økonomisk risiko for kommunen, hverken drifts- eller investeringsmessig."

MG fremmet følgende forslag:

"1. Tillegg til innstillingens pkt. 5:
For å beholde romsligheten på Bystranda åpnes det for å forskyve bebygde områder mot Østre Strandgate.

2. Nytt pkt.:

Endelig regulering må ikke hindre den uorganiserte og uformelle virksomheten på de åpne områdene i tilknytning til Bystranda."

Voteringer:

Formannskapets innstilling, pkt. 1-6, enstemmig vedtatt.

MGs forslag, nr. 1, falt med 9 mot 43 stemmer.

MGs forslag, nr. 2, vedtatt med 45 mot 8 stemmer – pkt. 7.

FRPs forslag falt med 12 mot 41 stemmer.

Formannskapets innstilling:

- 1 Prosjektet for Aktivitetssenter på Marinetomta, datert 15. desember 2005, legges til grunn i det videre arbeid. I den videre bearbeiding skal tilretteleggingen for alle de fem hovedområdene (moro i vann, velvære og rekreasjon, forebygging og rehabilitering, undervisning og idrett) gjøres på en balansert måte.
- 2 Eierskap og selskapsorganisering
 - a Bystyret ber om at det legges til rette for privat og offentlig eierskap, og at det legges til rette for private leietakere som driver egen publikumsrettet virksomhet innen formålene.
 - b I utgangspunktet legges det til rette for offentlig eierskap av svømmehall med stupebasseng og varmtvannsbasseng samt idrettshall, med tilhørende funksjoner. Det offentlige eierskapet kan ivaretas av kommunen eller, om mulig, interkommunalt. Det legges til rette for privat eierskap av badeland, velværesenter og øvrige arealer. Alternativt kan det arrangeres et felles eierskap for hele senteret basert på tilsvarende økonomiske realiteter.
 - c Selskapsorganiseringen av senteret bør ta sikte på forretningsmessig gunstig drift og gunstigst mulig ordning med hensyn til spillemidler og mva.
 - d Det er en klar forutsetning at kommunen ikke subsidierer den private virksomheten.
 - e *Kommunalutvalget* gis myndighet til å godkjenne intensjonsavtaler med private partnere om samarbeid, investering og drift, innen de økonomiske rammer vedtatt i handlingsprogrammet for 2006 – 2009.
- 3 Bystyret viser til de retningslinjer som ble vedtatt i juni 2004 om reguleringsplan for Marinetomta. Bystyret tar til etterretning at arkitektkonkurransen (idékonkurransen) har vist at det ikke er forenlig med bystyrets øvrige forutsetninger at Kristiansand svømmehall bevares. For å oppnå en romslig utforming av friområdet i tilknytning til Bystranda og et økonomisk drivverdig aktivitetssenter, må Kristiansand svømmehall rives.
- 4 Bystyret tar rådmannens skisse til framdrift og videre arbeid til etterretning. Det forutsettes at endelig vedtak om organisering og drift samt hovedprinsipper i avtaler med private partnere gjøres av bystyret.
(Enst.)
5. I det videre arbeid med fasaden mot Bystranda bør det tilstrebes en så "åpen" løsning som mulig, med gode utsikts- og lysforhold mot sjøen.
(Enst.)
6. I den videre planlegging av prosjektet må prinsippene om universell utforming vektlegges spesielt.
(Enst.)

Forslag:

KRE fremmet følgende forslag:

"I det videre arbeid med fasaden mot Bystranda bør det tilstrebes en så "åpen" løsning som mulig, med gode utsikts- og lysforhold mot sjøen."

FRP fremmet følgende forslag:

"Det presiseres at et eventuelt badeland ikke må utgjøre noen økonomisk risiko for kommunen, hverken drifts- eller investeringsmessig."

SV fremmet følgende forslag:

"I den videre planlegging av prosjektet må prinsippene om universell utforming vektlegges spesielt."

Voteringer:

Teknisk direktørs innstilling enstemmig vedtatt.

KRFs forslag enstemmig vedtatt – pkt. 5.

SVs forslag enstemmig vedtatt – pkt. 6.

FRPs forslag falt med 3 mot 10 stemmer (FRP/DEM).

Kulturstyret

01.02.06

Kulturstyrets innstilling:

- 1 Prosjektet for Aktivitetssenter på Marinetomta, datert 15. desember 2005, legges til grunn i det videre arbeid. I den videre bearbeiding skal tilretteleggingen for alle de fem hovedområdene (moro i vann, velvære og rekreasjon, forebygging og rehabilitering, undervisning og idrett) gjøres på en balansert måte.
- 2 Eierskap og selskapsorganisering
 - a Bystyret ber om at det legges til rette for privat og offentlig eierskap, og at det legges til rette for private leietakere som driver egen publikumsrettet virksomhet innen formålene.
 - b I utgangspunktet legges det til rette for offentlig eierskap av svømmehall med stupebasseng og varmtvannsbasseng samt idrettshall, med tilhørende funksjoner. Det offentlige eierskapet kan ivaretas av kommunen eller, om mulig, interkommunalt. Det legges til rette for privat eierskap av badeland, velværesenter og øvrige arealer. Alternativt kan det arrangeres et felles eierskap for hele senteret basert på tilsvarende økonomiske realiteter.
 - c Selskapsorganiseringen av senteret bør ta sikte på forretningsmessig gunstig drift og gunstigst mulig ordning med hensyn til spillemidler og mva.
 - d Det er en klar forutsetning at kommunen ikke subsidierer den private virksomheten.
 - e *Kommunalutvalget* gis myndighet til å godkjenne intensjonsavtaler med private partnere om samarbeid, investering og drift, innen de økonomiske rammer vedtatt i handlingsprogrammet for 2006 – 2009.

- 3 Bystyret viser til de retningslinjer som ble vedtatt i juni 2004 om reguleringsplan for Marinetomta. Bystyret tar til etterretning at arkitektkonkurransen (idékonkurransen) har vist at det ikke er forenlig med bystyrets øvrige forutsetninger at Kristiansand svømmehall bevares. For å oppnå en romslig utforming av friområdet i tilknytning til Bystranda og et økonomisk drivverdig aktivitetssenter, må Kristiansand svømmehall rives.
- 4 Bystyret tar rådmannens skisse til framdrift og videre arbeid til etterretning. Det forutsettes at endelig vedtak om organisering og drift samt hovedprinsipper i avtaler med private partnere gjøres av bystyret.”
(Enst.)

Forslag:

Repr. Tore Vestbakke (KRF) fremmet følgende forslag:

"I det videre arbeid med fasaden mot Bystranda bør det tilstrebes en så "åpen" løsning som mulig, med gode utsikts- og lysforhold mot sjøen."

Votering:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Repr. T. Vestbakkes (KRF) forslag følger saken uten votering.

Kommunalutvalget

31.01.06

Kommunalutvalgets innstilling:

- 1 Prosjektet for Aktivitetssenter på Marinetomta, datert 15. desember 2005, legges til grunn i det videre arbeid. I den videre bearbeiding skal tilretteleggingen for alle de fem hovedområdene (moro i vann, velvære og rekreasjon, forebygging og rehabilitering, undervisning og idrett) gjøres på en balansert måte.
- 2 Eierskap og selskapsorganisering
 - a Bystyret ber om at det legges til rette for privat og offentlig eierskap, og at det legges til rette for private leietakere som driver egen publikumsrettet virksomhet innen formålene.
 - b I utgangspunktet legges det til rette for offentlig eierskap av svømmehall med stupebasseng og varmtvannsbasseng samt idrettshall, med tilhørende funksjoner. Det offentlige eierskapet kan ivaretas av kommunen eller, om mulig, interkommunalt. Det legges til rette for privat eierskap av badeland, velværesenter og øvrige arealer. Alternativt kan det arrangeres et felles eierskap for hele senteret basert på tilsvarende økonomiske realiteter.
 - c Selskapsorganiseringen av senteret bør ta sikte på forretningsmessig gunstig drift og gunstigst mulig ordning med hensyn til spillemidler og mva.
 - d Det er en klar forutsetning at kommunen ikke subsidierer den private virksomheten.
 - e *Kommunalutvalget* gis myndighet til å godkjenne intensjonsavtaler med private partnere om samarbeid, investering og drift, innen de økonomiske rammer vedtatt i handlingsprogrammet for 2006 – 2009.

- 3 Bystyret viser til de retningslinjer som ble vedtatt i juni 2004 om reguleringsplan for Marinetomta. Bystyret tar til etterretning at arkitektkonkurransen (idékonkurransen) har vist at det ikke er forenlig med bystyrets øvrige forutsetninger at Kristiansand svømmehall bevares. For å oppnå en romslig utforming av friområdet i tilknytning til Bystranda og et økonomisk drivverdig aktivitetssenter, må Kristiansand svømmehall rives.
- 4 Bystyret tar rådmannens skisse til framdrift og videre arbeid til etterretning. Det forutsettes at endelig vedtak om organisering og drift samt hovedprinsipper i avtaler med private partnere gjøres av bystyret.”
(Enst.)

Byutviklingsstyret

26.01.06

Vedtak:

Byutviklingsstyret tar saken til orientering. Forslag følger saken for å gruppebehandles før den kommer i bystyret.
(Enst)

Forslag:

Teknisk direktør fremmet følgende innstilling:

- 1 ”Prosjektet for Aktivitetssenter på Marinetomta, datert 15. desember 2005, legges til grunn i det videre arbeid. I den videre bearbeiding skal tilretteleggingen for alle de fem hovedområdene (moro i vann, velvære og rekreasjon, forebygging og rehabilitering, undervisning og idrett) gjøres på en balansert måte.
- 2 Eierskap og selskapsorganisering
 - a Bystyret ber om at det legges til rette for privat og offentlig eierskap, og at det legges til rette for private leietakere som driver egen publikumsrettet virksomhet innen formålene.
 - b I utgangspunktet legges det til rette for offentlig eierskap av svømmehall med stupebasseng og varmtvannsbasseng samt idrettshall, med tilhørende funksjoner. Det offentlige eierskapet kan ivaretas av kommunen eller, om mulig, interkommunalt. Det legges til rette for privat eierskap av badeland, velværesenter og øvrige arealer. Alternativt kan det arrangeres et felles eierskap for hele senteret basert på tilsvarende økonomiske realiteter.
 - c Selskapsorganiseringen av senteret bør ta sikte på forretningsmessig gunstig drift og gunstigst mulig ordning med hensyn til spillemidler og mva.
 - d Det er en klar forutsetning at kommunen ikke subsidierer den private virksomheten.
 - e *Kommunalutvalget* gis myndighet til å godkjenne intensjonsavtaler med private partnere om samarbeid, investering og drift, innen de økonomiske rammer vedtatt i handlingsprogrammet for 2006 – 2009.
- 3 Bystyret viser til de retningslinjer som ble vedtatt i juni 2004 om reguleringsplan for Marinetomta. Bystyret tar til etterretning at arkitektkonkurransen (idékonkurransen) har vist at det ikke er forenlig med bystyrets øvrige forutsetninger at Kristiansand svømmehall bevares. For å oppnå en romslig utforming av friområdet i tilknytning til Bystranda og et økonomisk drivverdig aktivitetssenter, må Kristiansand svømmehall rives.
- 4 Bystyret tar rådmannens skisse til framdrift og videre arbeid til etterretning. Det forutsettes at endelig vedtak om organisering og drift samt hovedprinsipper i avtaler med private partnere gjøres av bystyret.”

KRF fremmet følgende forslag:

"Byutviklingsstyret tar saken til orientering. Forslag følger saken for å gruppebehandles før den kommer til bystyret."

Repr. Rune W. Rasmussen, FRP fremmet følgende forslag:

"Et OPS prosjekt for totaliteten i prosjektet bør vurderes som alternativ for bygging og driftsmodell."

Repr. Mona Drange, SV fremmet følgende forslag:

"I den videre planlegging av prosjektet må prinsippene om universell utforming vektlegges spesielt."

Repr. Astrid Bekkenes, V fremmet følgende forslag:

"Sykkelparkering må inn i planen."

Barn og unges representant fremmet følgende forslag:

"For å gi Bystranda en god og romslig utforming, jfr. bystyrets vedtak av 16.06.04 bør bygningsmassen forskyves ca. 35-40 meter i retning Østre Strandgate. Idrettshall/parkering bør vurderes plassert langs Kronprinsensgate. Fremlagte illustrasjoner følger saken som trykte vedlegg.

Voteringer:

KRF's forslag enstemmig vedtatt.

Teknisk direktørs innstilling falt enstemmig.

Repr. Mona Dranges (SV) forslag ble ikke stemt over.

Repr. Astrid Bekkenes' (V) forslag ble ikke stemt over.

Repr. Rune W. Rasmussens (FRP) forslag ble ikke stemt over.

Barn og unges representants forslag ble ikke stemt over.

Helse- og sosialstyret

24.01.06

VEDTAK:

Helse- og sosialstyret tar saken til orientering på grunn av at saken ikke har vært til gruppebehandling i de politiske partier.

(Enst.)

Forslag:

Helse- og sosialstyret fremmet følgende forslag:

"Helse- og sosialstyret tar saken til orientering på grunn av at saken ikke har vært til gruppebehandling i de politiske partier."

Voteringer:

Administrasjonens innstilling ikke votert over.

Helse- og sosialstyrets fellesforslag: enstemmig vedtatt.

RETT UTSKRIFT:

DATO: 27.august 2006



Dato: 11.01.2006
Saksnr.: 200601078-1
Arkivkode E: D11
Saksbehandler: Bjørn Larsen

Saksgang	Møtedato
Helse- og sosialstyret	24.01.2006
Byutviklingsstyret	26.01.2006
Kommunalutvalget	31.01.2006
Kulturstyret	01.02.2006
Formannskapet	15.02.2006
Bystyret	22.02.2006

Aktivitetssenteret på Marinetomta - Prinsippsak

Sammendrag:

På bakgrunn av bystyrets vedtak 16 juni 2004 har det vært avholdt arkitektkonkurranse og utarbeidet et prosjektforslag til et aktivitetssenter på Marinetomta. Saken legges nå fram til prinsippbehandling med retningslinjer for det videre arbeid. Reguleringsplanen forutsettes fremmet for bystyret i august 2006. Endelig behandling av selskapsorganisering og prinsipper for samarbeid med private partnere vil ventelig skje høsten 2006 eller vinteren 2007.

Det har vært avholdt arkitektkonkurranse (idékonkurranse). Juryen utpekte i august "Akvadranten" (Rambøll Unico AS som ansvarlig leverandør med KHR arkitekter, Rambøll management AS og Rambøll Danmark AS.) som vinner, og kommunalutvalget besluttet 11 oktober at vinnerutkastet skulle legges til grunn i det videre arbeid. Kommunalutvalget ga samtidig klare føringer for bearbeiding, i tråd med bystyrets tidligere vedtak. Bearbeidingen er nå gjennomført på en vellykket måte, og de punkter kommunalutvalget vedtok, er fulgt opp. Prosjektet synes godt fundert arkitektonisk og økonomisk. Grøntområdet i tilknytning til Bystranda er romslig utformet. I samsvar med resultatet av arkitektkonkurransen, forutsettes Kristiansand svømmehall revet.

Om bystyret gir sin tilslutning, er neste skritt å søke etter private partnere. I vedtaket legges det opp rammer og overlates til kommunalutvalget å godkjenne intensjonsavtaler med private partnere, innen rammen av handlingsprogrammet 2006 – 2009. Intensjonen er at det skal være offentlig eierskap til idrettshall svømmehall, stupebasseng og terapibasseng. Resten av eierskapet er tenkt privat. Andre eierskapsfordelinger kan være aktuelle, basert på de samme økonomiske hovedtrekk.

Saken sendes parallelt til helse- og sosialstyret (24 januar), byutviklingsstyret (26. januar), kommunalutvalget (31 januar) og kulturstyret (1. februar) for uttalelse før saken legges fram for formannskapet (15 februar) med forslag til innstilling til bystyret (22. februar).

Forslag til vedtak:

1. Prosjektet for Aktivitetssenter på Marinetomta, datert 15. desember 2005, legges til grunn i det videre arbeid. I den videre bearbeiding skal tilretteleggingen for alle de fem hovedområdene (moro i vann, velvære og rekreasjon, forebygging og rehabilitering, undervisning og idrett) gjøres på en balansert måte.

2. Eierskap og selskapsorganisering
 - a) Bystyret ber om at det legges til rette for privat og offentlig eierskap, og at det legges til rette for private leietakere som driver egen publikumsrettet virksomhet innen formålene.
 - b) I utgangspunktet legges det til rette for offentlig eierskap av senteret basert på tilsvarende økonomiske realiteter.
 - c) Selskapsorganiseringen av senteret bør ta sikte på forretningsmessig gunstig drift og gunstigst mulig ordning med hensyn til spillemidler og mva.
 - d) Det er en klar forutsetning at kommunen ikke subsidierer den private virksomheten.
 - e) *Kommunalutvalget* gis myndighet til å godkjenne intensjonsavtaler med private partnere om samarbeid, investering og drift, innen de økonomiske rammer vedtatt i handlingsprogrammet for 2006 – 2009.
3. Bystyret viser til de retningslinjer som ble vedtatt i juni 2004 om reguleringsplan for Marinetomta. Bystyret tar til etterretning at arkitektkonkurransen (idékonkurransen) har vist at det ikke er forenlig med bystyrets øvrige forutsetninger at Kristiansand svømmehall bevares. For å oppnå en romslig utforming av friområdet i tilknytning til Bystranda og et økonomisk drivverdig aktivitetssenter, må Kristiansand svømmehall rives.
4. Bystyret tar rådmannens skisse til framdrift og videre arbeid til etterretning. Det forutsettes at endelig vedtak om organisering og drift samt hovedprinsipper i avtaler med private partnere gjøres av bystyret.

Asbjørn Grøvan

Ole Dag Myhrstad

Trykt vedlegg:

1. Presentasjon av prosjektet Aktivitetssenter på Marinetomta.
 - Ordføreren har bedt arkitekt Jan Søndergaard fra KHR-arkitekter om å presentere prosjektet i bystyret i forbindelse med behandling av saken.

Utrykte vedlegg:

1. Akvadranten – bearbeidet prosjekt – rapport fra Team Rambøll
 2. Frisklivsenter – et notat – Agenda Utredning & Utvikling AS
 3. Akvatoriet – et sted for høyteknologiske vannopplevelser – rapport fra Agderforskning
 4. Konzeptutvikling af badeland i Kristiansand – Idé og erfaringskatalog – rapport fra Rambøll management.
 5. Inntektsprognose for badeland med mer – rapport fra Agenda Utredning & Utvikling AS
 6. Juryens uttalelse
- Presentasjon av prosjektet er stilt ut i lobbyen på rådhuset fra ca 20 januar til 22 februar.
 - De utrykte vedleggene er også lagt ut på www.kristiansand-badeland.no.

Bakgrunn for saken :

Da bystyret 16 juni 2004 behandlet reguleringsplanen for Tangen, ble området Marinetomta tatt ut av planvedtaket, og bystyret gjorde følgende vedtak (den delen av vedtaket som vedrører Marinetomta):

Vedtak i bystyret, 16 juni 2004:

1.

Marinetomta, begrenset av Elvegata, Østre Strandgate, Kronprinsensgates forlengelse og Skansens forlengelse unntas fra reguleringsvedtaket.

- 1a. - Bystyret ønsker at det på Marinetomta utarbeides egen reguleringsplan basert på en arkitektkonkurranse, for et prosjekt for velvære, rekreasjon, rehabilitering og idrett, i henhold til gjeldende handlingsprogram.
- Forholdet vedrørende eventuell bevaring av eksisterende svømmehall skal belyses i arkitektkonkurransen.
 - Friområdet i tilknytning til Bystranda bør gis en god og romslig utforming.

Det vurderes å legge inn "Hovedanlegg for svømmeidrett" i romprogrammet for svømme – og aktivitetsanlegg.

Handlingsprogrammet som vedtaket henviser til, hadde følgende vedtak (desember 2003) om saken:

"Foreliggende planer omfatter et prosjekt på ca 16.000 m² med aktivitetsenter for velvære, rekreasjon, rehabilitering og idrett. Foreløpige kalkyler antyder samlede kostnader i størrelsesorden kr 400 mill. Prosjektet tenkes gjennomført i samarbeid med andre offentlige og private aktører...."

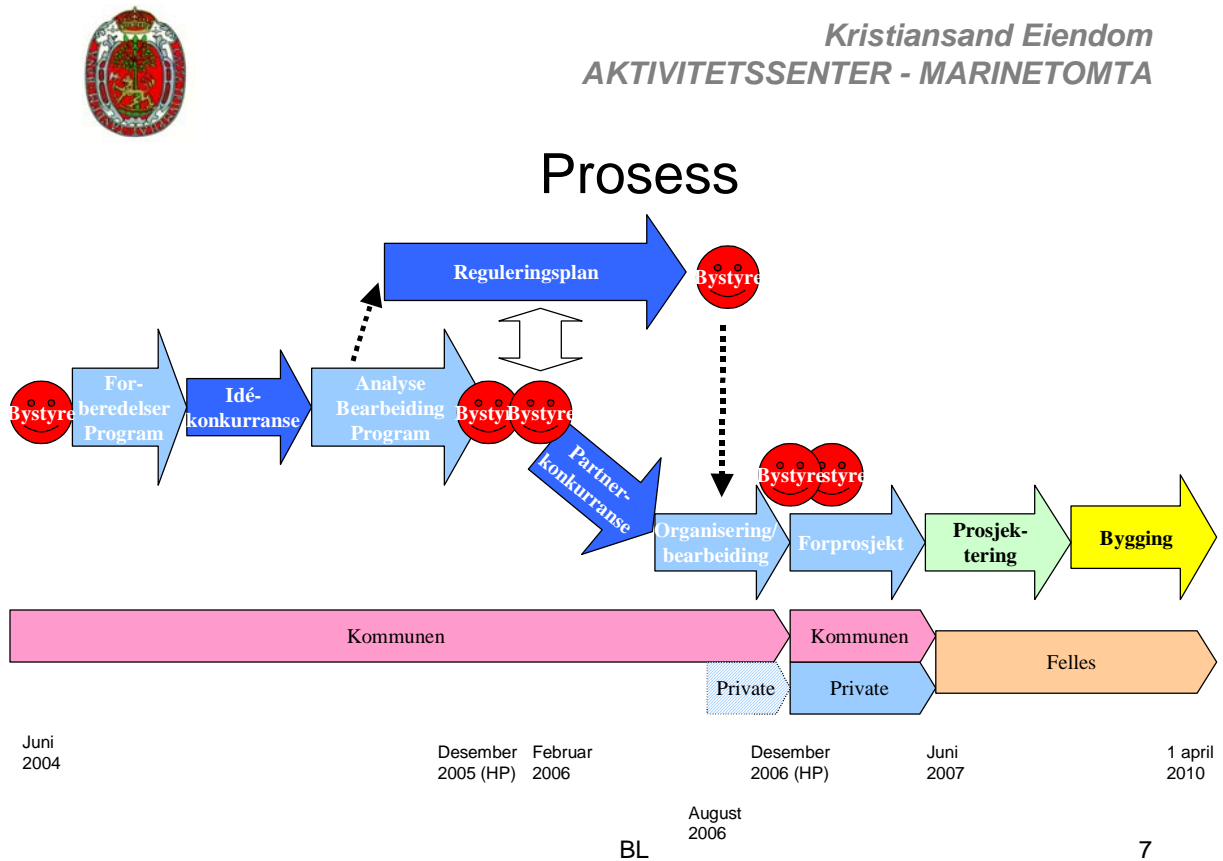
Bystyret har i HP 2006 – 2009 forutsatt at kommunens årlige bidrag (investering og drift) skal utgjøre en årsvirkning på 7,5 mill 2005-kroner.

Siden bystyrets vedtak har det vært arbeidet med planene for Aktivitetssenter på Marinetomta. Det har blant annet vært avholdt arkitektkonkurranse (idékonkurranse) og planprogram for reguleringsarbeidet er vedtatt. Samtidig har de forretningsmessige sider vært utredet, og utforming og innhold har vært videre bearbeidet. Aktivitetssenteret har en egen nettside: www.kristiansand-badeland.no der det informeres om prosjektet. Som eiendomsutvalg og utbygger, er det kommunalutvalget som har det koordinerende ansvaret for å drive prosjektet fram. Prosjektet er mangesidig, og kulturstyret, helse- og sosialstyret og byutviklingsstyret har derfor også sentrale roller i planleggingen.

På ett punkt har forutsetningene endret seg siden bystyret gjorde sitt vedtak. Nasjonalt hovedanlegg for svømming er besluttet lagt til Bergen. Planene, slik de nå foreligger for Aktivitetssenteret, inkluderer likevel et meget tilfredsstillende og moderne svømmeanlegg med 50 m-basseng og separat stupebasseng.

Oversikt over planleggingsprosessen

Siktemålet med planprosessen er å skape et prosjekt som tjener de mål bystyret har, og som samtidig har deler som er så forretningsmessig interessante at det er mulig å finne private partnere til prosjektet. Dette krever en balansegang mellom god tidlig planlegging og åpenhet og fleksibilitet for bearbeiding etter at en har valgt private partnere. Det arbeides etter et opplegg for planleggingsprosessen som er illustrert i figuren nedenfor:



(Se større og fargelagt figur i separat tilsendt trykt vedlegg.)

Etter vedtaket i juni 2004 er det tre sentrale vedtakspunkter i bystyret i planprosessen. Det første er nærværende sak. Om bystyret beslutter å gå videre med prosjektet etter opplegget i denne saken, vil det neste sentrale vedtaket gjelde reguleringsplanen for området. Det arbeides ut fra den forutsetning at planen legges fram for bystyret i august 2006. Dersom en kommer fram til tilfredsstillende ordninger med private partnere, er det naturlig å foreta en reorganisering av prosjektet mot slutten av året eller på vinteren 2007. Når det vil være naturlig å legge saken fram for bystyret til endelig vedtak, vil avhenge av resultatet av forhandlinger med private partnere. Forprosjekt ventes ferdig, slik at endelig beslutning om bygging kan skje i juni 2007. Det arbeides ut fra et mål om å kunne åpne aktivitetssenteret 1. april 2010.

Idékonkurransen og senere bearbeiding

Kommunalutvalget vedtok 8. mars 2005 program for en idékonkurranse der alle sider ved prosjektet skulle belyses, og der utforming (arkitektur) var en sentral del. (Programmet finnes i sin helhet på www.kristiansand-badeland.no.) Idékonkurransen som ble avholdt mellom 7 deltakere, etter prekvalifisering, ble bedømt i august 2005 og vinneren ble et team ledet av Rambøll Unico AS i Kristiansand. Arkitekter i teamet er KHR-arkitekter fra København. Juryens uttalelse finnes i sin helhet på nettstedet. Juryen var ledet av Karin Hagen fra Vulkan arkitekter i Oslo.

Kommunalutvalget besluttet 16. oktober 2005 At videre arbeid med Aktivitetssenteret skal bygge på vinnerforslaget. Vedtaket var slik:

1. Forslaget "Akvadranten" legges til grunn for den videre planlegging av Aktivitetssenteret på Marinetomta. Kommunalutvalget er enig i de føringer for det videre arbeid som ligger i saksframstillingen.
2. Kommunalutvalget vil særlig framheve behovet for å skape et økonomisk bærekraftig prosjekt der alle aktiviteter som ikke er kommunale, fylkeskommunale eller idrettslige har en kommersielt lønnsom økonomi.
3. Prosjektet inkluderer i denne omgang ikke Langfeldts allmenning.

Følgende punkter var del av premissene:

Følgende elementer er sentrale i den videre bearbeiding:

- a. Behov for å utvikle en mer unik og profilert aktivitetssidé.
- b. Alle aktivitetsarealer utenom de arealer som er dekket av offentlig leie og støtte må være inntektsgenererende i tilstrekkelig grad til å dekke husleie med fortjeneste.
- c. Prinsippet om universell utforming må gjennomføres så langt mulig, også for attraksjonene.
- d. Bygningen må bearbeides med sikte på å effektivisere arealbruken, samt trekkes noe lenger tilbake fra strandlinjen, og dreies mer østover, mot Elvegata.
- e. Eksisterende svømmehall forutsettes revet.
- f. Prosjektet bearbeides slik at det kan gjennomføres uavhengig av hva som skjer med båthavna i Langfeldts allmenning.
- g. Folkehelseaspektet må bli tydeligere.

Så langt det på det nåværende tidspunkt er naturlig, har alle punktene blitt fulgt opp. Prosjektet, slik det presenteres for bystyret i dag, er endret slik at området ovenfor Bystranda i betydelig grad er utvidet i forhold til vinnerutkastet. Investeringskalkylen viser lavere tall, også enn det bystyret tidligere har forutsatt, og senteret er bedre tilpasset det en mener er aktivitetsgrunnet i forhold til konkurranseutkastet.

Slik prosjektet nå foreligger, oppfyller det etter rådmannens mening, på en god måte, det vedtak som bystyret gjorde i juni 2004.

Aktivitetstilrettelegging

I tråd med bystyrets vedtak arbeides det med å legge til rette aktiviteter langs fem dimensjoner:

- Moro i vann
- Velvære og rekreasjon
- Rehabilitering og forebygging
- Undervisning
- Idrett

Moro i vann vil knyttes til badeland, utebasseng, svømmebasseng og stupeanlegg. Det arbeides med tilrettelegging av både tradisjonelle og utradisjonelle aktiviteter. Interesserte kreative aktører som fungerer som miljøskapere, vil bli invitert inn i et løpende samarbeid. Agderforskning har på oppdrag utført en studie av hva folk i Kristiansand ønsker, og hva som for tiden er trendsettende. Blant annet er det med to grupper av skoleelever i studien. Denne studien er ment som en bakgrunn, illustrasjon og inspirasjon i samarbeidet med private aktører, både i planlegging og drift. Moro i vann er forventet å være den viktigste inntektskilden for senteret.

Det legges til rette for *velvære og rekreasjon* i en betydelig velværeavdeling. Det antas at det vil være økende etterspørsel etter velværefunksjoner i forskjellige utgaver av spa. Velvære og rekreasjon vil bli dekket både i vann og på land. Serveringsmuligheter er en del av dette bildet. På sommerstid vil publikum dra full nytte av ute/inne-tilrettelegging og senterets unike beliggenhet på Bystranda. Rapporten fra Agderforskning dekker også velvære og rekreasjon.

For å skape et godt tilbud når det gjelder *forebygging og rehabilitering* arbeides det med å organisere et frisklivssenter. Med ulike virkemidler skal senteret henvende seg så vel til grupper som har behov for allmenn forebygging og helseforbedring som grupper som har høyere risiko enn andre for å utvikle lidelser og uførhet, som til kronikere og mennesker som har behov for oppfølging i rehabilitering. Konseptet er under utvikling, og det er et ønske at Kristiansand på dette området skal gå i spissen for å utvikle og bruke bevegelse og fellesskap som virkemidler i helsefremmende arbeid. Senteret skal kunne dra nytte av de fleste av Aktivitetssenterets fasiliteter. Særlig nevnes terapibassenget som viktig for grupper av mennesker med en del kroniske lidelser. Frisklivssenteret vil imidlertid ikke begrense seg til å nytte senterets fasiliteter, men også legge til rette for uteaktiviteter. Frisklivssenteret vil generelt tilby veiledning og oppfølging individuelt og i grupper. Kommunen vil samarbeide aktivt med Vest-Agder fylkeskommune om utvikling av frisklivssenteret. En arbeider med å inngå intensjonsavtale om dette.

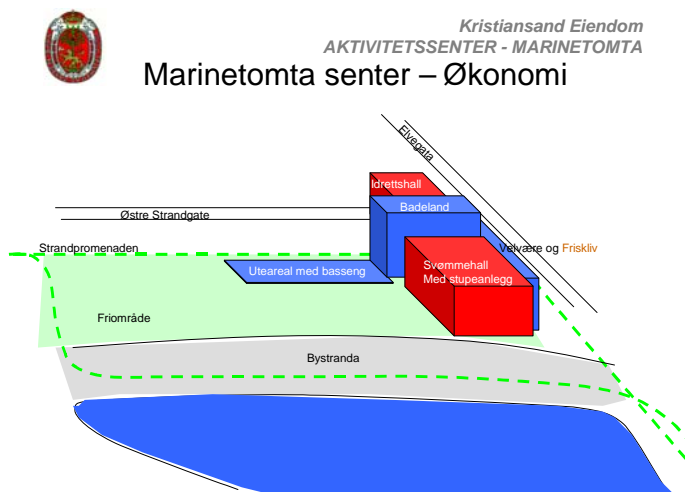
Aktivitetssenteret vil gi helt nye muligheter i *undervisning* i kroppsøving. I programmeringsarbeidet har en i samarbeid med undervisningssektoren i Vest-Agder fylkeskommune valgt å legge til rette for variert kroppsøvingsundervisning for Tangen og Kvadraturen videregående skoler. Det planlegges en idrettshall som dekker omkring halvparten av behovet. Resten av behovet dekkes i resten av senteret, svømmebasseng, stupeanlegg, helsestudio. Kroppsøving oppfattes å bli stadig viktigere, og det er et stort behov for å kunne tilby varierte aktiviteter, ut over det som kan skje i en vanlig idrettshall. Generell svømmeundervisning, babysvømming og dykkeropplæring vil også få bedre kår. Det er enighet med fylkeskommunen om punktene i prinsippavtale om leie.

Realisering av aktivitetssenteret vil gi de fleste *vannidrettene* helt nye muligheter i Kristiansand. 50 m svømmebasseng vil gjøre det mulig å trene og avholde konkurranser på internasjonalt nivå. Et separat stupebasseng vil gi muligheter for å utvikle stupesporten på en måte og i et omfang som til nå har vært helt ukjent. Mulighetene for å gjøre svømming og stuping til breddeidretter blir vesentlig bedret. Det arbeides med idrettsbevegelsen for i framtida bedre å kunne legge til rette for bredderekruttering og svømming og stuping også som mosjonstilbud. Et separat stupebasseng betyr også vesentlig bedre forhold for idretter som i dag er mer marginale, som undervannsrugby, synkronsvømming og vannpolo. Ved å bygge et svømmebasseng som er 50 m x 25 m vil en til daglig kunne svømme på tvers i bassenget (25 m) og ha til disposisjon en kapasitet som er 4 ganger det dagens svømmehall har. I tillegg vil en, med et separat stupebasseng, slippe å stenge deler av bassenget mens stupeaktiviteter foregår. Idrettshallen vil gi gode muligheter for en rekke "tørre" idrettsaktiviteter etter skoletid. Det planlegges helsestudio og klatrevegg.

Forretningsmodell og økonomi.

Utformingen av forretningsmodellen må balansere en rekke hensyn: De rent forretningsmessige, kommunens ansvar for å sikre idrettens og allmennhetens interesser, spørsmål knyttet til merverdiavgift, spørsmål knyttet til tildeling av spillemidler, lov om offentlige anskaffelser og forbud mot nærings subsidier. Dette er alle tungtveiende interesser som fører til at en kanskje bør velge en modell som, ut fra rene forretningsmessige hensyn, kan synes som ikke helt optimal. Den endelige modellen bør vedtas etter forhandlinger med private partnere.

Det planlegges på bakgrunn av ovenstående for en forretningsmodell der det skilles mellom privat og offentlig eierskap etter en modell som figuren viser hovedtrekkene i.



(Se fargelagt figur i separat tilsendt trykt vedlegg.)

De blå delene er ment å være i privat eie mens de øvrige er ment å være i offentlig eie. Det vil arbeides for å få med andre offentlige aktører på eiersiden, men Kristiansand kommune vil uansett stå for den alt overveiende delen av eierskapet på offentlig side. En må også ta høyde for at i framtidige forhandlinger med private partnere kan andre konstruksjoner vise seg mer attraktive. Det sentrale er at kommunen økonomisk ikke kommer dårligere ut, og at kommunen heller ikke utsettes for forhøyet risiko.

Kommunen er forutsatt å yte 7,5 mill kroner årlig til driften av svømmehallen. Dette tallet baserer seg på summen av netto driftskostnader i svømmehallen dag og i tillegg kapitalkostnader knyttet til en investering på 80 mill kr ex. mva. Selv om kommunen yter 7,5 mill kroner årlig og fylkeskommunen leier for ca 2 mill årlig, må det i tillegg skapes betydelige inntekter i senteret, både i den offentlige delen og i den tiltenkt private delen. Det planlegges for at de offentlige delene av senteret skal gå i økonomisk balanse, inkludert, innen rammen, å svare alle sine kapitalkostnader. Det vil kreve betydelige billettinntekter og leieinntekter fra svømmehall, stupeanlegg, terapibasseng og idrettshall. Det er svømmehallen som i denne sammenheng har størst inntekspotensial.

Den privateide delen må kunne vise tilstrekkelig lønnsomhet for at private investorer skal være interessert. De største inntektsgeneratorene vil være badeland, spa, helsestudio og kafeteria.

Foreløpige prognoser og analyser viser at prosjektet vil kunne vise tiltrekkelig lønnsomhet med den forretningsmodellen som her er skissert. Det er gjort flere uavhengige prognoser for inntektene. Det mest kritiske anslaget er besøk i badeland og svømmehall. Det regnes med omkring 260.000 betalende til badeland og svømmehall. Første året vil en, erfaringsmessig, få et høyere besøkstall, kanskje 20% høyere. (Kristiansand svømmehall har i dag ca 60.000 betalende besøk.) Det prognostiserte besøkstallet er noe mindre enn det Pirbadet i Trondheim har. Pirbadet er omtrent like stort som det som planlegges på Marinetomta. Samlet for alle funksjoner er det tale om en omsetning i senteret på Marinetomta på 40 – 50 mill kroner årlig.

For den delen som er tenkt å være i privat eie, vil det bli søkt etter én eller flere samarbeidende partnere. Disse partnerne må gjøre selvstendige vurderinger av mulige besøkstall/ inntektsmuligheter. En vil ta sikte på å utforme avtaler slik at risikoen for kommunen blir minst mulig.

Driftskostnadene er av stor betydning for resultatet. For å få optimal drift må det være én samlet driftsorganisasjon for de viktigste delene av senteret. Den sentrale driftsorganisasjonen vil sannsynligvis omfatte bygningsteknisk drift, drift av badeland, svømmehall, stupeanlegg og idrettshall, resepsjon, sannsynligvis også parkeringsanlegg (ikke kontroll).

Det er viktig for lønnsomheten at driftsmodellen tilpasses reglene for merverdiavgift. Foreløpige idéer til modeller er drøftet med fylkesskattekontoret.

Planene er også drøftet med Kulturdepartementet som ser positivt på saken og uttaler at det vil kunne gis spillemidler til idrettshall, stupeanlegg og til 50m-basseng (Spillemidler til 50 m-basseng og stupeanlegg gis ikke etter faste regler, men etter særskilt vurdering.) Også andre deler av senteret vil kunne bli tildelt spillemidler.

De foreløpige beregningene viser en lønnsomhet for den private delen som bør kunne gjøre privat investering interessant.

Slik planene foreligger i øyeblikket, er Aktivitetssenteret kalkulert til 300 mill kroner ex. mva. Da er tomtekostnader, byggelånsrenter og parkering ikke medregnet. Av dette faller 64,3 mill på svømmehallen og 23,5 mill på stupeanlegget. Imidlertid er ekstrakostnaden ved å bygge separat stupebasseng beregnet til bare netto 7,9 mill kroner. Når differansen ikke er større, skyldes det at en forutsetter at alternativet til separat stupebasseng er å bygge stupeanlegg i svømmebassenget. Det vil isolert sett fordyre svømmehallen. På denne bakgrunn og på bakgrunn av de foreliggende økonomiske beregningene vil rådmannen tilrå at den videre planlegging inkluderer bygging av separat stupebasseng. Samlet investering blir noe høyere enn forutsatt i handlingsprogrammet (ca 88 mill mot 80 mill), men dette kan dekkes innenfor den årlige rammen for den offentlig eide delen, slik at samlet kjøp av tjenester fra kommunen (det samlede netto årlige støttebeløpet på 7,5 mill. kroner) ikke blir høyere enn forutsatt.

Det er også forutsatt at kommunen skal investere i idrettshallen. Denne investeringen er imidlertid forutsatt i sin helhet å betales gjennom inntekter. Fylkeskommunens leie vil utgjøre hovedtyngden av de nødvendige inntektene.

Selskapsformer

Det offentlige driftsansvaret og eierskapet er tenkt organisert enten som et interkommunalt selskap, som et kommunalt foretak eller som en kommunal enhet. Andre selskapsformer er neppe aktuelle av hensyn til merverdiavgiftskonsekvensene. Skulle det under arbeidets gang vise seg at det blir innført mva på kulturtjenester, kan denne vurderingen falle annerledes ut.

Den endelige selskapsorganiseringen må skje etter forhandlinger med private partnere. Det er ønskelig å knytte drift og eierskap mest mulig sammen. Selskapsorganiseringen forutsettes behandlet i bystyret.

Arkitektonisk utforming

Prosjektet presenteres i eget trykt vedlegg (separat tilsendt). Prosjektet har, som juryen i sin tid påpekte, vist seg meget robust ved bearbeiding. Det kjennetegnes ved store, rene flater med store glasspartier. Bygningene, med badelandsdelen, vil være det naturlige og spennende blikkfanget når en kommer østover, langs Strandpromenaden. Mot Østre Strandgate og Elvegata vil bygningen ha mer urbane fasader, men der også med betydelige glasspartier og innsyn, slik at det skapes kontakt mellom ute og inne. Viktige store trær bevares. Det er lagt vekt på å skape sammenheng med den kommende bebyggelsen på

Tangen, gjennom en utvidelse av det planlagte torget, sør for der Elvegata svinger mot øst. Inn mot dette torget vil bygningen markere seg ved at den stiger noe opp for å gi plass til stupetårnet. Mot Bystranda vil bygningen imidlertid få en lav profil, for der skrår taket over svømmehallen nedover mot sjøen.

I forhold til det opprinnelige forslaget er nå så vel idrettshallen som svømmebassenget vendt og lagt med lengderetningen øst-vest. Det har muliggjort frigjøring av arealer mellom bygningen og Bystranda. Det er større avstand fra vannkanten til det planlagte bygget enn det i dag er til Kristiansand svømmehall. Mot vest er grøntområdet (friområdet) bevart, og det er utvidet mot nord.

Bygningen er bygget opp rundt fire hovedsoner: Mot nord ligger idrettshallen. Mot syd ligger svømmebasseng og stupeanlegg. Mellom disse ligger alle andre aktivitetssoner og viktige kommunikasjonsområder. Badelandet dominerer mot vest. Velværesenteret dominerer mot øst. Senteret har tre plan av ulikt omfang. Deler av arealet lar seg øke innvendig om det skulle bli behov for det.

Det forutsettes at det kan foretas en bearbeiding av prosjektet i samarbeid med private partnere.

Planprosessen og reguleringsmessige forhold

Reguleringsplanprosessen er en fortsettelse av arbeidet med reguleringsplanen for Tangen. Det er likevel gjort full ny varsling om oppstart av reguleringsplanarbeidet. 1. april 2005 trådte dessuten ny forskrift om konsekvensutredning i kraft. Denne forskriften medfører i dette tilfellet at det skal stilles krav til utredningene i forbindelse med reguleringsplanarbeidet som det stilles til konsekvensutredning. Planprogrammet er vedtatt av byutviklingsstyret og er i samsvar med disse kravene. Planen legges fram til førstegangsbehandling i vår og ventes lagt fram for bystyret i august i år.

I sitt vedtak i juni 2004 ba bystyret om at "Friområdet i tilknytning til Bystranda bør gis en god og romslig utforming". I all bearbeiding av prosjektet er dette lagt til grunn, og hensynet vil bli ivarettatt i reguleringsplanarbeidet. Området vil derved fortsatt bli en betydelig og forhåpentligvis mer verdifull ressurs for befolkningen i byen og nærområdet. I forbindelse med reguleringsplanarbeidet vil en også ivareta forpliktelser kommunen har, knyttet til utbyggingsavtalen med TUAS, om å dekke opp funksjoner tilsvarende en kvartalslekeplass.

Bystyret ba om at "Forholdet vedrørende eventuell bevaring av eksisterende svømmehall skal belyses i arkitektkonkurransen". Dette spørsmålet ble derfor stilt åpent til deltakerne i arkitektkonkurransen.

Riksantikvaren uttalte seg i brev av 2. juli 2002 til Kulturminneseksjonen i Vest-Agder fylkeskommune og vurderte i brevet bevaringsverdien av Kristiansand svømmehall. Brevet er sendt med gjenparter til kommunen. I sin konklusjon sier riksantikvaren at "Kristiansand svømmehall har høy arkitektonisk verdi og høy autensitet. Den bør derfor bevares for ettertiden som en kulturhistorisk og materiell ressurs. De miljømessige gevinster ved antikvarisk rehabilitering av et så nytt anlegg av høy kvalitet må inngå i den videre vurderingen." Riksantikvaren antyder som en løsning å bygge en ny hall ved siden av den gamle og samkjøre driften. Brevet ble tatt inn i sin helhet i programmet for idékonkurransen.

Etter prekvalifisering var det sju utkast som kom inn. Av de sju vurderte og begrunnet seks innsendere at Kristiansand svømmehall bør rives. De fleste ga både arkitektonisk og økonomisk begrunnelse for dette synet. Ett forslag viste en fysisk løsning som inkluderte Kristiansand svømmehall, men heller ikke dette forslaget kunne vise til hvordan dette kunne være økonomisk forsvarlig i et framtidig driftsopplegg. Det nevnte forslaget var etter juryens mening ikke aktuelt å realisere. Vinnerforslaget baserte seg klart på riving av Kristiansand svømmehall.

Teknisk direktør mener at i denne saken er det ikke riktig å følge rådet fra riksantikvaren om bevaring av Kristiansand svømmehall. Rådmannen er enig i dette synet. For å skape klarhet i saken bør bystyret vedta at riving av hallen skal ligge til grunn for det videre arbeidet med prosjektet. Dette er også i samsvar med det planprogrammet byutviklingsstyret har vedtatt.

Videre arbeid

Det vises til den framdrift som er omtalt innledningsvis under gjennomgang av planleggingsprosessen. Rådmannen, ved Kristiansand Eiendom, vil, basert på bystyrets behandling, utforme og lyse ut konkurransen som skal danne grunnlaget for å trekke inn private partnere. Dersom det oppnås vilkår som er innenfor de rammer som handlingsprogrammet setter, anbefales at kommunalutvalget gis myndighet til å godkjenne intensjonsavtale med private partnere. Innen de rammer som avtales, vil rådmannen, ved Kristiansand Eiendom, i samarbeid med den private part, gjennomføre nødvendig bearbeiding av prosjektet for å sikre best mulig økonomisk bærekraft.