



Arkivsak-dok. 099 - 19

Saksbehandler: Marianne Nyhus/Oddgeir Tørset

Behandles av:

Møtedato:

Sandnes Eiendomsselskap KF

21.08.2019

## **PARKKAFÈ I SANDVEDPARKEN- utvidelse**

### **Bakgrunn for saken:**

I toalettbygget ved parkeringsplassen til Sandvedparken er det en liten kiosk hvor en privat aktør, Lena Grimsrud, driver kafé. Sak om inngåelse av leieavtale ble behandlet av styret av i SEKF 16.03.2016 sak 33 – 16.

Grimsrud ønsker å utvide driften av Parkkaféen i Sandvedparken til å være et heltidstilbud. For å styrke grunnlaget for helårsdrift, ønskes bygget tilrettelagt for et større kjøkken. Tanken er at de vil være bedre rustet til å ta toppene på de travle dagene og samtidig kunne produsere og levere for catering i stille perioder. Tiltaket innebærer ombygging av dagens offentlige toalettfasiliteter.

### **Saksopplysninger:**

Grimsrud har drevet kaféen siden 2016 og er kjent med de offentligrettslige krav som stilles til denne type drift. Parkkaféen oppleves nå som et positivt tilskudd i Sandvedparken. Bygget blir vedlikeholdt og toalettene driftes av Parkkaféen. L. Grimsrud opplyser at arealet er begrenset og på travle dager er kjøkkenet for lite. Dersom det skal være grunnlag for utvidelse av kafédrift samt produksjon for catering, må kjøkkenarealet utvides. Det må også etableres pauserom og eget toalett for ansatte.

Det er stor usikkerhet knyttet til kostnadsbildet da ombyggingen ikke er prosjektert. L. Grimsrud ønsker at kommunen kan bistå med midler til å dekke disse utgiftene, da hun ikke er eier av bygget. Kjøkkeninventar og utstyr bekostes av leietaker.

Jfr. sak 33 – 16 har SEKF tidligere bidratt med midler til oppgradere bygget for kafédrift, ca. 140 000,- inkl. mva. Leietaker dekker kapitalkostnadene ved denne investeringen i form av kr 7.000,- i årlig leie. Leietaker har gjennom leieavtalen ansvar for vask/vedlikehold av HC-toalettet samt å fylle på forbruksmateriell, holde orden rundt toalettbygget og å drive lett forefallende arbeid på bygget.

L. Grimsrud har stilt spørsmål til SEKF om hun har anledning til å finansiere deler av ombyggingen med midler samlet inn i privat regi. Tanken er at hun gjennom bruk av innsamlede midler kan redusere kapitalkostnadene som skal dekkes av husleie når ombyggingen er gjennomført. SEKF har derfor tatt spørsmålet opp med kommuneadvokaten v/Rune Kanne og rådmannens stab v/Sidsel Haugen. Det er ingen juridiske innvendinger mot en slik løsning under forutsetning av at leietager ikke oppnår fordeler i ny avtale som hun ikke har i dagens avtale. Rådmannens stab anbefaler at det inngås en avtale mellom SEKF og Lena Grimsrud i forkant av at prosjektet igangsettes. Avtalen må inneholde en klausul om et refusjonsbeløp hvor L. Grimsrud forplikter seg til å betale refusjonsbeløpet, uavhengig av om hun klarer å samle inn nok midler. Refusjonsbeløpet inngår da som egenkapital i prosjektet.

Utvidelsen vil gå på bekostning av arealer som i dag er avsatt til offentlige toaletter. Dette er diskutert med fagleder Park som stiller seg positiv til forslaget. Kultur melder et behov for 4 toaletter +1 HC i bygget etter ombygging. Ved større arrangementer tiltransporteres det i dag flyttbare toalettfasiliteter. En reduksjon av toalettkapasiteten med 5 toaletter samt urinal i kafébygget, betyr at det må tiltransporteres noen flere toaletter når det er store arrangement i parken, men dette utgjør ikke store kostnader.

Ombyggingen er diskutert med byggesak. Tiltaket er vurdert til å være søknadspliktig og det må søkes dispensasjon fra parkeringsformål i gjeldende reguleringsplan. Byggesak opplyser imidlertid at de er positivt innstilt til å gi dispensasjon for bruksendring fra toalettbygg til kafé/produksjonsbygg all den tid bygget opprinnelig ble oppført med dispensasjon fra parkeringsformålet og bygget allerede delvis brukes til kafévirksomhet. Søknad om bruksendring vil kreve ansvarlig søker og fasadeendringer anbefales prosjektert av fagkyndig arkitekt da bygget har en arkitektonisk verdi. Tiltaket må også forelegges Arbeidstilsynet for godkjenning og det må foreligge godkjenning fra VAR for avløp.

## Vurderinger:

SEKF var på befaring i bygget sammen med Lena Grimsrud før sommeren 2018 og i juni 2019. Parken har gode, rene toalettfasiliteter og bygget fremstår nå som mer velholdt. I tillegg er kafédriften et positivt tilbud til de som benytter seg av parken. I den daglige driften er det kun HC-toalett som holdes åpent. Ved større arrangementer åpnes enten ett eller begge toalettrom. Mellom arrangementene brukes de store toalettrommene til lagring. Toalettrommene framstår som litt slitne, men fullt funksjonelle med inventar fra byggeåret 1985.

SEKF er positiv til driften og har forståelse for at det er ønskelig å utvide driften med cateringvirksomhet for å kunne holde åpent året rundt. Det er imidlertid flere forhold som er utfordrende: Reguleringsmessige forhold, toalettkapasitet i Sandvedparken ved større arrangementer samt kostnader.

I gjeldende reguleringsplan ligger bygningen i areal avsatt til henholdsvis offentlig parkering og park. Bestemmelsene tillater oppført bygninger som har tilknytning til områdenes utnyttelse og som ikke er til hinder for området bruk som friområde. Bygget ble opprinnelig oppført med dispensasjon fra reguleringsformålet og Plan har, via Byggesak, signalisert at de er positive til å gi ny dispensasjon ved søknad om bruksendring for bygget. Dette innebærer imidlertid ingen forhåndsgodkjenning av tiltaket.

Ombyggingen innebærer at toalettkapasiteten reduseres fra 9 toaletter + 1 HC toalett, til 4 toaletter + 1 HC toalett. I det daglige vil dette være helt i orden, men ved større arrangementer i Sandvedparken vil det være behov for å finne andre løsninger. Det må da tiltransporteres flere flyttbare toaletter enn det som er tilfelle ved store arrangement i dag. Fagleder i Park er positiv til tiltaket, og antall gjenværende toaletter i bygget er fastsatt i samråd med Kultur.

Dersom utgifter til ombygging skal dekkes inn gjennom husleie og vil det sette lønnsomheten i kafédriften under sterkt press. Hvis driften ikke er lønnsom, risikerer SEKF å sitte med et bygg som ikke kan brukes til annet enn kafé og med løpende kapitalkostnader som kan bli vanskelig å dekke inn. Det må derfor inngås en avtale med Lena Grimsrud hvor hun dekker kostnader knyttet til ombygging. Videre bør det tas sikte på å inngå en 20 års leieavtale slik at leietaker har en trygghet for sin investering. Sandnes kommune vil fortsatt være eier av bygget. Avtale med Lena Grimsrud må være signert før prosjektering igangsettes.

## **Oppsummering:**

Byggesak, Park, Kultur og SEKF er positive til dagens kafédrift og utvidelse av denne, men SEKF ser at det er en risiko for at ombyggingskostnadene kan sette de økonomiske forutsetningene for kafédriften under press. SEKF kan ikke risikere å bli sittende med et kafébygg med løpende kapitalkostnader uten mulighet for utleie med lønnsom drift. Det må derfor inngås en avtale med L. Grimsrud hvor hun dekker ombyggingskostnadene. Videre bør det inngås en 20 års leieavtale slik at leietaker har en trygghet for sin investering.

## **Forslag til vedtak:**

- Daglig leder får fullmakt til å fremforhandle en avtale med Lena Grimsrud.
- Prosjektet settes ikke i gang før avtale med Lena Grimsrud er signert.
- Saken oversendes rådmannen for videre behandling.

Sandnes Eiendomsselskap KF, 14.08.2019

Torbjørn Sterri

daglig leder