

REFERAT Kommunalutvalget d. 21-10-2025

Møtedato Tirsdag d. 21. oktober 2025 kl. 08:30

Møtested Kartverket / Formannskapssalen

Indholdsfortegnelse

Møtedokumenter.....	3
Behandling av utvalgssak.....	11
Godkjenning av protokoll fra kommunalutvalgets møte 07.10.25.....	12
Kristiansand kommune - eierberetning 2024.....	14
Utvikling av Lagmannsholmen – rollefordeling mellom Kristiansand Havn og Kristiansand Næring	17

Punkt .: Møtedokumenter

Bilag

Presentasjon 2.tertial 2025 by og stedsutvikling

Presentasjon næringsarbeidet 21.10.25

Presentasjon av 2. tertialrapport 2025 - stabsområdene

Komplett innkalling Kommunalutvalget (21.10.2025)

Saksliste Kommunalutvalget 21.10.2025



PROTOKOLL KOMMUNALUTVALGET

Dato: 21.10.2025
Sted: Kartverket / Formannskapssalen
Behandlede saker: 42/25 - 44/25
Møtets varighet: Kl. 08.45 til 13.50
Møteleder: Ordfører Mathias Bernander

Til stede:

Mathias Bernander (H)
Norunn Tveiten Benestad (H)
Nicolai Østeby (H) for
Charlotte Beckmann Finnestad (KRF)
Sigrun Sæther (KRF)
Atle Aasen (FRP) for
Kenneth Mørk (AP)
Jannike Arnesen (AP)
Erik Rostoft (PS) for

Forfall:

Amalie Gunnufsen (H)
Stian Storbukås (FRP)
Tonje J. Alvestad (SV)

Til stede fra administrasjonen:

Økonomidirektør Terje Fjellvang for kommunedirektøren
Direktør for by og stedsutvikling
Direktør for organisasjon og teknologi
Direktør for næring og NAV
Kommunalsjef for eierskap
Eiendomssjefen
Formannskapssekretæren

Dessuten møtte:

Prosjektleder Agder Arena Steinar Roppen Olsen, Agder fylkeskommune
Per-Christian Nygård, leder prosjekt og eiendomsutvikling
Christian Jørgensen, Idrettssjef

Kommunalutvalgets besøk til Kartverket

Introduksjon til IT- og IKT-næringen i Kristiansand og Agder

Velkommen ved Lars Fredrik Gyland, Kartverket

IT- og IKT-kompetansenæringen ved Cathrine Stien, Digin

- Om Digin
- Regionen har landets største IT-klynge
- Hvem er vi?
medlemmene
nettverk
fokusområder
- Årlige arrangement
- Analyse av IT og kompetansenæringen på Sørlandet
- Hvor kommer vi fra?
- Verdiskapning hos de fem største IKT bedriftene på i Agder 2022
- Datasikkerhet/cybersecurity fokus i vårt arbeid
- Forsvarsindustrien i Agder
- Hva er veien videre?

Kartverkets satsingsområder og innovasjonslab

Gullgruven dere kanskje ikke visste om ved Lars Fredrik Gyland

- Om oss
- Sikrer samfunnskritiske kartdata for fremtiden
- Høyde og dybde data fra Kartverket
- Norgebilder
- Norgeskart
- Eiendomsdata
- Samferdselsdata
- Agdermodellen – samarbeid private, offentlige aktører og akademia
- Lederforum for geografisk informasjon i Agder
- Teknologiworkshop i Kristiansand 14. oktober
- Studentprosjekt Crowd Savering – Rett i kartet
- Geografiske informasjonssystemer AI og IoT (IS-218)
- Nasjonalt register over luftfartshindre – case for årets masterstudenter
- Ny case for studenter høsten 2025
- UiA institutt for informasjonssystemer
- Sammen etablerer og deltar vi på mange teknologi arenaer
- KI og innovasjon
- Hvordan bruke KI i kartproduksjon

Innovasjonsteamets arbeid ved Michael Tangeraas

- Vår tilnærming til innovasjon – disruptiv innovasjon
- Hvem jobber i innovasjonsteamet
- Innovasjonspuls
- Sky Geo - Embedding modeller for GeoData - MCP og GenAI
- Regionalt KI initiativ

Fra KartAI til PlanKI ved Alexander Nossun, Norkart

- Kart AI
- Arealplaner er det viktigste verktøyet for bærekraftig stedsutvikling
- Plan og bygningstjenester har den laveste tilfredsheten blant kommunale tjenester
- I Agder har vi utviklet teknologi for AI støtte i plan og bygge saker
- Kommuner i Norge vil få AI støtte i plan og byggesaksbehandling
- Hva får vi til med AI og Geo?
- Hvordan får vi «Oslo» til å reise hit?
- Kristerier for suksess

Stedfestet informasjon og nye teknologiselskaper ved Per-Ove Løvslund, Vizbo

- Fremtidens eiendomsvisualisering
- Nordens ledende innovatør innen eiendomsvisualisering
- Produkter boligutvikling
- Tidligfase kartverket
- Prosjekteringsverktøy

IT og cybersikkerhetsekspertise i Kristiansand og Agder

Cybersikkerhetskompetanse og etablering av nasjonale miljø i Kristiansand ved Ingunn Holte, Defendable

- For å få til mer av den viktige digitaliseringen, trenger vi digital sikkerhet
- Dagens situasjon er komplisert
- Hvordan er situasjonen?
- Hvilke konsekvenser har det?
- Cybersikkerhet på Sørlandet
- Hvem er Defendable
- Samfunn og næringsliv er avhengig av sikker infrastruktur
- Sørlandet bygger cybersikkerhet-kompetanse

Bouvets aktiviteter i Kristiansand og Agder - Muligheter for næringsutvikling i tilknytning til Kjevik ved Helene Tønnesen, Bouvet

- Tett på kundene
- 1. kvartalsrapportering for Bouvet ASA – om forsvar og sikkerhet
- Hva kan Bouvet tilføre
- Norwegian Comand and Control Information systems
- Status HV-07

UiAs satsinger ved Øystein Sæbø

- UiA og cybersikkerhet
- Mange roller skal fylles
- Undervisning
- Cybersecurity engineering
- Cybersikkerhetsledelse
- Forskningsprosjekter
- Forskningsinfrastruktur for teknologistøttet krisehåndtering
- SFI SERENE - bedre motstandskraft i en mer usikker verden

Innovasjons- og konkurransekraft

Egde – regionalt selskap med nasjonalt nedslagsfelt ved Jøran Bøch

- Sammen utvikler vi Sørlandet til den mest attraktive regionen for digital verdiskapning
- Med hovedvirksomhet på Sørlandet bistår vi kunder i hele Norge
- Styrken ligger i bredden – gjør oss til samarbeidspartner over tid
- Innovasjon – kraften ligger i samarbeid
- AI med Edge
- Hva er Agder KI? et privat og offentlig samarbeidsprosjekt
- Hvorfor Agder KI?
- Godt begynt – barn og unge i Agder
 - hensikten
 - arbeidsflyt
 - vi bygger der vi bor

Techpoint – en regional møteplass for kompetanseutvikling og inspirasjon, og nasjonalt vindu for Agders konkurransekraft ved Frode Ugland

- Norges viktigste møteplass for teknologi og verdiskapning
- Techpoint 2025
- Lunsjmøte med digitaliserings- og forvaltningsministeren
- Agder Norges laboratorium for ansvarlig, anvendt og samfunnsnyttig KI
- Hovedtalerne – Techpoint 2025
- En møteplass som setter store spørsmål på dagsorden
- Verdiskapning i AI drevet verden

Kl. 11.40 – 12.15

Orientering om 2. tertialrapport for områdene

Organisasjon og teknologi ved Kjell A. Kristiansen

- Årsprognose 2025
- Status politiske økonomiske tiltak
- Budsjettendringer
- Bundne fond
- Status reduksjon innkjøp og overtid
- Disposisjonsfond
- Medarbeiderperspektiv
- Verbalvedtak

Kort spørsmålsrunde.

Økonomi og virksomhetsstyring ved Terje Fjellvang

- Årsprognose 2025
- Status politisk økonomiske tiltak
- Budsjettendringer
- Bundne fond
- Status reduksjon innkjøp og overtid
- Disposisjonsfond
- Medarbeiderperspektiv
- Verbalvedtak

Kort spørsmålsrunde.

By- og stedsutvikling ved Ragnar Evensen

- Antall nybygg
- Store hendelser, utfordringer
- Prognose 2. tertial 2025 – drift
- Kommentarer til driften
- Det foreslås følgende rammeendringer mot bykassa
- Disposisjonsfond – forpliktelser/forventet bruk fremover
- Avsetning til øvrige disposisjonsfond
- Investering
- Sykefravær

Kort spørsmålsrunde.

Kommunedirektør, kommuneadvokaten og næringsavdelingen ved Bernt Jørgen Stray

- Årsprognose 2025
- Budsjettjusteringer 2. tertial
- Disposisjonsfond

Kl. 12.20 – 12.50

Orienteringssak om oppfølging av vedtak i sak 169/24 i bystyret og prioriterte næringsaktiviteter fremover ved Bernt Jørgen Stray

- Bystyret, sak 169/24
- Organisering av næringsarbeidet
- Næring og Nav
- Organisatoriske grep
- Næringsavdelingen
- Prosjekter mv
- Eksempler på samarbeid offentlige/private aktører
- Nyetableringer – gründere
- Tiltrekking av bedrifter og kompetanse
- Tilgang på utviklingskapital
- Opplevelsesnæringene
- Sentrale møteplasser
- Regelmessige møter
- Prioritering av næringsaktiviteter
- Politiske føringer
- Tilpasse oss det som skjer rundt oss
- Transportkorridorene
- Treffer næringsbesøkene på innhold og form?
- Ønsker knyttet til næringsinnhold i utvalgsmøtene?

Kort spørsmålsrunde.

Orientering om status i Forprosjekt Agder Arena ved prosjektleder Steinar Roppen Olsen m.fl.

- Vår målsetning
- Bakgrunn
- Organisering
- Andre interessenter som har deltatt
- Nullalternativet
- Kort om scenarioene i forprosjektet
- Dimensjoner
- Scenarioene
- Sentrale funksjoner i scenarioene
- Situasjonsplan fyrtårn
- Illustrasjoner Fyrtårn
- Kalkyle
- Muligheter/utfordringer
- Arbeid fremover

Deretter spørsmålsrunde.

42/25 Kommunalutvalgssak:
Godkjenning av protokoll fra kommunalutvalgets møte 07.10.25
(ark.nr. 2025000012)

Kommunalutvalgets vedtak:

Kommunalutvalget godkjenner protokoll fra kommunalutvalgets møte 07.10.25.
(Enst.)

43/25 Bystyresak:
Kristiansand kommune - eierberetning 2024
(ark.nr. 2025018553)

Kommunalutvalgets innstilling:

Bystyret tar eierberetning 2024 for Kristiansand kommune til orientering.
(Enst.)

44/25 Bystyresak:
Utvikling av Lagmannsholmen – rollefordeling mellom Kristiansand Havn og Kristiansand Næringssselskap AS (KNAS)
(ark.nr. 2025019828)

Kommunalutvalgets innstilling:

Saken tas til orientering.
(Enst.)

Forslag:

Kommunedirektøren fremmet følgende innstilling:

- «1. Kristiansand Næringssselskap AS (KNAS) gis rollen som kommunens utviklingsaktør for Lagmannsholmen.
2. Bystyret legger ikke opp til en revidering av eierstrategien for KNAS, men understreker at selskapet ved utviklingen av større transformasjonsområder skal legge til rette for konkurranse, variasjon og mangfold blant private aktører.
3. Utviklingen av Lagmannsholmen skal bidra til finansiering av flytting av containerhavna til Kongsgård/Vige og sikre fellesskapet sine verdier som grunneier sett i forhold til ønsket byutvikling.
4. Kommunedirektøren bes, i samarbeid med KNAS og Kristiansand Havn, utarbeide forslag til samarbeids/finansieringsmodell, som legges frem for bystyret innen kommunedelplanen for Lagmannsholmen legges ut på 2. gangs høring.»

Høyre fremmet følgende forslag:

«Saken tas til orientering.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble Høyres forslag enstemmig vedtatt, kommunedirektørens innstilling fikk ikke tilslutning.

Møtet hevet.

Punkt .: Behandling av utvalgssak

Punkt 42/25: Godkjenning av protokoll fra kommunalutvalgets møte 07.10.25

Bilag

Protokoll Kommunalutvalget 07.10.2025



Dato 12. oktober 2025
Saksnr.: 2025000012-58
Saksbehandler Anne Lise H Aabø
Godkjent av Camilla Dunsæd

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
21.10.2025

Godkjenning av protokoll fra kommunalutvalgets møte 07.10.25

Forslag til vedtak

[Kommunalutvalget godkjenner protokoll fra kommunalutvalgets møte 07.10.25.](#)

Vedlegg:
Protokoll fra kommunalutvalgets møte 07.10.25

Punkt 43/25: Kristiansand kommune - eierberetning 2024

Bilag

Vedtak byst, 29102025, Sak 93/25, Kristiansand kommune - eierberetning 2024

Kristiansand kommune - eierberetning 2024



Z Dato 19. september 2025
Saksnr.: 2025018553-1
Saksbehandler Tore Guttorm Knutsen
Godkjent av Terje Fjellvang
Camilla Bruno Dunsæd

Saksgang
Kommunalutvalget
Bystyret

Møtedato
21.10.2025
29.10.2025

Kristiansand kommune - eierberetning 2024

Forslag til vedtak

[Bystyret tar eierberetning 2024 for Kristiansand kommune til orientering](#)

Vedlegg:
Kristiansand kommune - eierberetning 2024

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Etter kommuneloven § 26-1 skal kommunen minst en gang i valgperioden utarbeide en eierskapsmelding som skal vedtas av kommunestyret. I henhold til kommunens vedtatte eierskapsmelding (bystyresak 146/21) skal det årlig gis en rapportering vedrørende kommunens eierposisjoner i de ulike selskapene. Dette foregår i praksis ved at kommunedirektøren oppsummerer og rapporterer resultater og hendelser fra generalforsamlinger og representantskapsmøter i en årlig eierberetning som legges frem til orientering for kommunalutvalget og bystyret.

Kristiansand kommunes oppgave som eier er å følge opp selskapene på en god måte. Utarbeidelse og fremlegging av kommunens eierberetning er med på å sikre god informasjonsflyt og eieroppfølging. Åpenhet bidrar til demokratisk innsyn knyttet til kommunens eierskapsutøvelse.

Eierberetningen for 2024 gjennomgår regnskap og årsberetninger i kommunens hel- og deleide aksjeselskaper, kommunale foretak, interkommunale selskaper og kommunale oppgavefellesskap. Det er eierposisjonene pr. 31.12.2024 som rapporteres, men i de tilfeller hvor det har vært endringer i eierforhold eller andre kjente vesentlige hendelser i løpet av 2025, kommenteres dette i teksten.

Det er flere endringer blant selskapene fra forrige eierberetning. M/S Maarten AS er solgt, og er ute av beretningen, mens kommunens eierandel i Torvmoen AS er utfisjonert til et nytt heleid selskap, Torvmoen 2 AS. Etter tidligere vedtak i bystyret har kommunen nå eierandeler i Nasjonalt kompetansesenter for Havvind AS og Verd Investering AS (tidligere Agder Næringssselskap AS). Videre er 100 Agder IKS, OFA IKS samt Midt Agder IUA nye selskaper dette året.

Informasjonen om selskapenes styresammensetning og daglige ledelse er hentet fra offentlig tilgjengelig informasjon i Brønnøysundregistrene pr. september 2024.

Punkt 44/25: Utvikling av Lagmannsholmen – rollefordeling mellom Kristiansand Havn og Kristiansand Næringssekskap AS (KNAS)

Bilag

Vedtak byst, 29102025, Sak 94/25, Utvikling av Lagmannsholmen – rollefordeling mellom Kristiansand Havn og Kristiansand Næringssekskap AS (KNAS)

Vedtatt eierstrategi KNAS

Presentasjon KNAS og Havn Kommunalutvalget 7 oktober



Dato 13. oktober 2025
Saksnr.: 2025019828-1
Saksbehandler Tore Guttorm Knutsen
Godkjent av Kim Høyer Holum
Camilla B. Dunsæd

Saksgang
Kommunalutvalget
Bystyret

Møtedato
21.10.2025
29.10.2025

Utvikling av Lagmannsholmen – rollefordeling mellom Kristiansand Havn og Kristiansand Næringssselskap AS (KNAS)

Forslag til vedtak

1. Kristiansand Næringssselskap AS (KNAS) gis rollen som kommunens utviklingsaktør for Lagmannsholmen.
2. Bystyret legger ikke opp til en revidering av eierstrategien for KNAS, men understreker at selskapet ved utviklingen av større transformasjonsområder skal legge til rette for konkurranse blant private aktører for å sikre variasjon i byutviklingen og mangfold blant private eiendomsutviklere.
3. Utviklingen av Lagmannsholmen skal bidra til finansiering av flytting av havna til Kongsgård/Vige og sikre fellesskapet sine verdier som grunneier sett i forhold til ønsket byutvikling og bystyrets ambisjoner for havna.
4. Kommunedirektøren bes, i samarbeid med KNAS og Kristiansand Havn, utarbeide forslag til samarbeids-/finansieringsmodell, som legges frem for bystyret innen områderegulering for Lagmannsholmen legges ut på 2. gangs høring.

Vedlegg:
Vedtatt eierstrategi KNAS
Presentasjon KNAS og Havn Kommunalutvalget 7 oktober

Saksutredning

Bakgrunn for saken

I forbindelse med budsjettet for 2025 fattet bystyret følgende verbalvedtak:

«Bystyret ber om en sak der det redegjøres for hvordan KNAS kan rendyrkes som næringssselskap innen næringsseiendom».

Arbeidet med saken er sett i sammenheng med evalueringen av selskapsavtalen for Kristiansand Havn IKS da det er behov for en tydelig rolle- og ansvarsdeling mellom kommunens selskaper ved utvikling av Lagmannsholmen.

Gjennom 2025 har saken vært gjenstand for bred dialog og forankring:

- Juni 2025: Workshop med kommunalutvalget, der Næringsforeningen, Utbyggerforeningen og KNAS kom med innspill.
- August 2025: Felles eiermøte for Kristiansand Havn (med Lindesnes kommune), hvor BDO la frem sin evaluering av selskapsavtalen for Kristiansand havns IKS, herunder en vurdering av synergier mellom havnedrift og eiendomsutvikling. Seafront, som operatør i havna, var invitert til å komme med sine synspunkter.
- September 2025: Gjennomgang i kommunalutvalget av innspill fra næringsaktører og havna.

Denne saken vurderer hvordan kommunen bør organisere utviklingen av Lagmannsholmen, sett i sammenheng med havnas fremtidige rolle og KNAS mandat som kommunalt eiendomsselskap.

Innledning

Utviklingen av Lagmannsholmen representerer et stort og komplekst byutviklingsprosjekt for Kristiansand kommune. Det forutsetter flytting av containerhavna til Kongsgård/Vige, og en koordinert prosess mellom kommunen, Kristiansand Havn og de som skal utvikle Lagmannsholmen.

Både evalueringen av havnas selskapsavtale og dialogen med næringslivet peker på behovet for å skille mellom havnedrift og eiendomsutvikling. Eiendomsutvikling krever annen kompetanse enn å drive en havn, og bør håndteres av et selskap som har dette som sin kjernevirksomhet.

KNAS - verbalvedtak

I dialogen med næringslivet og utbyggerne i forbindelse med workshopen kom det fram støtte til at kommunen bør bruke KNAS som sitt operative verktøy i forbindelse med transformasjon og byutvikling.

Det ble imidlertid uttrykt skepsis til at et kommunalt eid næringssselskap skal drive med ordinær boligutvikling. Samtidig ble det pekt på at dersom kommunen skal lykkes med å transformere tidligere næringsområder til nye byområder, må prosjektene nødvendigvis inneholde en andel boliger.

Det betyr at dersom bystyret ønsker at KNAS skal rendyrkes til å drive med næringsseiendom, uten muligheten til også ha en boligandel, så vil ikke KNAS kunne benyttes til transformasjon av næringsområder i forbindelse med byutvikling. En vil da måtte gå tilbake til å være et selskap som utvikler områder som Sørlandsparken og Støleheia. En må anta at et slik innretning vil utfordre avkastningskravet og når en kan

forvente å få avkastning på investeringene. KNAS har i dagens balanse rundt 15% potensielle boliger i sin prosjektportefølje.

Slik vi oppfatter innspillene fra næringsaktørene, så er det ikke ønskelig å gå tilbake til slik det var når KNAS ble etablert. Næringsforeningen understreket blant annet behovet for en profesjonell kommunal aktør som kan åpne områder der det må inn langsiktige investeringer, og der det er behov for sikre infrastruktur, forutsigbarhet og redusere risiko.

Utbyggerforeningen pekte på sin side på at det blant annet er viktig at KNAS spiller på de private aktørene og at man legger til rette for konkurranse på mange delfelt, herunder konkurranse om nye næringsetableringer/ leietakere som vil tilføre byen merverdier. Kommunen kan være med på inntil 50% i hvert prosjekt for å sikre sine verdier.

Begge organisasjonene la vekt på at KNAS må sikre konkurranse, variasjon i byutviklingen og mangfold blant private eiendomsutviklere, samt at kommunen bør unngå å skape monopol situasjoner som i Kanalbyen.

Kommunedirektøren oppfatter innspillene slik at boligprosjekter kan inngå som en del av KNAS' virksomhet hvor dette vurderes som nødvendig for å oppnå overordnede byutviklingsmål. Dette er i samsvar med den innstramningen som ble vedtatt i gjeldende eierskapsstrategi fra 2022.

«I forbindelse med by- og stedsutvikling i Kristiansand kommune, kan man ved transformasjon av områder gå inn i prosjekter som har en boligandel.»

Det anses imidlertid som viktig at KNAS legger til rette for konkurranse blant private aktører for å sikre variasjon og mangfold blant private eiendomsutviklere. Kommunedirektøren foreslår derfor at bystyret understreker betydningen av et godt samarbeid mellom offentlige og private utbyggingsaktører, slik at dette bidrar til ønsket byutvikling.

På Lagmannsholmen kan KNAS:

- Ha et helhetlig ansvar for planlegging, tilrettelegging og gjennomføring av utviklingen,
- samarbeide tett med kommunen og havna,
- legge til rette for et mangfold av private eiendomsutviklere gjennom åpne og konkurransebaserte prosesser, og sikre at man selger på rett tidspunkt i utviklingsfasen
- og sikre at verdier og gevinster fra utviklingen tilfaller felleskapet som grunneier, herunder midler til å flytte havna.

Dette vil bidra til en helhetlig og profesjonell gjennomføring av byutviklingen på Lagmannsholmen, med tydelige rammer og ett kommunalt ansvarspunkt overfor private aktører.

Havna – behov for finansiering og tydelig rollefordeling

I BDOs evaluering av Kristiansand Havn IKS fremkommer det at dagens organisering ikke gir tydelig nok sammenheng mellom eierandeler, styring, investeringer og risiko. Rapporten tar opp mange spørsmål, men en ser at en først bør avklare havneflytting og finansiering knyttet til dette, før man får på plass en helhetlig eierstrategi.

Rapporten peker i denne sammenheng på flere forhold som støtter behovet for å skille havnedrift fra eiendomsutvikling:

- Havna har kompetanse på logistikk og maritim drift, men eiendomsutvikling krever særskilt teknisk og kommersiell kompetanse.

- Store utviklingsprosjekter kan belaste havnas ledelsesressurser, og trekke fokus bort fra kjernevirksomheten.

BDO konkluderer med at kommunen bør etablere en klar eierstrategi som definerer hva som skal være havnas kjernevirksomhet og hvilke deler som bør ivaretas av andre selskaper.

Kristiansand Havn har i sitt høringsinnspill til områdereguleringen fremhevet at eiendomsutviklingen på Lagmannsholmen må skje gjennom en selskapsmodell som gir havna innflytelse, og at verdiskapingen må bidra til finansiering av flyttingen til Kongsgård/Vige og samtidig legge til rette for øvrige investeringer (fergeterminal, Strømsviga, energiterminal).

«Eiendomsutviklingen må skje gjennom en selskapsmodell som sikrer havnas innflytelse og at tilstrekkelige verdier tilfaller havnekapitalen.»

Havna ønsker videre at finansiering av containerterminal kan komme nærmere en avklaring i løpet av høsten.

I dialogen med Seafront, og i næringsforeningen og utbyggerforeningens høringsinnspill til kommunedelplanen for Lagmannsholmen, har det kommet innspill som tilsier at KNAS får hovedrollen i utviklingen av Lagmannsholmen:

- Næringsforeningen fremhever behovet for en stødig, offentlig aktør med høy kompetanse, som kan redusere risiko for private aktører og sikre forutsigbarhet i regulering og infrastruktur.
- Utbyggerforeningen peker på at infrastrukturen på Lagmannsholmen blir kostbar, og at KNAS – med solid egenkapital – kan bidra til finansiering og forskuttering.
- Seafront stiller spørsmål ved om Havna bør konsentrere seg om drift eller utvikling av eiendom? Og svarer selv at havna bør konsentrere seg om flytting og effektiv havnedrift.

Det er administrasjonens vurdering at selv om Havna har opparbeidet seg noe eiendomsutviklingskompetanse knyttet til Kanalbyen, bør ansvaret for utviklingen av Lagmannsholmene organiseres i et eget selskap som har dette som sin kjernevirksomhet, som KNAS.

Økonomiske og administrative konsekvenser

KNAS har kapital og erfaring til å ivareta rollen, men vil ha behov for å styrke kapasitet og kompetanse knyttet til et så stort prosjekt som dette. Som tidligere varslet kan det bli aktuelt for kommunen å gå inn med kapital dersom det skulle vise seg at det er behov for det, herunder å benytte fondet som er satt av til KNAS. Det er imidlertid en rekke spørsmål som må avklares før en eventuelt kommer tilbake til dette.

Kristiansand Havn vil få frigjort ressurser til flyttestrukturprosjektet og sin kjernevirksomhet, men må sikres tilstrekkelig finansiering.

Kommunedirektøren vil, i samarbeid med KNAS og Havna, utarbeide forslag til samarbeids/finansieringsmodell som ivaretar både havnas behov, byutviklingshensyn og partenes rollefordeling.

Samlet vurdering

Utviklingen av Lagmannsholmen er et langsiktig byutviklingsprosjekt med betydelig strategisk og økonomisk betydning for Kristiansand. Erfaringer fra tidligere byutviklingsprosjekter i andre byer viser at en tydelig rollefordeling mellom kommunen, havna og utviklingsselskapet gir forutsigbarhet, bedre samarbeid med private aktører og effektiv ressursbruk.

Kommunedirektøren vurderer at:

- Kristiansand Havn IKS bør konsentrere seg om flytting og drift, og ikke påta seg langsiktige eiendomsutviklingsoppgaver som ikke er knyttet til havnedriften.
- KNAS bør gis rollen som kommunens utviklingsaktør for Lagmannsholmen, med ansvar for å utvikle området i samarbeid med private aktører.
- Modellen vil styrke finansieringen av havneflyttingen, og legge til rette for økt verdiskaping og sikre en ønsket byutvikling.

Denne arbeidsdelingen støttes opp av BDOs vurdering og innspillene som har kommet fra de private aktørene om at eiendomsutvikling og havnedrift krever forskjellig kompetanse og bør organiseres atskilt.

Havna har samtidig signalisert at eiendomsutviklingen må skje gjennom en selskapsmodell som sikrer havnas innflytelse og at tilstrekkelige verdier tilfaller havnekapitalen. Det legges opp til at kommunedirektøren får ansvar for at det utarbeides en samarbeids/finansieringsmodell mellom kommunen, KNAS og Kristiansand Havn.

Det legges videre opp til at man sammen med Havna og Lindesnes kommune avklarer hvordan en skal legge opp arbeidet med å få på plass en helhetlig eierstrategi for havna.

Kommunedirektørens forslag tilsier at man ikke reviderer eierstrategien for KNAS, men at selskapet videreutvikler dagens modell, slik at man i enda større grad legger til rette for konkurranse, variasjon og mangfold blant private aktører. Det betyr at boligprosjekter kan inngå der dette er nødvendig for å realisere overordnede transformasjons- og byutviklingsmål. Denne rollen er i tråd med bystyrets tidligere føringer om at KNAS skal være et virkemiddel for å realisere transformasjonsprosjekter i kommunen.

Konklusjon (jf. forslag til vedtak)

Det er behov for en tydelig rollefordeling mellom Kristiansand Havn, KNAS og Kristiansand kommune. På bakgrunn av innspill fra Kristiansand Havn, KNAS, næringslivet og BDOs vurderinger anbefales det at KNAS gis rollen som kommunens utviklingsaktør for Lagmannsholmen. En vil samtidig utarbeide en samarbeids/finansieringsmodell som ivaretar Havnas interesser, herunder flytting av havna.