DAGSORDEN Kristiansand Havn havnestyret IKS d. 25-04-2023

Møtedato Tirsdag d. 25. april 2023 kl. 16:00

Møtested Havnestyresalen 3. etg

Indholdsfortegnelse

Møtedokumenter..... 3
Behandling av utvalgssak..... 4
Fergeterminalen..... 5
Kaien i Sodeviga, Lindesnes kommune..... 8
Strømsviga, SHA2 i Lindesnes kommune, ... 11
Årsmelding 2022 Kristiansand Havn IKS..... 17
Årsregnskap for 2022..... 18
Delegerte saker..... 19
Meldingssaker..... 20
Referatsaker..... 21

MØTEINNKALLING Kristiansand Havn havnestyret IKS

Møtedato: 25.04.2023 kl. 16:00

Møtested: Havnestyresalen 3. etg, Gravane 4

Arkivsak: 2023000146

Eventuelt forfall må meldes snarest til tlf 97597267 eller e-post alr@kristiansand-havn.no .
Vararepresentanter møter etter innkalling fra møtesekretær.

SAKSKART		
Behandling av utvalgssak		
8/23	2021011827-56	Fergeterminalen
9/23	2023011045-1	Kaien i Sodeviga, Lindesnes kommune
10/23	2023011045-2	Strømsviga, SHA2 i Lindesnes kommune,
11/23	2021022982-7	Årsmelding for 2022 vil bli ettersendt.
12/22	2021022982-8	Årsregnskap for 2022 vil bli ettersendt

- Info v/havnedirektøren

Kristiansand , 18.04.2023

Sign.
Kjell Eirik Haavold
Styreleder
Klikk eller trykk her for å skrive inn tekst.

KRISTIANSAND HAVN
Gravane 4 • 4610 Kristiansand
Pb 114 • N-4662 Kristiansand S • Norway
E post@kristiansand-havn.no
T +47 38 00 60 00
www.kristiansand-havn.no
Org.no: NO 926 180 711 MVA
Bankkonto: 3207.34.60807

Behandling av utvalgssak

Arkivsak-dok. 2021011827-56
Saksbehandler Trond Sikveland

Saksgang
Kristiansand Havn havnestyret IKS

Møtedato
25.04.2023

Fergeterminalen

Fergeterminalen, samarbeidsavtalen som avtale-mal, erverv av private konstruksjoner, installasjoner og anlegg. Vedtatte reguleringsplan Hampa_KMV_fergeterminal, med tilstøtende arealplaner, vil danne grunnlag for å makeskifte/ eieravklaringer i hht. vedtatte formålsgrenser mellom havna, kommunen, Statens Vegvesen og Bane Nor.

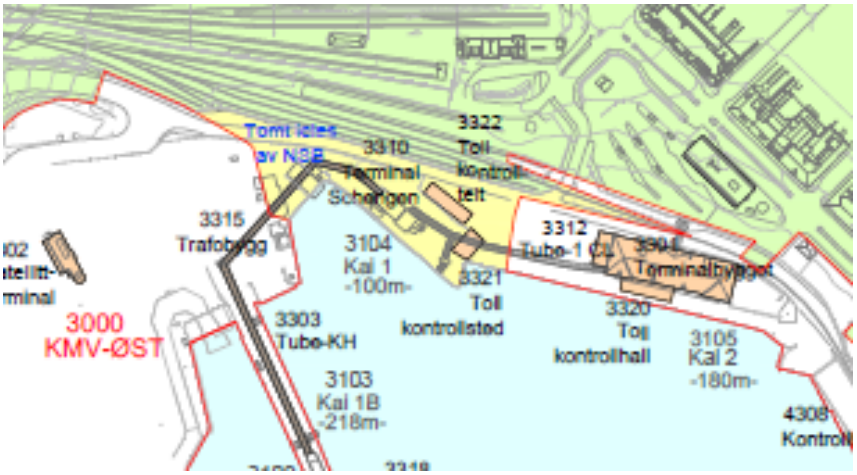
Innhold.
Kristiansand havn har over tid benyttet en felles avtale-mal kaldt «Samarbeidsavtalen» mellom havnen og fergeselskapene som anløper Kristiansand. Avtaleregimet er omfattende og har som mål og håndtere forholdet partene imellom. Havna er nå kommet dit at en ønsker å vurdere erfaringene med Samarbeidsavtalen og prinsippene som er lagt til grunn, vurdert opp mot den utviklingen som har vært, og de erfaringer som er høstet i etterlevelsen av avtalen så langt.
Samarbeidsavtalen regulerer også investeringer i tekniske installasjoner og anlegg. Havna har dekket tekniske installasjoner og anlegg med universell utforming, og det enkelte rederiet har dekket kostnader med spesialtilpasninger til det enkelte skip, kalt private installasjoner. Avtaleregimet regulerer også andre selskapers bruk av private installasjoner som også omfatter «historisk» eierskap, se opplisting nedenfor;

Color Lines (har historisk) eierskap til:
- Trappetårn mot busstasjonene
- Den eldste delen av tuben, mellom Smiths lager/Terminalbygget og Hamabygget
- Hampabygget.

Tekniske konstruksjoner og anlegg tilpasset det enkelte skipets anløp som rederi har bekostet:
- Trappetårn CL
- Øvre påkjøringsrampe 1A, CL
- Trappetårn, FL
- Klaff ytterst, rampe 1B, FL, samt forholdsmessig kostnader for oppdimensjonering av rampen for å bære klaffvektene.

KRISTIANSAND HAVN
Gravane 4 • 4610 Kristiansand
Pb 114 • N-4662 Kristiansand S • Norway
E post@kristiansand-havn.no
T +47 38 00 60 00
www.kristiansand-havn.no
Org.no: NO 926 180 711 MVA
Bankkonto: 3207.34.60807

I reguleringsplan Hampa_KMV_fergeterminal er det vedtatt endrede formålsgrenser. Utklipp nedenfor viser areal som havna leier av Bane Nor merket med gul farge.



Ettersom det nå også foreligger vedtatte reguleringsplaner for tilstøtende arealer, Gartnerløkka-prosjektet og Havnegaten, bør det snarlig påbegynnes makeskifte/ eieravklarings prosess i hht. vedtatte arealplaner.

Vurdering.

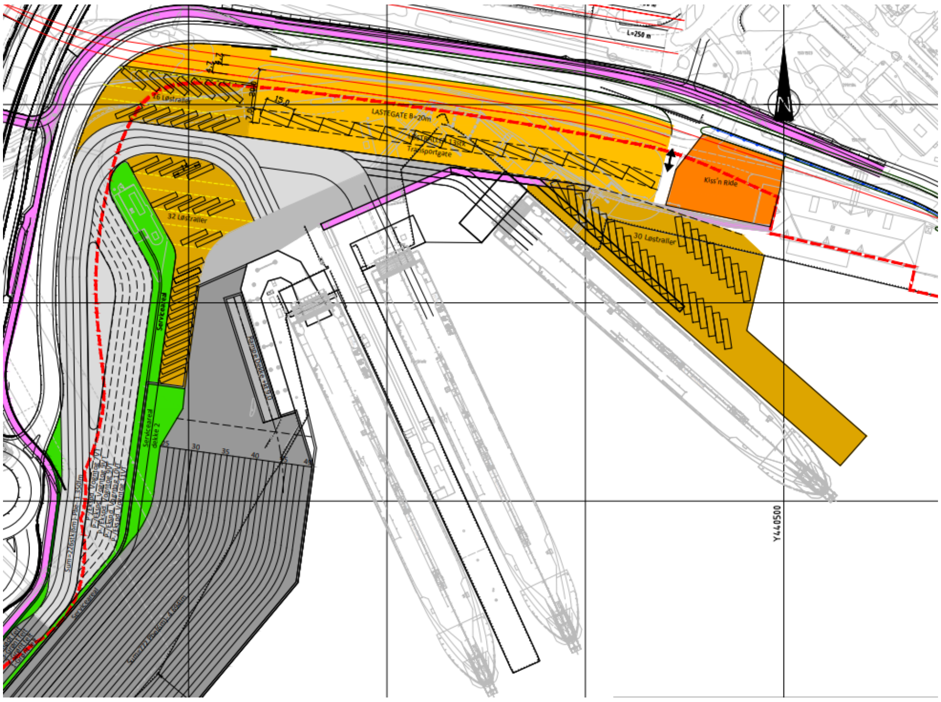
Havnedirektøren anbefaler at havna igangsetter vurderinger av Samarbeidsavtalen og prinsippene som her er lagt til grunn, vurdert opp mot den utviklingen som har vært, og de erfaringer som er høstet i etterlevelsen av avtalen så langt.

Areal havna leier av Bane Nor har endrede formålsgrenser i vedtatt reguleringsplan (er) som griper inn i og gir konsekvenser for avtaler mellom havna og Bane Nor. Illustrasjon til reguleringsplanen for fergeterminalen viser også at Hampa-bygget og eldre deler av tuben ligger innenfor areal planlagt for godsomlasting til bane, se utklipp fra illustrasjon til reg. plan byggetrinn 2 og 3.
CL`s historisk eide konstruksjoner må også håndteres i en makeskifte/eieravklarings prosess slik havna ser det. En løsning kan være at havna erverver CL`s historisk eide konstruksjoner dersom utfallet av prosessen vurderer dette som formålstjenlig ettersom disse benyttes av flere rederier.

Havnedirektøren anbefaler videre at havna skal gjøre en vurdering av om havna skal overta/innløse privat eide tekniske konstruksjoner og anlegg som benyttes, eller kan benyttes, av flere rederier.

Utklipp fra illustrasjon til reg. plan., byggetrinn 2 og 3.

KRISTIANSAND HAVN
Gravane 4 • 4610 Kristiansand
Pb 114 • N-4662 Kristiansand S • Norway
E post@kristiansand-havn.no
T +47 38 00 60 00
www.kristiansand-havn.no
Org.no: NO 926 180 711 MVA
Bankkonto: 3207.34.60807



Havnedirektørens prinsipielle holdning er at konstruksjoner, installasjoner og anlegg som benyttes av flere rederier bør eies av havna.

Forslag til vedtak

Havnestyret støtter havnedirektørens vurdering.

Atle Johannessen
Havnedirektør

Trond Sikveland
Eiendomssjef

KRISTIANSAND HAVN
Gravane 4 • 4610 Kristiansand
Pb 114 • N-4662 Kristiansand S • Norway

E post@kristiansand-havn.no
T +47 38 00 60 00
www.kristiansand-havn.no

Org.no: NO 926 180 711 MVA
Bankkonto: 3207.34.60807

Arkivsak-dok. 2023011045-1
Saksbehandler Trond Sikveland

Saksgang	Møtedato
Kristiansand Havn havnestyret IKS	25.04.2023

Kaien i Sodeviga, Lindesnes kommune

Erverv av kaien i Sodeviga, Lindesnes kommune. Kaien omfattes ikke av selskapsavtalen.
Saken fremlegges for styret som følge av henvendelse fra Lindesnes kommune.

Innhold.
Sodeviga kaianlegg benyttes til å betjene anløp til tankanlegg for drivstoff bak kaien. Sodeviga kaianlegg har ca.72 lm kaifront hvorav ca. 23 lm har fast dekke bak, se innklippet bilde nedenfor, avmerket med rødt i utklipp fra plankart. Kaien ligger sør for Strømsviga. Kaianlegget ligger innenfor igangsatt reguleringsplan; *Detaljregulering for Sodevika havn og industriområde*, område benevnt HAVN2. Kaiens plassering kommer frem av innklipp nedenfor.
Lindesnes kommune er i dag utleier av tanklegget med kai samt bakland med tekniske installasjoner. Kristiansand havn får inntekter fra anløpsavgifter, men ikke varevederlag over kai.

KRISTIANSAND HAVN
Gravane 4 • 4610 Kristiansand
Pb 114 • N-4662 Kristiansand S • Norway
E post@kristiansand-havn.no
T +47 38 00 60 00
www.kristiansand-havn.no
Org.no: NO 926 180 711 MVA
Bankkonto: 3207.34.60807

Vurdering.
Utfra selskapsavtalen, havnas rolle og de planer Lindesnes kommune har for utvikling av næring i området anbefaler havnedirektøren at det vurderes om Kristiansand havn skal overta kaien og i den forbindelse utføre forberedende undersøkelse når det gjelder,

- Ev. vilkår,
- Teknisk tilstandskontroll samt behov for ev. miljø tiltak (geoteknikk hvis tilgjengelig)
- Oversikt over ev. krav fra forurensningsmyndigheter
- Oversikt over ev. investeringsbehov
- Avklaringer i forhold til arealplaner, eierforhold og adkomst
- Avklaring i forhold til løpende leieavtaler
- Formell avklaringer i forhold til at Kristiansand havn IKS som ev. eier
- Enkel forretningsmodell

før havnestyret får saken til ny behandling.

Alternativt kan det vurderes om kaianlegget skal inngå i selskapsavtalen, eks. inntas i leieavtalen for Strømsviga havneområde

Det legges til grunn at det foreligger omforente interesser mellom Kristiansand havn og Lindesnes kommune.

Forslag til vedtak

Havnestyret støtter havnedirektørens vurdering.

Atle Johannessen
Havnedirektør

Trond Sikveland
Eiendomssjef

KRISTIANSAND HAVN
Gravane 4 • 4610 Kristiansand
Pb 114 • N-4662 Kristiansand S • Norway
E post@kristiansand-havn.no
T +47 38 00 60 00
www.kristiansand-havn.no
Org.no: NO 926 180 711 MVA
Bankkonto: 3207.34.60807

KRISTIANSAND HAVN
Gravane 4 • 4610 Kristiansand
Pb 114 • N-4662 Kristiansand S • Norway

E post@kristiansand-havn.no
T +47 38 00 60 00
www.kristiansand-havn.no

Org.no: NO 926 180 711 MVA
Bankkonto: 3207.34.60807

Arkivsak-dok. 2023011045-2
Saksbehandler Trond Sikveland

Saksgang	Møtedato
Kristiansand Havn havnestyret IKS	25.04.2023

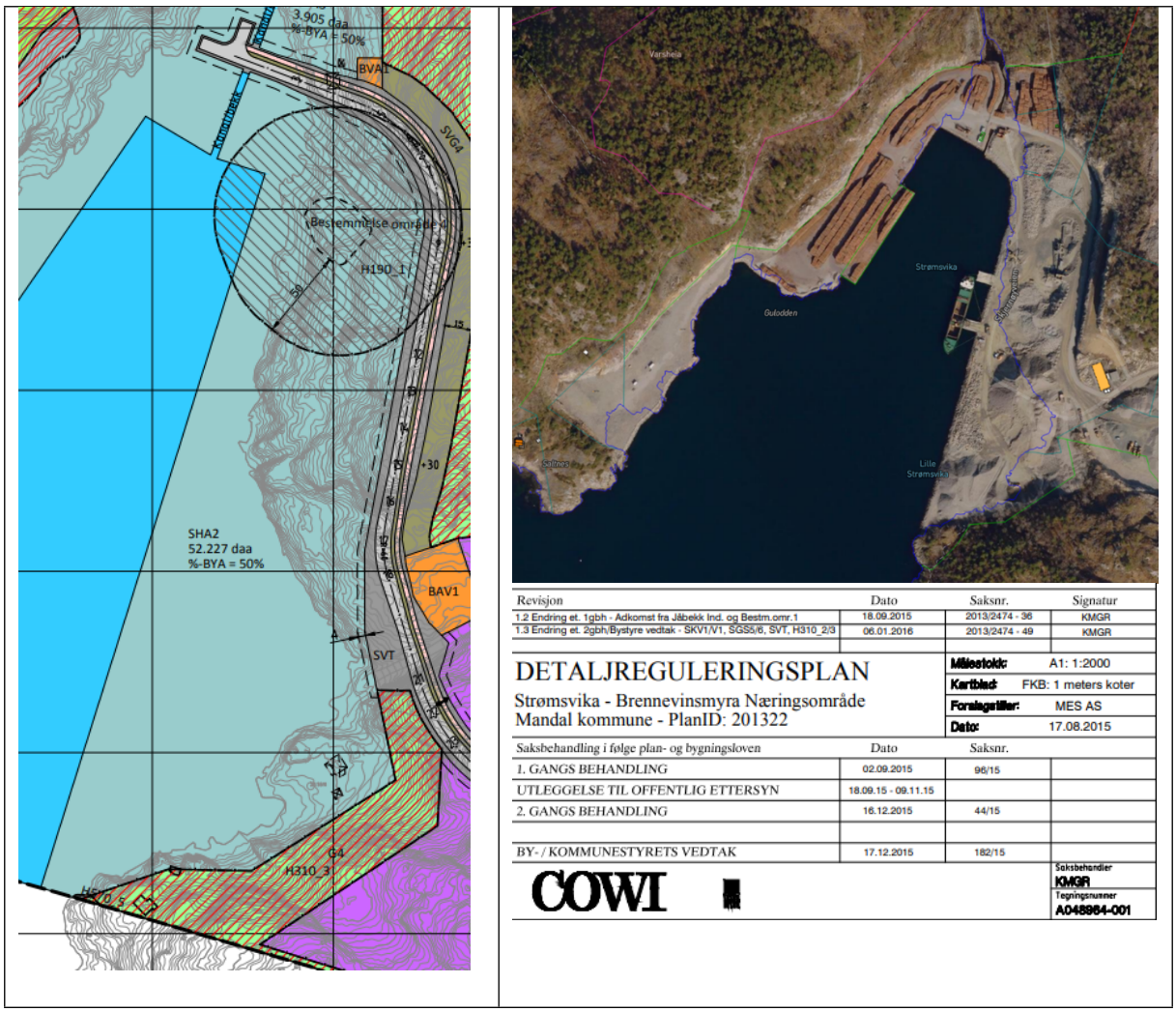
Strømsviga, SHA2 i Lindesnes kommune,

Erverv av areal i SHA2, østre del av Strømsviga, se detaljreguleringsplan Strømsviga – Brennevinsmyra Næringsområde innklippet nedenfor, hvor SHA1, SHA2 og SHA3 er regulert til havn. Havnedirektøren anbefaler en skaffer frem bedre kunnskaps grunnlag hvis styret ønsker at Kristiansand havn skal vurdere å erverve arealet.

Slik en skjønner inngåtte avtaler med TT Anlegg AS, skal SHA2/43 000 m2 overtas av Mandal Havn Strømsvika AS, som ferdig opparbeidet grovplanert tomt på kote +2,0 når TT Anlegg AS har uttransportert 4 millioner tonn overskuddsmasser eller senest 31.12.2023.
Etter overtakelse skal arealet videreselges til Lindesnes havn KF/Lindesnes kommune.
I denne saken klargjøres for diskusjon om hvorvidt Kristiansand havn IKS skal erverve arealet innenfor arealplanens SHA2 området.

Nedenfor, innklipp fra reg.plan med tekstfelt og satellitt bilde hvor blå linje viser opprinnelig strandlinje.

KRISTIANSAND HAVN
Gravane 4 • 4610 Kristiansand
Pb 114 • N-4662 Kristiansand S • Norway
E post@kristiansand-havn.no
T +47 38 00 60 00
www.kristiansand-havn.no
Org.no: NO 926 180 711 MVA
Bankkonto: 3207.34.60807



Avtale historikk,

Tømmerkaia AS og Mandal Havn Strømsvika AS(MHS) er begge eid av Mandal Havn Strømsvik AS(MHSH). MHSH er eid av Lindesnes kommune med ca 86% og Lyngdal kommune med ca 14%. Kristiansand havn leier i dag 19 da direkte av Tømmerkaia AS.

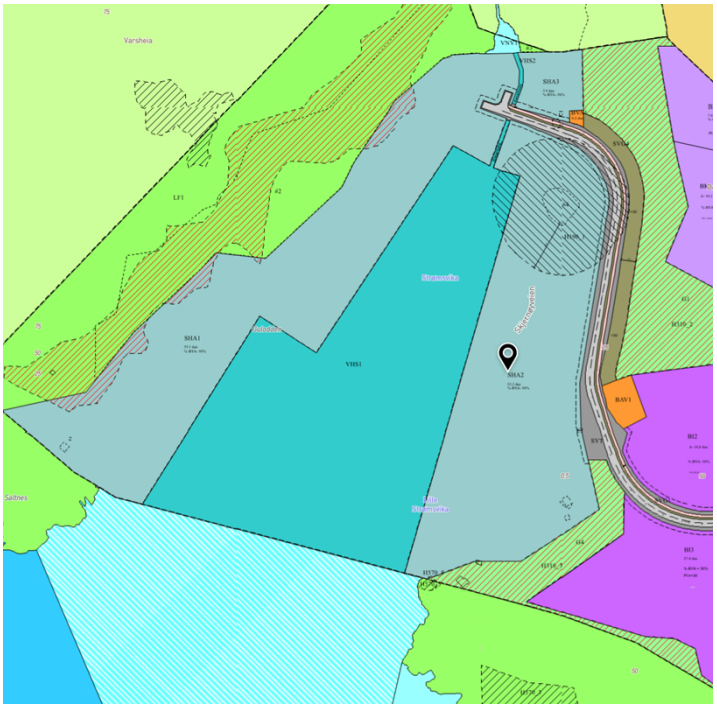
Avtale mellom Maren Eiendom Strømsvika AS og TT Anlegg, signert hhv. 15.06.15 og 16.06.15, omhandler opparbeiding av regulerte arealer til grovplanert tomter mm, kalt entrepriseavtalen.

Videre ble det inngått tillegg til avtale, av 16.06.15, mellom Mandal Havn Strømsvika AS og TT Anlegg AS datert den 06.11.15, som klargjør entrepriseavtalens omfang, rett til videresalg av 4 millioner tonn overskuddsmasser, kjøp av overskuddsmasser, rett til og pris for leie av opparbeidede havne- og tomteområder.

KRISTIANSAND HAVN
Gravane 4 • 4610 Kristiansand
Pb 114 • N-4662 Kristiansand S • Norway
E post@kristiansand-havn.no
T +47 38 00 60 00
www.kristiansand-havn.no
Org.no: NO 926 180 711 MVA
Bankkonto: 3207.34.60807

Den 22.06.22 signerte Mandal Havn Strømsvika AS avtale med TT Anlegg AS, som skal avslutte totalentrepriseavtalen inngått 15/16 juni 2015 og tilleggsavtale av 06.11.2015. Denne avtalen løper etter at 4,0 millioner tonn overskuddsmasser er uttransportert dvs. etter at SHA2 er ferdigstilt og overtatt av Mandal Havn Strømsvika AS. Frem til overtakelse er gjennomført, disponerer TT Anlegg AS SHA2

Utklipp fra reguleringsplanen som viser arealer i Strømsviga regulert til havn, SHA2 hvor sort markør er plassert.



Etter eiendomsoverdragelse av SHA2.
Når arealet i SHA2 er overtatt av Mandal Havn Strømsvika AS gjelder/løper avtale dat. 22.06.22 mellom partene.

KRISTIANSAND HAVN
Gravane 4 • 4610 Kristiansand
Pb 114 • N-4662 Kristiansand S • Norway

E post@kristiansand-havn.no
T +47 38 00 60 00
www.kristiansand-havn.no

Org.no: NO 926 180 711 MVA
Bankkonto: 3207.34.60807

Satellitt bilder fra Strømsviga fra 2014, 2017 og 2022 innklippet nedenfor.

I avtalen dat. 22.06.22 fremgår følgende:

- Pkt. 1, siste kap.;
  Denne avtalen regulerer prisen for varevederlag av masser etter at TT Anlegg har eksportert gjenstående masser fra kaiområdet eller tidsfristen 31. desember 2023 er nådd. Videre regulerer avtalen leie av næringsarealer og rett til å etablere en midlertidig atkomstvei.

- Avtalens pkt. 2 regulerer vederlag som skal betales pr. tonn

- Avtalens pkt. 3 regulerer rett eie av areal i SHA2 til mellom lagring av masser etter at oppgjør for opparbeidelse har funnet sted;
  - Etter 31.12.2023 rett til å leie <u>inntil</u> ca. 38 000m2 ut 2026
  - Etter 2026 rett til å leie <u>inntil</u> ca. 20 000 m2 til 31.12.2028 og kan forlenges
  - Avtalen forlenges automatisk for et år av gangen i det tilfelle den gjennomsnittlig levert mengde de tre foregående år før «avtaleåret» er over 400 000 tonn. Størrelse på leiearealet avklares mellom partene senest innen november forut for «avtaleåret».
  - Leiepris

- Avtalens pkt. 4 regulerer rett til midlertidig adkomst med vilkår

Det fremgår ikke spesifikk lokasjon for leiearealets plassering innenfor SHA2 men hva leiet areal kan disponeres til. Fra avtalen fremgår det at TT Anlegg AS etter 31.12.2028 automatisk har rett til leieavtale forlengelse gitt at TT i årene 2026, 2027 og 2028, (før avtaleåret) gitt at gjennomsnittlig levert mengde de tre forrangående år før «avtaleåret» er over 400 000 tonn.

KRISTIANSAND HAVN
Gravane 4 • 4610 Kristiansand
Pb 114 • N-4662 Kristiansand S • Norway
E post@kristiansand-havn.no
T +47 38 00 60 00
www.kristiansand-havn.no
Org.no: NO 926 180 711 MVA
Bankkonto: 3207.34.60807

Pris pr. m2 ved overdragelse;
I entrepriseavtalens, pkt. 3 fra 2015, fremgår følgende:

kontraktsarbeidet (grovplanering) skal leveres for arealpris kr 500,- eks. mva. pr m2 tomt.

Gitt KPI regulering fra januar 2015 tom. siste kjente KPI indeks i 2023, og at avtalenes innhold er korrekt oppfattet blir overtakelses kostnaden ca. 27 til 28 millioner kroner.

Inntekter fra SHA2 etter areal overdragelse;

- Varevederlag over kai,
- Areal-leieinntekter

Vurdering.
Avtaleregime legger til grunn at Lindesnes kommune/havn skal erverve SHA2.
Havnedirektøren oppfatter at det fra Lindesnes kommune/havn sin side er interesse for at det vurderes hvorvidt Kristiansand havn IKS skal erverve arealet i SHA2 i Strømsviga på de vilkår som fremgår av inngåtte avtaler.
Ettersom en til nå har lagt selskapsavtalen med leieavtaler til grunn for Kristiansand havn sin virksomhet i Lindesnes kommune, bør konsekvensene ved at IKS-et ev. skal erverve eiendom direkte i Lindesnes kommune vurderes eller andre løsninger.

Havnedirektøren anbefaler å starte en prosess for å klargjøre:

- Konsekvenser for IKS-et som grunneier i stedet for leietaker
- Juridisk avklaring i forhold til inngåtte avtaler i Strømsviga
- Direkte erverv eller ev. vurdere alternative løsning
- Avklare erverv i forhold til vilkårene i selskapsavtalen/IKS-avtalen
- Forprosjekt utvikling, nødvendige investeringer
- Finansiering
- Estimat på økonomiske konsekvenser for havna

Det legges til grunn at det foreligger omforente interesser mellom Kristiansand havn og Lindesnes kommune/havn.

KRISTIANSAND HAVN
Gravane 4 • 4610 Kristiansand
Pb 114 • N-4662 Kristiansand S • Norway
E post@kristiansand-havn.no
T +47 38 00 60 00
www.kristiansand-havn.no
Org.no: NO 926 180 711 MVA
Bankkonto: 3207.34.60807

Forslag til vedtak

Havnestyret støtter havnedirektørens vurdering.

Atle Johannessen
Havnedirektør

Trond Sikveland
Eiendomssjef

KRISTIANSAND HAVN
Gravane 4 • 4610 Kristiansand
Pb 114 • N-4662 Kristiansand S • Norway

E post@kristiansand-havn.no
T +47 38 00 60 00
www.kristiansand-havn.no

Org.no: NO 926 180 711 MVA
Bankkonto: 3207.34.60807

Arkivsak-dok. 2021022982-7
Saksbehandler Ann-Lisbeth Reisænen

Saksgang	Møtedato
Kristiansand Havn havnestyret IKS	25.04.2023

Årsmelding 2022 Kristiansand Havn IKS

Forslag til vedtak

Årsmelding 2022 for Kristiansand Havn IKS godkjennes

Atle Johannessen
Havnedirektør

Ann-Lisbeth Reisænen
Administrasjonssjef

KRISTIANSAND HAVN
Gravane 4 • 4610 Kristiansand
Pb 114 • N-4662 Kristiansand S • Norway
E post@kristiansand-havn.no
T +47 38 00 60 00
www.kristiansand-havn.no
Org.no: NO 926 180 711 MVA
Bankkonto: 3207.34.60807

Arkivsak-dok. 2021022982-8
Saksbehandler Ann-Lisbeth Reisænen

Saksgang	Møtedato
Kristiansand Havn havnestyret IKS	25.04.2023

Årsregnskap for 2022

Forslag til vedtak

Det fremlagte årsregnskap for Kristiansand Havn IKS fastsettes som havnas årsregnskap for 2022

Atle Johannessen
Havnedirektør

Ann-Lisbeth Reisænen
Administrasjonssjef

KRISTIANSAND HAVN
Gravane 4 • 4610 Kristiansand
Pb 114 • N-4662 Kristiansand S • Norway
E post@kristiansand-havn.no
T +47 38 00 60 00
www.kristiansand-havn.no
Org.no: NO 926 180 711 MVA
Bankkonto: 3207.34.60807

Delegerte saker

Meldingssaker

Referatsaker