



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

**Saksgang**  
Kulturstyret  
Kommunalutvalget  
Bystyret

**Møtedato**  
25.01.2017  
07.02.2017  
01.03.2017

## Disponering av kommunale eiendommer i sydøstre hjørne av kvartal 5

### Sammendrag

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Forslag til vedtak

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

Tor Sommerseth  
rådmann

Stein Tore Sorthe  
kulturdirektør

#### Vedlegg:

Sluttrapport fra prosjektgruppa, datert 12.09.2016

Endelig uttalelse fra Foreningen Posebyen, mottatt 28.11.2016

## Bakgrunn for saken

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

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

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

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

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

### **Åpent møte**

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

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

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

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

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

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

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

### **Utarbeidelse av konsept**

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

### **Innhold i konsept**

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

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

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

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

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

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

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

### **Dagens bruk av husene**

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

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

### **Øvrig kulturaktivitet i kvartalet**

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

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

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

### **Bevaring av bygningsmassen i kvartalet**

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

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

### **Økonomiske konsekvenser**

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

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

### **Vurdering**

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

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

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

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