

Arkiv:
Arkivsak: 25/3196 - 1
Saksbehandler: Christian Thorsen
Egeberg
Dato: 21.01.2025

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
015/25	Hovedutvalg for miljø- og plansaker	05.02.2025
019/25	Formannskapet	25.02.2025
007/25	Kommunestyret	13.03.2025

Avvikling av utviklingsavtale og festeavtale for Carlsen-kvartalet

Kommunedirektørens innstilling:

1. Carlsenkvartalet AS kompenseres med 3 millioner kroner for merkostnader knyttet til regulering av området Carlsen-kvartalet..
2. Det gjennomføres budsjettendringer slik det fremgår av saksfremlegget.
3. Kommunedirektøren bes fortsette dialogen med fester av Gbnr. 173/2 om avvikling av avtalen, men på bedre vilkår for kommunen enn tilbudet fra fester skissert i saken.
4. Endelig avtale legges frem for formannskapet for godkjenning.

Vedtak som innstilling fra Formannskapet - 25.02.2025

Formannskapet anbefaler at kommunestyret fatter følgende vedtak:

1. Carlsenkvartalet AS tilgodeses med 3 millioner kroner som kompensasjon for at utviklingsavtalen ikke ble realisert
2. Det gjennomføres budsjettendringer slik det fremgår av saksfremlegget.
3. Kommunedirektøren bes forhandle frem en avtale om avvikling av festeavtalen, med utgangspunkt i den takst som administrasjonen selv har innhentet og presentert for fester på kr 8 mill.
4. Endelig avtale legges frem for formannskapet for godkjenning.
5. Umiddelbart etter enighet bes det legges frem en sak om rivning av gammel bygningsmasse på området.
6. Det igangsettes reguleringsprosess for boliger og næringsarealer, og flytting av vei etter enighet om avvikling av festeavtalen

Hovedutvalg for miljø- og plansaker behandlet saken 05.02.2025:

Behandling:

Endringsforslag: - Nytt pkt. 3, foreslått av Bjørn Orerød, AP
Andre partier: SV, AP,

Kommunedirektøren bes fortsette dialogen med fester av Gbnr. 173/2 om avvikling av avtalen, slik at kommunen kan disponere tomten med mål om at området ryddes for gammel bygningsmasse, og at det midlertidig etableres plen- og grøntområde inntil fremtidig valg av veiløsning og en helhetlig plan for området og sjøkanten er besluttet. Kommunens næringsliv må gjerne inviteres til en dugnad og et samarbeid og rivning og forskjøning av området.

Endringsforslag: - Nytt pkt. 3, foreslått av Johnny Peeters, H

Kommunedirektøren bes komme til enighet om avvikling av festeavtalen på 8 mill, umiddelbart etter enighet bes det legges frem en sak om riving av gammel bygningsmasse på området.

Alternativ innstilling: - Ny presisering , foreslått av Cathrine Andersen, FRP

1. Carlsenkvartalet AS kompenseres med 3 millioner kroner for merkostnader knyttet til regulering av området Carlsen-kvartalet.
2. Det gjennomføres budsjettendringer slik det fremgår av saksfremlegget.
3. Detaljreguleringsplan for Carlsenkvartalet med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 28.01.2019 og 20.02.2019 legges ut til offentlig ettersyn jfr plan- og bygningsloven §12-10 og §12-11. Med følgende betingelser: Det prioriterte sykkelfeltet langs bryggekannten tas ut. Det vurderes om innkjøringen til Br. Bergren også kan benyttes av privatkunder med bil.

Endelig vedtatt plan vi oppheve deler av følgende reguleringsplaner:

19730003 – Museumsgata vedtatt 28.9.1973

19820001 - Bjerggata, nedre del vedtatt 31.3.1982

19820002 – Grønli vedtatt 31.3.1982

20010004 – Kilgata vedtatt 28.6.2001

20040011 - Thor Dahl brygga vedtatt 25.3.2004

20080005 - Kilenområdet felt A vedtatt 17.6.2009

3.1 Salg av tomt gjennomføres til markedspris satt av uavhengig part og flytting av vei gjennomføres som del av prosjektet. Sandefjord kommune forskutterer finansiering av vei etter dialog med fylkeskommunen. Dekker ikke salg av tomten kostnadene/forskuttering så legges det frem en sak hvor bruk av pott/fond på kr 200 millioner avsatt til vei/trafiksikkerhetstiltak vurderes benyttet.

1. Kommunedirektøren bes opprette dialog med Carlsenkvartalet AS (utvikler) og fester av Gbnr. 173/2 om utvikling av prosjektet. Det for å se om det er vilje til å ferdigstille reguleringsarbeid og prosjekt fremlagt i møte i HMP 6. mars 2019 som i punkt 2 nå blir lagt ut til offentlig ettersyn.

Fører ikke punkt 4 frem så gjennomføres samtaler om avvikling av avtalen, men på bedre vilkår for kommunen enn tilbudet fra fester skissert i saken. Rydding og sikring av tomt bør også være gjenstand for en avtale. Endelig avtale legges frem for formannskapet for godkjenning.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling pkt. 1 og 2 ble enstemmig vedtatt.

Forslag fremmet av Cathrine Andersen, FRP, falt med 11 mot 2 stemmer. Mindretallet besto av Andersen, FRP og Gran, FRP.

Fellesforslag fra AP og SV, fremmet av Bjørn Orerød, AP, falt med 9 mot 4 stemmer. Mindretallet besto av Orerød, AP, Patil, AP, Thorhaug, AP, og Grung, SV.

Det ble votert alternativt over kommunedirektørens innstilling pkt. 3 og forslag fremmet av Johnny Peeters, H, til nytt pkt. 3. Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt med 8 mot 5 stemmer. Mindretallet besto av Steinsholt, H, Neziri, H, Peeters, H, Bøe, H, og Venkatraman, H.

H-MP- 015/25 Vedtak:

Hovedutvalg for miljø- og plansaker anbefaler at formannskapet legger saken frem for kommunestyret med følgende innstilling:

1. Carlsenkvartalet AS kompenseres med 3 millioner kroner for merkostnader knyttet til regulering av området Carlsen-kvartalet..
2. Det gjennomføres budsjettendringer slik det fremgår av saksfremlegget.
3. Kommunedirektøren bes fortsette dialogen med fester av Gbnr. 173/2 om avvikling av avtalen, men på bedre vilkår for kommunen enn tilbudet fra fester skissert i saken.
4. Endelig avtale legges frem for formannskapet for godkjenning.

Formannskapet behandlet saken 25.02.2025:

Behandling:

Alternativ innstilling: - Nytt punkt 3 , foreslått av Bjørn Orerød, AP

Andre partier: AP, SV,

Kommunedirektøren bes fortsette dialogen med fester av Gbnr. 173/2 om avvikling av avtalen, slik at kommunen kan disponere tomten med mål om at området ryddes for gammel bygningsmasse, og at det midlertidig etableres plen- og grøntområde inntil fremtidig valg av veiløsning og en helhetlig plan for området og sjøkanten er besluttet. Kommunens innbygger og næringsliv må gjerne inviteres til en dugnad og et samarbeid for rivning og forskjøvning av området.

Fellesforslag: - Nytt forslag fra H, V, KRF, SP, foreslått av Henriette Elnan Steinsholt, H

Andre partier: H, KRF, SP, V,

1. Carlsenkvartalet AS tilgodeses med 3 millioner kroner som kompensasjon for at utviklingsavtalen ikke ble realisert
2. Det gjennomføres budsjettendringer slik det fremgår av saksfremlegget.
3. Kommunedirektøren bes forhandle frem en avtale om avvikling av festeavtalen, med utgangspunkt i den takst som administrasjonen selv har innhentet og presentert for fester på kr 8 mill.
4. Endelig avtale legges frem for formannskapet for godkjenning.
5. Umiddelbart etter enighet bes det legges frem en sak om rivning av gammel bygningsmasse på området.
6. Det igangsettes reguleringsprosess for boliger og næringsarealer, og flytting av vei etter enighet om avvikling av festeavtalen

Alternativ innstilling: - Forslag FrP, foreslått av Cathrine Andersen, FRP

1. Carlsenkvartalet AS kompenseres med 3 millioner kroner for merkostnader knyttet til regulering av området Carlsen-kvartalet.

2. Det gjennomføres budsjettendringer slik det fremgår av saksfremlegget.

3. Detaljreguleringsplan for Carlsenkvartalet med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 28.01.2019 og 20.02.2019 legges ut til offentlig ettersyn jfr plan- og bygningsloven §12-10 og §12-11. Med følgende betingelser: Det prioriterte sykkelfeltet langs bryggekanalen tas ut. Det vurderes om innkjøringen til Br. Bergren også kan benyttes av privatkunder med bil. Endelig vedtatt plan vi oppheve deler av følgende reguleringsplaner:

19730003 – Museumsgata vedtatt 28.9.1973

19820001 - Bjerggata, nedre del vedtatt 31.3.1982

19820002 – Grønli vedtatt 31.3.1982

20010004 – Kilgata vedtatt 28.6.2001

20040011 - Thor Dahl brygga vedtatt 25.3.2004

20080005 - Kilenområdet felt A vedtatt 17.6.2009

3.1 Salg av tomt gjennomføres til markedspris satt av uavhengig part og flytting av vei gjennomføres som del av prosjektet. Sandefjord kommune forskutterer finansiering av vei etter dialog med fylkeskommunen. Dekker ikke salg av tomten kostnadene/forskuttering så legges det frem en sak hvor bruk av pott/fond på kr 200 millioner avsatt til vei/trafiksikkerhetstiltak vurderes benyttet.

4. Kommunedirektøren bes opprette dialog med Carlsenkvartalet AS (utvikler) og fester av Gbnr. 173/2 om utvikling av prosjektet. Det for å se om det er vilje til å ferdigstille reguleringsarbeid og prosjekt fremlagt i møte i HMP 6. mars 2019 som i punkt 2 nå blir lagt ut til offentlig ettersyn.

5. Fører ikke punkt 4 frem så gjennomføres samtaler om avvikling av avtalen, men på bedre vilkår for kommunen enn skissert fra fester i saken. Rydding og sikring av tomt bør også være gjenstand for en avtale. Endelig avtale legges frem for formannskapet for godkjenning.

Bjørn Ole Gleditsch, H bad formannskapet vurdere hans habilitet med bakgrunn i at han er deleier i selskaper knyttet til saken.

Gleditsch, H fratradte, og Erling Fredrik Sørhaug, H tiltrådte. Ordfører overlot møteledelsen til varaordfører.

Formannskapet sluttet seg enstemmig til at Gleditsch, H er inhabil etter forvaltningslovens § 6 bokstav e nr. 2.

Votering:

Det ble votert over forslag fremmet av Andersen, FRP, forslaget falt med 12 mot 1 stemme, mindretallet var Andersen, FRP

Det ble votert over forslag fremmet av Orerød, AP, forslaget falt med 10 mot 3 stemmer, mindretallet var Haugelund, AP, Orerød, AP, Øverbye, SV.

Det ble voter alternativt over kommunedirektørens innstilling og forslag fremmet av Steinsholt, H, kommunedirektørens innstilling ble vedtatt med 9 mot 4 stemmer, mindretallet var Haugelund, AP, Orerød, AP, Øverbye, SV, Andersen, FRP.

Gleditsch, H tiltrådte og overtok møteledelsen, Sørhaug, H fratradte.

FSK- 019/25 Vedtak:

Formannskapet anbefaler at kommunestyret fatter følgende vedtak:

1. Carlsenkvartalet AS tilgodeses med 3 millioner kroner som kompensasjon for at utviklingsavtalen ikke ble realisert
2. Det gjennomføres budsjettendringer slik det fremgår av saksfremlegget.
3. Kommunedirektøren bes forhandle frem en avtale om avvikling av festeavtalen, med utgangspunkt i den takst som administrasjonen selv har innhentet og presentert for fester på kr 8 mill.
4. Endelig avtale legges frem for formannskapet for godkjenning.
5. Umiddelbart etter enighet bes det legges frem en sak om rivning av gammel bygningsmasse på området.
6. Det igangsettes reguleringsprosess for boliger og næringsarealer, og flytting av vei etter enighet om avvikling av festeavtalen

Kommunestyret behandlet saken 13.03.2025:

Behandling:

Alternativ innstilling: - Nytt punkt 3, foreslått av Pournima Namdeo Patil, AP

Andre partier: SV,

Kommunedirektøren bes fortsette dialogen med fester av Gbnr. 173/2 om avvikling av avtalen, slik at kommunen kan disponere tomten med mål om at området ryddes for gammel bygningsmasse, og at det midlertidig etableres plen- og grøntområde inntil fremtidig valg av veiløsning og en helhetlig plan for området og sjøkanten er besluttet. Kommunens innbyggere og næringsliv må gjerne inviteres til en dugnad og et samarbeid for rivning og forskjønning av området.

Alternativ innstilling: - Forslag FrP, foreslått av Cathrine Andersen, FRP

1. Carlsenkvartalet AS kompenseres med 3 millioner kroner for merkostnader knyttet til regulering av området Carlsen-kvartalet.
2. Det gjennomføres budsjettendringer slik det fremgår av saksfremlegget.
3. Detaljreguleringsplan for Carlsenkvartalet med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 28.01.2019 og 20.02.2019 legges ut til offentlig ettersyn jfr plan- og bygningsloven §12-10 og §12-11. Med følgende betingelser: Det prioriterte sykkelfeltet langs bryggekannten tas ut. Det vurderes om innkjøringen til Br. Bergren også kan benyttes av privatkunder med bil.

Endelig vedtatt plan vi oppheve deler av følgende reguleringsplaner:

19730003 – Museumsgata vedtatt 28.9.1973

19820001 - Bjerggata, nedre del vedtatt 31.3.1982

19820002 – Grønli vedtatt 31.3.1982

20010004 – Kilgata vedtatt 28.6.2001

20040011 - Thor Dahl brygga vedtatt 25.3.2004

20080005 - Kilenområdet felt A vedtatt 17.6.2009

3.1. Salg av tomt gjennomføres til markedspris satt av uavhengig part og flytting av vei gjennomføres som del av prosjektet. Sandefjord kommune forskutterer finansiering av vei etter dialog med fylkeskommunen. Dekker ikke salg av tomten kostnadene/forskuttering så legges det frem en sak hvor bruk av pott/fond på kr 200 millioner avsatt til vei/trafiksikkerhetstiltak vurderes benyttet.

4. Kommunedirektøren bes opprette dialog med Carlsenkvartalet AS (utvikler) og fester av Gbnr. 173/2 om utvikling av prosjektet. Det for å se om det er vilje til å ferdigstille

reguleringsarbeid og prosjekt fremlagt i møte i HMP 6. mars 2019 som i punkt 3 nå blir lagt ut til offentlig ettersyn.

5. Fører ikke punkt 4 frem så gjennomføres samtaler om avvikling av avtalen, men på bedre vilkår for kommunen enn tilbudet fra fester skissert i saken. Rydding og sikring av tomt bør også være gjenstand for en avtale. Endelig avtale legges frem for formannskapet for godkjenning.

Bjørn Ole Gleditsch, H bad kommunestyret vurdere hans habilitet med bakgrunn i at han er deleier i selskaper knyttet til saken.

Gleditsch, H fratrådte, og Hazel Venkatraman, H tiltrådte. Ordfører overlot møteledelsen til varaordfører.

Kommunestyret sluttet seg enstemmig til at Gleditsch, H er inhabil etter forvaltningslovens § 6 bokstav e nr. 2.

Votering:

Det ble votert over forslag fremmet av Andersen, FRP, forslaget falt med 40 mot 5 stemmer. Det ble votert over fellesforslag fremmet av Patil, AP, forslaget falt med 32 mot 13

Det ble votert punktvis over formannskapets innstilling:

Pkt. 1 - ble vedtatt med 41 mot 4 stemmer.

Pkt. 2 - ble enstemmig vedtatt.

Pkt. 3 - ble vedtatt med 40 mot 5 stemmer.

Pkt. 4 - ble enstemmig vedtatt.

Pkt. 5 - ble enstemmig vedtatt.

Pkt. 6 - ble vedtatt med 40 mot 5 stemmer.

Venkatraman, H fratrådte, Gleditsch, H tiltrådte og overtok møteledelsen.

KST- 007/25 Vedtak:

1. Carlsenkvartalet AS tilgodeses med 3 millioner kroner som kompensasjon for at utviklingsavtalen ikke ble realisert
2. Det gjennomføres budsjettendringer slik det fremgår av saksfremlegget.
3. Kommunedirektøren bes forhandle frem en avtale om avvikling av festeavtalen, med utgangspunkt i den takst som administrasjonen selv har innhentet og presentert for fester på kr 8 mill.
4. Endelig avtale legges frem for formannskapet for godkjenning.
5. Umiddelbart etter enighet bes det legges frem en sak om rivning av gammel bygningsmasse på området.
6. Det igangsettes reguleringsprosess for boliger og næringsarealer, og flytting av vei etter enighet om avvikling av festeavtalen

SAKSUTREDNING

Behandling:

Saken legges frem for Hovedutvalget for Miljø- og plansaker (HMP) for uttalelse. Formannskapet behandler saken og innstiller til kommunestyret som fatter vedtak.

Bakgrunn:

Ved behandling av sak 004/23 - 22/145906 - "Utvikling av Carlsenkvartalet - Gbnr 173/2 m.fl. - Ny prinsippavklaring for det videre reguleringsarbeidet" vedtok kommunestyret følgende:

1. "Saken utsettes.

2. *Kommunedirektøren bes komme tilbake med en sak med en redegjørelse for de økonomiske konsekvensene av enkelte av de forslagene som er presentert i media, feks bryggetorg, omlegging av veien osv.*
3. *Kommunedirektøren bes gå i dialog med fester/utbygger med tanke på at Sandefjord Kommune kjøper fester/utbygger ut av kontrakten, og hva det eventuelt vil koste.*
4. *Gjennomføring av punkt 2 og 3 vil medføre at prosjektet stopper opp slik at utbygger ikke har mulighet til å overholde den avtalte fristen for å legge frem en reguleringsplan. Kommunedirektøren bes forhandle om også dette med utbygger"*

Som følge av vedtakspunkt 3 og 4 ble det gjennomført dialog med utvikler og fester omkring utviklingsavtalen og festekontrakten. Kommunedirektøren la i etterkant frem forslag til addendum til utviklingsavtalen for Carlsen-kvartalet, som ble vedtatt av kommunestyret 25. april. 2024.

Kommunestyret vedtok i KST-sak 069/24 følgende føringer for kommende planbehandlinger av Carlsen-kvartalet:

1. *"Fylkesveien flyttes mot nord*
2. *Det legges til rette for høy tomteutnyttelse*
3. *Sjøfronten skal gjøres tilgjengelig for allmennheten med publikumsrettet virksomhet*
4. *Kollektivfelt må vurderes i samråd med Vestfold fylkeskommune"*

Med bakgrunn i disse føringene har utvikler valgt å avslutte sitt videre arbeid med utvikling av Carlsen-kvartalet.

Kommunedirektøren har på bakgrunn av dette gjenopptatt dialogen med utvikler og fester om avvikling av de to avtalene.

Denne saken synliggjør partenes standpunkt og skisserer en anbefaling for avvikling av utviklingsavtalen med Carlsenkvartalet AS og festeavtalen med Carlsen H Eiendom AS.

Saksopplysninger:

Utviklingsavtalen

Sandefjord kommune har en utviklingsavtale med Carlsenkvartalet AS fra 2020 om utvikling av Carlsen-kvartalet. Området utviklingsavtalen gjelder ligger mellom Bjerggata, Thaulowsgate, Museumsgata og sjøfronten, og består i hovedsak av 5 tomter som eies av kommunen, men som er regnskapsført i havnevirksomheten:

- Gbnr 173/2 – 3 290 kvm, festet bort til Carlsen H Eiendom AS
- Gbnr 173/3 – 2 133 kvm
- Gbnr 173/8 – 510 kvm
- Gbnr 173/8 – 290 kvm, festet bort til Ole Porsanger
- Gbnr 173/605 – ca. 1 000 kvm, kun en del av denne tomten som for øvrig er veiareal

Avtalen går i korte trekk ut på at dersom Carlsenkvartalet AS innen 3 år får regulert området vil de ha rett på å kjøpe kommunens tomter til takst. I utviklingsavtalen er det klart definert at Carlsenkvartalet AS bærer all risiko knyttet til om reguleringsplanen faktisk blir godkjent i løpet av 3 år.

Carlsenkvartalet AS har ikke klart å regulere området innen tidsfristen på 3 år, selv om denne har blitt forlenget ved flere anledninger. En av årsakene til dette er endringer i politisk ståsted om utvikling av området. Ved siste utvidelse av kontraktperioden ble det derfor utredet hvilken form for kompensasjon Carlsenkvartalet AS bør få for den ekstra belastning de er medført som følge av endring i politisk ståsted. Fra saksfremlegget til siste utvidelse fremkommer det:

«I samtalene har Carlsen Kvartalet AS opplyst at deres kostnader med reguleringsplanen er stipulert til 8 millioner kroner + 2 000 timer egen innsats. Grunnet politiske endringer i prosessen er det blitt utredet to alternativer. Det første alternativet måtte Carlsen Kvartalet AS uansett ha gjennomført for egen kostnad. Som en kompensasjon for opphør av

utviklingsavtalen, mener kommunen det kan være naturlig å ta deler av kostnaden for utvikling av alternativ 2 til reguleringsplan. Dersom en legger til grunn at begge alternativene kostet like mye og krevde like mye egen innsats, vil alternativ 2 ha kostet 4 millioner kroner og 1 000 arbeidstimer. Kommunen har i samtaler med utbygger sagt seg villig til å dekke 2-3 millioner kroner som en kompensasjon for merarbeidet med alternativ 2. Dette har utbygger ikke akseptert.»

I samtaler med Carlsenkvartalet AS i desember 2024, har Carlsenkvartalet AS akseptert en kompensasjon for merkostnader knyttet til regulering på 3 millioner kroner.

Festeavtalen

Kommunedirektøren er bedt om å gå i forhandlinger med fester om avvikling av festeavtalen. Det finnes ingen lovmessige eller rettslige regler eller føringer for avvikling av en festeavtale fra bortfester sin side. Aktuell festeavtale har heller ingen beskrivelse av hvordan en eventuell avvikling fra bortfester sin side skal foregå. En slik avvikling beror således på enighet mellom partene basert på skjønn. Som bortfester har kommunen heller ingen hjemmel til å avvikle festeavtalen. Det er helt og holdent opp til fester.

Festeavtalen gjelder kun Gbnr 173/2, har en årlig festeavgift på 177 036 kr og løper til 2052. Avtalen er varslet regulert og vil fra regulering ha en antatt festeavgift på 1,7 millioner kroner.

Det er gjennomført 2 takster av Gbnr 173/2 høsten 2024:

- Hva er salgsverdien av tomta, taksert til 34 millioner kroner
- Hva er overdragelsessummen ved en eventuell overdragelse av festekontrakten fra fester til kommunen, taksert til 8 millioner kroner

I samtaler mellom fester og kommunen, har fester lagt på bordet et forslag om utkjøp lik taksert overdragelsessum på 8 millioner kroner. Kommunen har i samme møte argumentert med at fester, basert på en normal økning i tomteverdien og fremtidige reguleringer av festeavgiften, i løpet av de neste 27 årene skal betale kommunen fremtidige festeavgifter med en nåverdi på 26,8 millioner kroner. Partene står i så måte langt fra hverandre.

Kommunen vil ved ikke å akseptere fester sitt tilbud, kunne «sitte stille i båten» og motta festeavgift i 27 år med en nåverdi på 26,8 millioner kroner. Fester har da to muligheter for ikke å sitte med en relativt stor årlig utgift. Enten prøve å utvikle tomta på en slik måte at det kreeres inntekter som dekker festeavgiften eller forsøke å selge festeretten.

Dersom festeretten selges, har kommunen forkjøpsrett til taksert overdragelsessum, som nå er 8 millioner kroner. Skulle kommunen velge å ikke å bruke forkjøpsretten, vil festeavtalen overdras til ny fester uendret.

Andre omstendigheter

Ut over de faktiske forhold knyttet til utviklingsavtalen og festeavtalen, så er det noen viktige parametere for kommunen som bør vektlegges.

Det ene er by-/sentrumsutvikling. Carlsen-kvartalet er et viktig område i forbindelse med utvikling av sentrum og sjøsiden i Sandefjord. Kommunen eier alle tomtene i området, men uten råderett over Gbnr. 173/2 er det liten mulighet for utvikling av området. Utviklingsavtalen var således et godt grep for å få til en helhetlig utvikling av området, da fester av Gbnr. 173/2 var en del av utviklingsselskapet. Nå som dette er strandet, vil det være gunstig for kommunen å få råderett over hele området. Slik at kommunen selv eller ved en ny aktør kan få til en utvikling.

En annen parameter er sikkerhet. Det har vært flere branntilløp i området og nærheten til bebyggelsen i Thaulowsgate og Bjerggata gir høy risiko for spredning til gammel trehusbebyggelse. Området er også gjenstand for tilfeldig opphold/overnatting av husløse. Selv om fester er ansvarlig for forsvarlig forvaltning og vedlikehold av bygningsmassen, så viser det seg at den ubrukte bygningsmassen forfaller og er en risiko for området rundt.

Kommunedirektørens vurdering:

Hva gjelder utviklingsavtalen med Carlsenkvartalet AS mener kommunedirektøren at gitt dagens situasjon og sakens historikk, så er det akseptabelt å gi en økonomisk kompensasjon på 3 millioner kroner for Carlsenkvartalet AS sine merkostnader i forbindelse med flere forslag til reguleringsplaner. Selv om avtalen helt klart definerer all risiko til å ligge hos utvikler, så vil det være rimelig å hevde at kommunen som reguleringsmyndighet må bære et visst ansvar for at utviklingsavtalen ikke ble realisert.

Kompensasjonen medfører en økt driftsutgift på 3 millioner kroner som finansieres ved bruk av disposisjonsfondet . Det foretas følgende endringer av driftsbudsjettet:

Bevilgningsoversikt – drift etter § 5-4 første ledd	
Bruk av disposisjonsfondet økes med	3.000.000 kr
Bevilgningsoversikt – drift etter § 5-4 andre ledd	
Miljø og plansaker økes med	3.000.000 kr

Festeavtalen med Carlsen H Eiendom AS løper til 2052 og har for kommunen en nåverdi av fremtidige inntekter på 26,8 millioner kroner. Slik situasjonen er i dag, vil det være vanskelig for kommunen å kunne utvikle området uten å ha råderett over festetomten. Det er således essensielt å få avvirket festeavtalen for å kunne utvikle området på en måte som fremmer byutvikling. Samtidig er det lite trolig at fester klarer å skape verdier lik årlig festeavgift slik tomten nå ligger. Kommunedirektøren tror heller ikke fester vil klare å selge festeretten gitt dagens situasjon. Det vurderes derfor som en for høy pris å betale 8 millioner kroner til fester for avvikling av en festeavtale med en nåverdi av fremtidige inntekter for kommunen på 26,8 millioner kroner. Av hensyn til byutvikling og sikkerhet for omkringliggende bebyggelse, mener kommunedirektøren likevel at det kan forsvares å avvikle festeavtalen uten inndekning for festeavtalens verdi, men da til et økonomisk gunstigere resultat for kommunen enn påstand fra fester om et utkjøp av festeavtalen på 8 millioner kroner.