

# REFERAT |KRS| Havnestyret (2011-2015) d. 26-04-2012

**Mødedato** Torsdag d. 26. april 2012 kl. 15:00

**Mødested** Havnestyresalen 3 etg. Gravane 4

## **Indholdsfortegnelse**

Protokoll fra havnestyremøte 20.03.2012.....	3
Innløsning av tomtefesteavtalen for Siloene på Silokaia.....	5
ENKELT SKISSEPROSJEKT FERGEHAVN VIGEBUKTA.....	11
Nytt lager i Kongsgård, avtale med Nor Lines AS.....	14
Årsberetning og regnskap 2011 for Kristiansand Havn KF.....	18

## **Sak 8/12: Protokoll fra havnestyremøte 20.03.2012**

### **Vedlegg**

Protokoll fra havnestyremøte 20.03.2012



KRISTIANSAND  
HAVN KF

Dato: 23.03.2012  
Saksnr.: 201200038-9  
Arkivkode E: 033 P00 &17  
Saksbehandler: Rita S. Floer

**Saksgang**  
Havnestyret

**Møtedato**  
24.04.2012

## Protokoll fra havnestyremøte 20.03.2012

Vedlagt følger protokoll fra styremøte 20.03.12 for godkjenning og underskrift.

Stein E. Haartveit  
havnedirektør

Rita S. Floer  
konsulent

## **Sak 9/12: Innløsning av tomtefesteavtalen for Siloene på Silokaia**

### **Vedlegg**

Saksprotokoll

Saksprotokoll

Vedlegg innløsning av tomtefesteavtalen for siloene på Silokaia



Dato: 12.04.2012  
Saksnr.: 200702121-530  
Arkivkode E: L12  
Saksbehandler: Trond Sikveland

**Saksgang**  
Havnestyret  
Bystyret

**Møtedato**  
26.04.2012  
23.05.2012

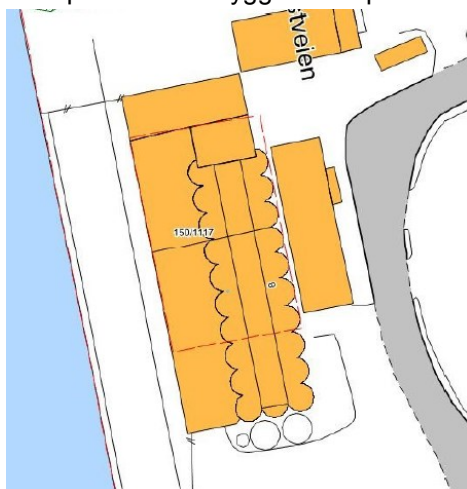
## Innløsning av tomtefesteavtalen for Siloene på Silokaia

Saken gjelder forespørsel om innløsning/salg av silotomten (g.nr. 150, b.nr 1117 samt del av b.nr 1112.) på Silokaia, til fester Lantmännen Cerelia AS. Bystyret inviteres til å ta stilling til om havna kan la fester innløse/kjøre tomten eller ikke. Tomten ligger innenfor Reguleringsplanen for Silokaia. Havna har vært i kontakt med kommuneadvokaten som ut fra den informasjonen som er fremlagt ikke kan se at innløsningen kommer i konflikt med reglene for off. anskaffelser eventuelt annet lovverk gitt at tomtefestelovens kriterier og sedvanlig praksis følges.

Godkjenner bystyret at eiendommen kan innløses/selges til fester, vil havnestyret i egen sak behandle salgsavtale som regulerer innløsning/salg av tomten.

### Litt historikk.

I 1935 ble det inngått festeavtale, mellom Kristiansand havn (bortfester) og AS Christianssands Møller nå Lantmännen Cerelia AS (fester) for å etablere siloanlegg på Silokaia. Festeavtalen løper frem tom. 2034. I forbindelse med omregulering av Silokaia og etter at Møllen ble nedlagt i 2008 har det vært dialog mellom bortfester og fester. I senere tid har det kommet konkret innspill til fester om utvikling av festetomta. Fester ønsker å innløse festetomten og videre selge denne med påstående anlegg og bygninger til utbygger. Utbygger har planer om å bygge hotell på tomten.



I Reguleringsplanen for Silokaia er det stilt krav om utarbeidelse av egen bebyggelsesplan (detaljregulering) for tomten. Utbygging av denne tomten med påstående bygg og anlegg byr på utfordringer også ut fra bevaringskrav stilt i Reguleringsplan for Silokaia.

#### **5.2 Bevaring av bygninger og anlegg**

Formålet med bevaringen er å sikre bevaring og utbedring av den arkitektonisk og kulturhistorisk verneverdige bebyggelsen i området. Eksisterende bygninger markert med tykk strek innenfor spesialområdet, tillates ikke revet. Disse bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall.

Bevaringsverdige bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges under forutsetning av at bygningenes eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført. Kommunen kan ved slike arbeider stille krav til materialbruk, detaljering, form og fargebruk.

Mindre tilbygg og påbygg kan tillates når det etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon.

Alle søknads- og meldepliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.

For havna har det vært viktig å unngå «konkurransen» mellom denne tomten og verdiutvikling av Silokaia forøvrig. Havnedirektøren mener hotell er et formål som vil være et positivt supplement som kan øke Silokaias attraktivitet samlet, uten å komme i konkurranse til utvikling av nærings- og boligformål i Kanalbyen Utviklings AS sin regi.

#### **Regulering.**

I reguleringsplanen for Silokaia er det vedtatt vern av fasader og geometri hvor det åpnes for tilpasninger. Det er stilt krav om at det skal utarbeides egen bebyggelsesplan (detaljregulering). Denne tomten er ikke oppstilt i arealbalanse, eller tabell for grad av utnyttning og annet, jfr. pkt 2. i bestemmelsene til Silokaiplanen. For tomten gjelder de generelle plankravene som er stilt i reguleringsplanen for Silokaia som rammer for detaljregulering av tomten.

Plan og bygningsmyndighetene mener det er flere spørsmål som må avklares i reguleringsprosessen som skal gjennomføres og som kan ha konsekvens for et tomtesalg. I forbindelse med at planen endrer formål til hotell må bl.a konsekvenser til parkering og tilliggende arealbruk vurderes.

#### **Forslag til avtale mellom partene.**

Forslag til avtale er bygget opp slik at det er to selgere og en kjøper. Avtaleregimet er organisert slik at fester innløser festetomten for videresalg med påstående bygg samlet til utbygger som har planer om å bygge hotell på tomten.

Avtalen er en opsjonsavtale på inntil 3 år med mulighet til forlengelse på et år. Utbygger gis enerett til å kjøpe tomten med bygg/anlegg på gitte vilkår. Utbygger kan når som helst i perioden tiltre opsjonen, eller fraskrive seg denne. Når opsjonen tiltres sies festeavtalen opp, havna mottar oppgjør for tomten og eiendommen over skjøtes. Festeavgiften løper i avtaleperioden frem til tomten er betalt.

#### **Bystyrets behandling.**

I tidligere saker har bystyret godkjent at havnestyret kan overføre/selge arealer innenfor Silokaiplanens grense til Kanalbyen Utvikling AS, men ikke til andre kjøpere. I forbindelse med behandling av havnas budsjett for 2012 ble det fremmet forslag hvor havnestyret ba om fullmakt til å avhende navngitte eiendommer som ikke var direkte havnerettet. Dette ble ikke imøtekommet av bystyret og havnestyret fremmer her egen sak for bystyret.

Havnestyret foreslår i denne saken at bystyret godkjenner at havnestyret kan inngå avtale om innløsning/salg av tomten som Siloene står på til fester, slik at avtale mellom fester og bortfester kan ferdigforhandles med utbygger og behandles av havnestyret i egen sak. Tomteavgrensning er dagens veggliv som er sammenfallende med formålsgrensen i reguleringsplanen for Silokaia. Endringer ev føringer som kommer som følge av detaljplanbehandlingen, legger en til grunn skal følge kommunens til enhver tid gjeldende utbyggingspolitikk.

## **Vurdering.**

For havna er det svært viktig å unngå «konkurranse» mellom denne tomten og verdiutvikling av Silokaia forøvrig. Havnedirektøren mener hotell er et formål som vil være et positivt supplement som kan øke Silokaia's attraktivitet samlet og ikke komme i konkurranse med utvikling av nærings- og boligformål i Kanalbyen Utviklings AS sin regi.

Havnedirektøren er av den oppfatning, at spørsmålet som plan- og bygningsmyndighetene mener ikke er tilstrekkelig avklart i reguleringsplanen for Silokaia, bør henvises til bebyggelsesplanprosess og byggesøknad som skal fremmes for tomten og H1.

Rådmannen finner hotellplaner på Silotomten interessante. Silobygget er per i dag regulert til kontor/ tjenesteyting. Hotellplanen som søkes realisert krever en ny regulering. I forbindelse med en ny regulering må endring og konsekvenser av denne for tilliggende arealbruk vurderes (parkering, adkomst, oppstilling for busser/cruise og avklaring i forhold til antikvariske myndigheter).

Det er viktig at en skiller mellom kommunes myndighetsoppgave (planmyndighet) og kommunens utøvelse av eierskap (havna), og at det ikke uten videre kan forventes at kommunen, under utøvelse av myndighetsfunksjonen automatisk godkjenner tiltak - selv om kommunen på salgstidspunktet var klar over kjøpers planer osv.

Kommunens utbyggingspolitikk legger generelt til grunn at en ikke skal/bør selge kommunal eiet grunn til et formål som på salgstidspunktet ikke hjemler planlagt bruk. I dette tilfelle, hvor planlagt bruk ikke samsvarer med reguleringsformålet, anbefaler rådmannen at salg endelig gjennomføres når reguleringsplanen for området/tomten er vedtatt. Alternativt kan det i opsjonsavtale (som i dette tilfellet) mellom selger og kjøper inntas en forutsetning om at et salg gjennomføres når endelig plan for området/tomta foreligger.

Så langt er rådmannen kjent med at Kanalbyen Utvikling AS er part i arbeidet med å utforme en utbyggingsavtale for utbyggingsområdet Silokaia. Foreløpig inngår ikke Siloområdet i den avtale som er under utarbeidelse. Det må i avtalen klart fremgå om utbygging av tomten skal inngå i utbyggingsavtalen for Silokaia eller ikke.

Rådmannen anbefaler at følgende forutsetninger inntas i bystyrets vedtak som forutsetninger for salg av tomta:

Bystyrets legger til grunn at salget bygger på følgende forutsetninger:

- omregulering av formål til hotell med bl.a avklaring av parkering, adkomst, oppstilling for busser/cruise og avklaring i forhold til antikvariske myndigheter skal være avklart i detaljregulering for tomta før den endelig selges.

- rådmannen vil i forbindelse med videre drøftelser om en utbyggingsavtale for Silokaioområdet vurdere om Silotomten skal inngå.

Alternativt inntas forutsetninger som premisser i opsjonsavtale som inngås mellom kjøper og selger.

Forslag til vedtak:

1.

Bystyret godkjenner innløsning/salg av tomten på Silokaia som Siloene står på til fester. Tomten utgjør g.nr. 150, b.nr 1117 samt del av b.nr 112.

Tomteavgrensning settes til formåls grensen i dagens reguleringsplan.

2.

Bystyret legger til grunn at avtale/salg bygger på følgende forutsetninger:

- ny regulering av formål til hotell med bestemmelser skal være avklart i detaljregulering for tomta.
- Rådmannen skal ta stilling til om det skal inngås egen utbyggingsavtale for tomta evnt. Om tomta skal inngå i utbyggingsavtalen for Silokaioområdet for øvrig.

Stein E. Haartveit  
havnedirektør

Trond Sikveland  
eiendomssjef



# **Sak 10/12: ENKELT SKISSEPROSJEKT FERGEHAVN VIGEBUKTA**



Dato: 12.04.2012  
Saksnr.: 200412355-73  
Arkivkode E: P16  
Saksbehandler: Svein-Inge Larsen

**Saksgang**  
Havnestyret

**Møtedato**  
26.04.2012

## ENKELT SKISSEPROSJEKT FERGEHAVN VIGEBUKTA

På felles styremøte for havnestyret og styret i KNAS kom spørsmålet om evt. rask etablering av ny fergehavn i Vigebukta opp.

I denne sammenheng varslet havnedirektøren at administrasjonen ville foreta en enkel vurdering av mulighetene basert på den kunnskap havna hadde om forholdene i Vigebukta. Det vises i denne sammenheng også til drøftelsene under sak 6/12 i havnestyremøtet 20.03.2012.

Vedlagt følger et enkelt skisseprosjekt i henhold til ovenstående.

I vedlagte rapport datert 11/4-2012, har man lagt til grunn de designkriterier som er benyttet i rapporten fra Skisseprosjektet for områdeplanen for KVM-Kolsdalen. Videre har man basert seg på alt. 1 i Skisseprosjektet, som omfatter 113 dekar. Man har tatt utgangspunkt i det areal i Vigebukta som er regulert til havneformål. Dette gir et terminalområde på 108 dekar med tre fergeleier, som kan bygges opp i to trinn. På grunn av arealets form må man opp i et øvre plan for å få en fullgod terminalløsning.

Etablering av en havneterminal i Vigebukta vil kreve utfyllingsmasser i størrelsesorden 1,75 millioner kbm steinmasse. De geotekniske forholdene i bukta er vanskelige med bunnmasser av sensitiv leire. Der foreligger to geotekniske vurderinger av konsolideringstiden for en oppfylling, henholdsvis på 9 og 15 år. En optimistisk vurdering anslår en byggetid på i alt 10 år.

De totale kostnadene ved full utbygging er anslått til 1040 millioner kr. I tillegg kommer tomtekostnader, frikjøp av heftelser med videre. Byggetrinn 1 i Vige (75 dekar), tilsvarende eksisterende fergehavn i Vestre havn med utfyllt dokk, er kostnadsberegnet til 660 mill.kr eks.mva.

Krysset E18/ Vige har en høy trafikkbelastning i dag, spesielt i rushtiden. Fergetrafikken skal for en stor del vestover og der kan fort oppstå køer og forsinkelser i rushtiden. Først når man får en omkjøringsvei rundt Kristiansand, vil trafikksituasjonen bli lettere.

Forslag til vedtak:

Kristiansand havnestyre tar rapport datert 11/4-2012, vedr. skisseprosjekt for en fergehavn i Vigebukta til orientering.

Stein E. Haartveit  
havnedirektør

Svein-Inge Larsen  
havneingeniør

Trykte vedlegg: Rapport – fergehavn Vigebukta, enkelt skisseprosjekt

**Sak 11/12: Nytt lager i Kongsgård, avtale med Nor Lines AS.**



Dato: 16.04.2012  
Saksnr.: 201111640-4  
Arkivkode E: 614  
Saksbehandler: Trond Sikveland

**Saksgang**  
Havnestyret

**Møtedato**  
26.04.2012

## Nytt lager i Kongsgård, avtale med Nor Lines AS.

Saken omhandler endring i intensjonsavtale mellom Kristiansand Havn KF og Nor Lines AS, datert 05.09.2011, om bygging av nytt lager/terminal i Kongsgård. Saken fremlegges uten tall og detaljer for styrets behandling for på den måten å unngå behandling unntatt offentligheten. Avtale og tall fremlegges for styret hvis ønskelig.

Avtalen omhandler bygging av nytt lager/terminal på 2150 m<sup>2</sup> i Kongsgård. Bevilgning med ramme på 20 mill ble vedtatt i havnestyre 25.05.11 i sak 23/11 i trå med signaler gitt i budsjett for 2011.

Partene står fritt til å fratru intensjonsavtalen frem til kontrakt med entreprenør er signert. Etter at entreprenør er valgt er avtalen bindende for partene. Avtalen bygger på vanlige forretningsmessige prinsipper med tilfredsstillende bindingstid hvor bygge kostnadene legges til grunn for utregning av leiepris.

Havna og Nor Lines mener dette er en riktig satsing sammen i Kristiansand. Nor Lines etterlyser videre forlenging av kai 36 i Kongsgård da nybygget vil strekke seg ca 40 meter forbi ferdigstilt kaikant. Dette medfører at en må kjøre langs vegg liv mot sjø for å betjene byggets østligste port. Havna har signalisert at forlengelsen står øverst på prioriteringslisten for større investeringer når havnas økonomi tillater tiltaket. Nor Lines er ikke fornøyd med at havna ikke kan tidfeste videre forlengelse av kaikant.

Nor Lines har pr dato 8 ansatte i Kristiansand og tilbyr transportløsninger langs hele Norskekysten, Skandinavia, Tyskland, Holland, Polen og Østersjøen (Baltic Line). Nor Lines samarbeider med Sea-Cargo med sjøtransporter over Nordsjøen til Holland, England og Skottland.

- Mer enn 600 ukentlige anløp til over 70 ulike havner
- Betydelig andel stykkgodsskip
- Operatør av all godskapasitet på Hurtigruten
- Sea Cargo AS – Nordsjøtrafikk

- Nor Lines Kirkenes AS – forbindelse inn i Nord-Vest Russland
- Egne kjøle/fryseskip

Nor Lines anløp i Kristiansand er viktig for næringslivet i regionen og havna. At de styrker sitt nærvær gjennom avtalen sikrer større konkurranse i markedet og at flere aktører arbeider med å få mer gods over på sjø. Etablering i nybygg vil bidra til å sikre Nor Lines videre satsing i Kristiansand. Havnas årlige inntekter direkte fra Nor Lines anløp nærmer seg 1 mill eks. husleie.

Nor Lines har ikke opplevd den utviklingen i markedet som lå til grunn for intensjonsavtalen. De har signalisert at de trenger mer tid for å oppnå den omsetning de trenger for å betjene den betydelige økning i husleie nybygget medfører.

Etter at resultatene for 2011 samlet ble kjent for havna og Nor Lines har partene vært i dialog for å finne løsninger. I siste møte den 23.03.2012 ble partene enige om å ta med følgende konkrete forslag tilbake til styrene for avklaring:

*Forslag: Nor Lines betaler halv husleie i nybygg i 2014.*

Nor Lines leier i dag tidligere Nord Cargo terminalen på Silokaia som skal rives og tomta verdi utvikles. Ut fra Kanalbyens fremdriftsplaner planlegges salg ved årsskifte 12/13 og rivning kan starte medio 2013. Kanalbyen Utvikling kan ikke garantere leielokaler til Nor Lines sin virksomhet på Silokaia etter 01.06.2013. Partene har ikke funnet noe alternativ løsning i havna som Nor Lines kan tilbys når Nor Lines må flytte fra Silokaia.

#### **Effekt.**

Nor Lines vil oppleve en opptrapping av husleien over 2 år.

- Etter avtalen vil Nor Lines med innflytting medio 2013 oppleve ca. halv «gammel» husleie og ca. halv ny husleie.
- I 2014 faktureres halv husleie som møter Nor Lines sine signal om mer tid
- Fra 01.01.2015 betales full husleie ihht avtalen.

På kort sikt mister havna årlig leie for halve 2014 men sikrer anløpsinntektene.

På lengre sikt forventes at satsingen kompenser i noen grad med økning i anløp og annen virksomhet som tiltrekkes av satsingen uten at en kan anslå tallstørrelse.

Konkurransen og antall aktører som jobber med å få mer last over på sjø i Kristiansand sikres. Tiltaket er enkelt å administrere og løsningen vil gi Nor Lines mer tid til øke godsomslaget og inntekter for å forsvare økt husleie i nybygg.

Uten Nor Lines anløp i Kristiansand redusert frakt og konkurransetilbud for regionen og en får færre aktører som jobber aktivt med å få mer gods fra vei og over på sjø i Kristiansand.

#### **Vurdering.**

Forslaget er ingen vanlig praksis men partene har forsøkt å finne løsning hvor begge parter gir for å komme videre i ønsket retning.

Havnedirektøren mener det er riktig og ønsket satsing. Avtalen har tilfredsstillende bindingstid. Havnedirektøren skjønner Nor Lines sine bekymringer når det gjelder lastutviklingen og etterlysning av forlenget kai.

Med foreslått løsning vil havna på kort sikt miste leieinntekter men sikre anløpsinntekter og regionen vil nyte godt av bredere transport og konkurransetilbud. Skulle Nor Lines velge å nedlegge sin virksomhet i Kristiansand vil godset håndteres av andre aktører i havna men en risikerer også å tape last til veitransport samt aktør som jobber aktivt med å få mer last fra vei og over på sjø fra Kristiansand.

Når intensjonsavtalen ble inngått forelå ingen tidsplan for når nybygg ville stå ferdig. I intensjonsavtalen fremgår at Nor Lines kan forvente å være lenger på Silokaia enn til medio 2013 selv om det også klart fremgår at de må flytte når utvikling av Silokaia gjør dette nødvendig.

Kanalbyen Utvikling kan ikke garantere videre leie utover medio 2013 ut fra sine planer. Havna gir avkall på halv årlig husleie i 2014. Nor Lines må handtere risikoen for lastutvikling opp mot satsing i Kristiansand samt ikke er optimal adkomst frem til kaien forlenges.

Forslag til vedtak:

Havnestyret godkjenner at det i avtalen med Nor Lines innarbeides halv husleie for nybygg i Kongsgård i 2014 og ber havnedirektøren jobbe videre med å gjennomføre avtalen.

Stein E. Haartveit  
Havnedirektør

Trond Sikveland  
Eiendomssjef

Utrykte vedlegg: Intensjonsavtale med Nor Lines AS datert 05.09.2011.

# **Sak 12/12: Årsberetning og regnskap 2011 for Kristiansand Havn KF**

## **Vedlegg**

Saksprotokoll

20120610192710173

20120610191829177.pdf



KRISTIANSAND  
HAVN KF

Dato: 18.04.12  
Saksnr.: 200905688-57  
Arkivkode E: 212  
Saksbehandler: Ann-Lisbeth Reisænen

**Saksgang**  
Havnestyret  
Bystyret

**Møtedato**  
26.04.2012  
06.06.2012

## Årsberetning og regnskap 2011 for Kristiansand Havn KF

Vedlagt følger årsberetning og regnskap 2011 for Kristiansand Havn KF.

Forslag til vedtak:

Kristiansand bystyre godkjenner årsberetning og regnskap 2011 for Kristiansand Havn KF.

Stein E. Haartveit  
Havnedirektør

Ann-Lisbeth Reisænen  
Administrasjonssjef

Trykte vedlegg: Noter 2011