

# ARENDALE KOMMUNE

## MØTEINNKALLING

---

<b>Utvalg:</b>	<b>Bystyret</b>	
<b>Møtested:</b>	251 Bystyresalen	
<b>Møtedato:</b>	<b>26.06.2008</b>	<b>Tid:</b> 17.00

---

Eventuelle forfall må meldes til politisk sekretariat på telefon 370 13188.

Varamedlemmer møter kun etter nærmere avtale.

### Tillegg SAKSLISTE II

<b>Saksnr.</b>	<b>Arkivsaksnr.</b>	<b>Tittel</b>
133/08	07/50	SØRLANDET KUNNSKAPSHAVN ARENDAL. AVTALE MED SKEIE REAL ESTATE AS

Arendal, 23.06.2008

Torill Rolstad Larsen

Jan Louis Thorsen  
Politisk sekretariat

**ARENDALE KOMMUNE**  
**SAKSPAPIRER**  
**Bystyret**

**Saksnr.:** 133/08  
**Arkivsaksnr:** 07/50  
**Løpenr.:** 38477/08  
**Arkivkode:** U02

Saksbehandler: Kåre Andersen  
 Saksordfører: NN

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
18/08	Komite for oppvekst	15.05.2008
103/08	Bystyret	22.05.2008
114/08	Driftsstyret	26.06.2008
133/08	Bystyret	26.06.2008

**SØRLANDET KUNNSKAPSHAVN ARENDAL**  
**AVTALE MED SKEIE REAL ESTATE AS**

**Vedlegg**

T1 Avtaleforslag med åpne opplysninger datert 12.6.08. **De punktene i avtalen som omtaler priser er unntatt fra offentlighet, bla. pga. forhandlinger om andre arealer i området. Komplette avtale sendes til bystyrets medlemmer i egen sending.**

**Bakgrunn for saken:**

Arendal bystyre fattet i møte 22.5.08 slikt vedtak:

1. *Rådmannen bes igangsette arbeidet med planlegging av læresenteret i kunnskapshavna. Bystyret ber rådmannen fremme ny sak med forslag til rom- og funksjonsprogram, kostnader, finansiering, organisering, mv. for bygget og innholdet. Bystyret er i prinsippet enig i at det kan opprettes et eget kommunalt selskap for læresenteret.*
2. *Læresenteret gis navnet Eureka!, og skal i hovedsak inneholde de funksjoner som er beskrevet i rådmannens saksfremstilling.*
3. *Bystyret stiller seg positiv til å selge delarealer i Dauhola og på Tollbodkaia og inngå utbyggingsavtale med aktuelle interessenter, og ber rådmannen gjennomføre forhandlinger med disse. Avtaleforslagene fremlegges for bystyret til godkjenning.*
4. *Bystyret er enig i at det kan fremmes en felles reguleringsplan for de områder som forutsettes utbygd av Arendal kommune/ kommunalt selskap og utbygger av næringsbygget, samt aktuelle friområder. Dersom det av framdriftsmessige grunner er mest hensiktsmessig å fremme reguleringsplan for kun Eurekabygget i første omgang, kan bystyret også akseptere dette.*

5. *Bystyret gir rådmannen fullmakt til å engasjere arkitekt etter offentlig anbud for å foreta utforming av Eurekabygget.*

Rådmannen redegjorde i saksfremlegget til bystyret 22.5.08 om de samtaler som hadde vært ført med Skeie Real Estate AS (SRE), og at man ikke var kommet i mål med en avtale som rådmannen kunne anbefale. Etter bystyrets vedtak tok SRE kontakt og ba om nye samtaler om kjøp av areal på Tollbodkaia. Administrasjonen i kommunen og i SRE har deretter fremforhandlet en avtale om salg av arealer for utbygging av inntil 14.000m<sup>2</sup> næringsareal BRA (bruksareal). Det er enighet om en kjøpesum pr. m<sup>2</sup> BRA, samt infrastrukturtilskudd. Endelig kjøpesum vil fremkomme på grunnlag av godkjent reguleringsplan.

Infrastrukturtilskuddet skal innbetales til et fond som skal finansiere utbygging av all infrastruktur, dvs. strandpromenade, sikring av kai mot videre korrosjon, utbygging grøntarealer, og omlegging Kystveien. På bakgrunn av vedtatt reguleringsplan skal det inngås utbyggingsavtale som fastslår omfanget og rekkefølgen av tiltakene. Tilsvarende avtaler må inngås med andre utbyggere i Barbu. Kommunen må i tillegg dekke kostnader til riving av byggene på Tollbodkaia, og eventuelle grunnundersøkelser i sjø. I tillegg har kommunen gjennom et makeskifte med Arendal Havn KF allerede bokført kostnader til erverv av grunnen.

SRE ønsker også å gå inn som medeier i Eurekabygget med 10 % andel, og tilbys gjennom avtalen styrerepresentasjon i eiendomsselskapet for bygget. Dette gjøres for å oppnå synergieffekter i området. Kommunen vil da få nytte av SRE sine kunnskaper og kontaktnett. SRE ønsker på et senere tidspunkt å drøfte om selskapet skal gå tyngre inn på innholdssiden.

Det første næringsbygget plasseres så nærme Eurekabygget som mulig, slik at man oppnår sambruk og fellesarealer. Det legges opp til felles planlegging av byggene og utearealene.

Det er enighet med SRE om at selskapet er forpliktet til et fremtidig samarbeid om parkeringshus i fjell under Nesheia. Inntil utbyggingen i området gjør det påkrevd å bygge parkeringshuset, vil parkering skje på gateplan, dvs. på de allerede etablerte parkeringsarealer og arealer som frigjøres ved riving av bygningene på Tollbodkaia. Styringsgruppa for kunnskapshavna har bedt om at det tas inn i avtalen at parkeringshus i fjell skal være påbegynt senest i 2020, noe som er tatt inn i avtalen.

### **Vurdering:**

Denne avtalen er etter rådmannens syn et viktig gjennombrudd for kunnskapshavna, og det viser at bystyrets strategi i møte 22.5.08 var riktig. Avtalen anbefales derfor vedtatt.

Styringsgruppa har i møte 17.6.08 anbefalt avtalen, forutsatt at punktet om parkeringshus ble tatt inn. Styret i SRE har i møte 18.6.08 godkjent avtalen.

### **Tollboden:**

Som bystyret er kjent med ble Tollboden solgt fra Entra Eiendom AS til private investorer. Det har vært gjennomført samtaler med de nye kjøperne om et mulig makeskifte. I og med at forhandlingene ikke er avsluttet kommenteres den ikke i denne saksfremstilling.

### **Hotell:**

Kommunedelplanen gir mulighet for plassering av hotell enten på Tollbodkaia eller i område 5 (mellom Tollbodkaia og rundkjøringen i Barbu). I og med at rådmannen foreslår å selge mye areal på Tollbodkaia til SRE, må et eventuelt hotell lokaliseres i område 5. Tollbodkaia kan da utvikles til et

lærings- og næringskluster, noe som harmonerer med de planene bystyret hele tiden har hatt for kunnskapshavna. Rådmannen tror det kan være fint med et hotell i område 5, med grøntareal og åpning av elva i front. Logistikkmessig vil det være lettere med hotell i dette området enn på Tollbodkaia, spesielt i forhold til vareleveranser og busser. Det er kontakt med potensielle drivere av et hotell, men ingen avtale er gjort.

**Endelig kjøpekontrakt:**

Som det fremgår av prinsippavtalen med SRE skal det inngås endelig kjøpekontrakt og utbyggingsavtale for arealene. Som vedlegg til disse vil det bli utarbeidet endelige kartskisser som viser tomtenes plassering.

**Alternative løsninger:**

Saken fremlegges uten alternative løsninger.

**Rådmannens forslag til vedtak:**

Arendal bystyre godkjenner prinsippavtale mellom Arendal kommune og Skeie Real Estate ang. utbygging av Sørlandet Kunnskapshavn datert 12.6.08.