

REFERAT |KRS| Havnestyret (2011-2015) d. 26-02-2013

Møtedato Tirsdag d. 26. februar 2013 kl. 15:00

Møtested Havnestyresalen 3 etg. Gravane 4

Indholdsfortegnelse

Protokoll fra havnestyremøte 29.01.2013.....	3
Kontroll av poretrykksmålerne i Kolsdalen.....	5
Strategi - Kristiansand Havn KF.....	7
Makeskifte avtale på Odderøya mellom havna og kommunen.....	8
EFFEKTIVISERING AV FERGEHAVNA – FREMDRIFTSPLAN.....	11
Hampa, areal havna leier.....	14
Lukket.....	18
Lukket.....	19

Punkt 7/13: Protokoll fra havnestyremøte 29.01.2013



KRISTIANSAND
HAVN KF

Dato: 30.01.2013
Saksnr.: 201300006-5
Arkivkode E: 033 P00 &17
Saksbehandler: Rita S. Floer

Saksgang
Havnestyret

Møtedato
26.02.2013

Protokoll fra Havnestyremøte 29.01.2013

[Protokoll fra Havnestyremøte 29.01.2013 godkjent og signert.](#)

Halvard Aglen
havnedirektør

Rita S. Floer
konsulent

Punkt 8/13: Kontroll av poretrykksmålerne i Kolsdalen



Arkivsak-dok. 200412355-80
Saksbehandler Rita S. Floer

Saksgang
Havnestyret

Møtedato
26.02.2013

Kontroll av poretrykksmålerne i Kolsdalen

I forbindelse med utfyllingen av steinmasser i sjøen i Kolsdalsbukta ble det plassert ut poretrykksmålere i fyllingsområdet, se vedlagte skisse. Poretrykksmålerne ble plassert i fire punkter før utfyllingen startet, henholdsvis 5m og 10m under sjøbunnen. Målerne registrerer poretrykket fortløpende og resultatene sendes trådløst til geoteknikerne i Danmark. Normalt vil poretrykket øke når utfyllingen pågår, men når utfyllingen er avsluttet vil poretrykket gradvis stabilisere seg og etter hvert avta.

To av de syv poretrykksmålerne viser en stigende tendens pr. 7/12-2012, mens de øvrige viser et normalt forløp. Der kan være logiske forklaringer på dette fenomenet, men geoteknikerne anbefaler at man foretar en ny oppmåling av fyllingen for å vurdere om der er skjedd noen forskyvninger /utrasinger av massene. Dette kan i så fall være en forklaring på trykkøkningen. Feil på instrumentene er også en mulig forklaring. Pr. 25/1-2013 er der ikke registrert noen ytterligere trykkstigning, men geoteknikerne anbefaler en oppmåling.

Der er innhentet en pris på en oppmåling av fyllingsområdet på kr. 110000,- +MVA. Vi har da fått en transportrabatt på kr. 20000,- fordi måleutstyret skal benyttes til oppmåling ved kaien til Xstrata i løpet av våren. Oppmålingen vil bli sammenholdt med en tilsvarende oppmåling som ble foretatt av samme firma ved avslutningen av fyllingsarbeidene. Administrasjonen anbefaler at oppmålingen gjennomføres og vi har bestilt oppdraget.

Forslag til vedtak

[Havnestyret tar til orientering at det utføres en kontrollmåling av fyllingen i Kolsdalen i løpet av våren.](#)

Halvard Aglen
Havnedirektør

Svein-Inge Larsen
Havneingeniør

Vedlegg:
Kart over oppmålingsområde i Kolsdalen

Punkt 9/13: Strategi - Kristiansand Havn KF

Bilag

Strategi - Kristiansand Havn KF

Punkt 10/13: Makeskifte avtale på Odderøya mellom havna og kommunen.



Arkivsak-dok. 200702121-599
Saksbehandler Rita S. Floer

Saksgang
Havnestyret

Møtedato
26.02.2013

Makeskifte avtale på Odderøya mellom havna og kommunen.

Kristiansand havn har gjennomført regulering av Silokaia og Kristiansand kommune har utarbeidet plan for Museum og festivalområdet på Odderøya. Havna og kommunen har i lengre tid vært i dialog for å komme frem til en makeskifteavtale som gir begge parter rettigheter til å gjennomføre de to planene. Havna og kommunen er samme juridiske person. Vedlagt er forslag til avtale mellom partene. Avtaleforslaget legger til grunn at det ikke skal utløse noe økonomisk oppgjør mellom partene i forbindelse men sikring av rettigheter for å gjennomføre de to planene.

I forbindelse med inngåelse av utbyggingsavtale for Silokaia må utbygger(e) dokumentere råderetten innenfor respektive planområde som skal bygges ut. Kristiansand kommune eier ca 6,5 da innenfor planområdet på Silokaia. I hovedsak utgjør arealet Saluttbatteriet, parkering i fjell og bortfestet areal hvor rundkjøring er innregulert og som er bortfestet til Norcem. Under bakken på kommunal grunn er det innregulert parkeringsareal som skal fraskjøtes. Resterende kommunalt areal som er regulert til offentlige formål skal kommunen beholde i kommunalt eie etter at utbygging av Silokaia er gjennomført. Kommunen har regulert østre del av Odderøya til Museum og festivalområdet i 2007. Havna eier ca 52 da innenfor dette planområdet. Havna har ca kroner 230 000,- i årlige inntekter fra avtaler i området ved Nodeviga. For festeavtalen Sjølystveien 1 – 3, på østsiden av Gravane kanalen, beholder havna alle festeinntektene fra bebyggbar godkjent grunn ihht planforslag vedlegg 3 til avtalen.

Etter at kommunen overtok drift av småbåthavnene har havna selv liten aktivitet innenfor det området kommunen skal overta i avtaleforslaget. Kristiansand kommunes parkavdeling har i det daglige drevet de «grønne arealene» utover mot festivalområdet som for Odderøya forøvrig.

I forhold til fremtidige planer har det vært viktige for havna å argumentere for at museumshavn for historiske skip kan finne sin plass i Nodeviga-området. Videre ville det vært sterkt ønskelig å fått til en samlokalisering av service og utrykningsfartøy som politi, tollvesen, natur/kystoppsyn, Norsk Folkehjelp osv, i dette området. Havna ser ikke at dette utelukkes ved at arealene overdras til kommunen.

Vurdering.

Avtaleforslaget sikrer gjennomføring av Silokaiplanen. Dialogen har pågått i lengre tid og partene har hatt som målsetting å få frem et avtaleforslag uten bruk av eller forberedelse til voldgift.

Alternativet til denne type makeskifteavtale uten økonomisk mellomværende mellom partene, som her fremlegges, ville være prosess med detaljert verdivurdering, partenes påstander og argumentasjon med påfølgende gjennomføring av voldgift.

Selv om havna gir fra seg et mye større areal enn kommunen ser ikke havnedirektøren ut fra den kunnskapen en har i dag at arealet på Odderøya øst, som kommunen får overskjøtet, representerer større verdier enn rettighetene til å verdiutvikle Silokaia. Ut fra en overordnet vurdering vil dermed heller ikke at forslaget til makeskifteavtale komme i konflikt med havnelovgivningen da havnekassens interesser ikke verdiforringes gjennom denne makeskifteavtalen.

Ut fra viktigheten av å komme videre med å utvikle Silokaiplanen anbefaler havnedirektøren vedlagte avtaleforslag.

Forslag til vedtak

[Havnestyret godkjenner vedlagte forslag til avtale mellom Kristiansand havn og Kristiansand kommune](#)

Halvard Aglen
Havnedirektør

Trond Sikveland
Eiendomssjef

**Punkt 11/13: EFFEKTIVISERING AV FERGEHAVNA –
FREMDRIFTSPLAN.**



Arkivsak-dok. 200705096-50
Saksbehandler Rita S. Floer

Saksgang
Havnestyret

Møtedato
26.02.2013

EFFEKTIVISERING AV FERGEHAVNA – FREMDRIFTSPLAN.

I havnas budsjett for 2013 er det satt av 35 mill. kr. til effektivisering av fergehavna slik at biltrafikken ut og inn i terminalen skal bli vesentlig bedre. Prosjektet kan deles i to deler:

- Fylling av dokka av med steinmasser med et bærelag på toppen vil gi 6-7 dekar tilleggsareal. Tilleggsarealet er tenkt utnyttet til delvis til nye innkjøringsfiler foran billettbodene samt flere oppstillingsfelt for trailere som skal ut med fergen.

I høysesongen er det stor pågang av personbiler som skal med fergene. De fleste kommer noe sent og det har vært en tendens til at de nåværende filene foran billettbodene køes opp slik at trafikken i noen tilfeller står helt opp i rundkjøringen ved Samsen. Tre nye innkjøringsfiler foran billettbodene vil effektivisere innsjekkingen av biler.

Fylling av dokka med stein er i utgangspunktet en enkel operasjon, men arbeidet må planlegges slik at arbeidene kan tilpasses fergetrafikken. Det må også søkes om dispensasjon fra ev. plankrav. Videre er der krav til steinmassene, noe som må avklares med fylkets miljøvern avdeling. Tilgjengelige steinmasser må lokaliseres. Arbeidene må spesifiseres og sendes ut på anbud. Det antas at anbudet i beste fall kan sendes ut i første halvpart av mars med svarfrist slutten av mars. Etter evaluering av anbudene kan arbeidene tidligst settes i gang primo april. Det antas at arbeidene totalt med oppfylling, etablering av bærelag med asfalt, belysning, skilting og oppmerking vil ta ca. 6 måneder. Dvs. at arealet i beste fall kan tas i bruk i oktober. Det antas at denne delen av prosjektet vil beløpe seg til 10 mill.kr,

- For å effektivisere biltrafikken ut av fergeterminalen ved fergeanløp tas det sikte på at strømmen av biler skal passere tollkontrollen i to parallelle filer. Dette betyr at kontrollen må flyttes til et annet sted enn i dag. Dette betyr at veien må ha nok bredde til at to kjøretøyer kan kjøre sikkert i hver sin fil inntil tollkontrollen er passert. Veien ut fra terminalen har en del kritiske punkter hvor veibredden i dag er for liten. Der må flyttes en del tubefundamenter og bygge sen ny tollgarasje. Totalt sett må kjøretraseen planlegges i detalj med skilting og oppmerking. En arbeidsgruppe er under etablering med representanter blant annet fra rederiene og tollvesenet.

- Når planen er ferdig utarbeidet og godkjent, må det utarbeides en anbudsspesifikasjon for de arbeider som skal gjennomføres. Av hensyn til høysesongen for fergetrafikken (mai-september) vil det være hensiktsmessig å starte arbeidene før ca. 1. oktober. Da burde arbeidene være avsluttet før neste høysesong starter i mai 2014.

Forslag til vedtak

Havnestyret tar fremdriftsplanen til orientering.

Halvard Aglen
Havnedirektør

Svein-Inge Larsen
havneingeniør

Punkt 12/13: Hampa, areal havna leier.

Arkivsak-dok. 201203957-46
Saksbehandler Rita S. Floer

Saksgang
Havnestyret

Møtedato
26.02.2013

Hampa, areal havna leier.

Bakgrunn:

Saken gjelder uenighet om leiepris på areal havna leier ved Hampa, 7,3 da + 0,35 da = 7,65 da. Uenigheten har pågått i lang tid helt fra 1980/90 tallet og frem til i dag. Avtalene er inngått med Norges statsbaner og NSB i sin tid. En ser av tidligere korrespondanse at det allerede i 1992 ble fremsatt krav om 1 mill i leie for hovedarealet. Tvisten rundt leieøkningen endte i rettslig avgjørelse først i tingretten med slutning 05.02.2004 og så anket av havna til Lagmannsretten hvor avgjørelse forelå 18.03.2005. Tingretten kom frem til en årlig leie som måtte betales av Kristiansand Havn KF (KH) på kr. 918.000 pr. år. Lagmannsrettens avgjørelse satte årlig leie til kr. 500.000 pr. år fra og med 2002 til og med 2006 (5 år).

Etter dette har det vært årlige diskusjoner rundt leie av de mindre arealene som for 2012 endte med at havna ikke har godtatt å betale utleiers forlangende for leie av hoved arealet på kroner 1 399 950,- pr år samt utleies reguleringer av leie for to mindre arealene i havnegata, se vedlegg 1.

Havna har også signalisert ønske om å erverve areal ved Hampa men så langt har ikke utleier vært positiv til dette.

Det har vært igangsatt flere planprosesser i dette området de siste årene. Ingen har så langt ført frem til reguleringsvedtak for de arealene tvisten omhandler i havnegata eller inne på fergeterminalen. Reguleringsvedtak vil avklart formell status og usikkerhet rundt grenser og fremtidig arealbruk. Til havnestyrets opplysning har ikke havna viderefakturert leie til AKTs eller kommunen for bussenes bruk av havnegata som havna betaler leie for.

Lagmannsrettens behandling er vedlagt saken til informasjon.

Skissen viser arealene havna leier ved Hampa og i Havnegata.



Litt historikk.

På 1950-tallet startet arbeidet med å få til jernbaneferje mellom Kristiansand og Hirtshals. Dette kom i orden i 1958 med Skagen jernbaneferje, som da hadde monopopol.

Det ble inngått en trekant-avtale mellom NSB – Kristiansand kommune og Kristiansand Dampskibsselskap (KDS), om leie av arealet. Fred Olsen (FOL) kjøpte opp KDS .

I 1967 ble avtaler transportert fra kommunen til Kristiansand havn.

Rundt 1981 ble det foretatt en del investeringer av de forskjellige parter:

- Fred Olsen ominnredet terminal og bygde tuben + kjørebrot til 2 dekk.
- Kristiansand Havn kostet utvendig areal og ny lem.
- NSB foretok sporavrettinger.

NSB hadde klare forretningsmessige kriterier for å inngå avtaler i Kristiansand hel fra starten i 50 årene. I 1980 eller noe tidligere hadde NSB i realiteten kun en mulighet for å komme ut i Europe, og den gikk over Kornsjø grense til Sverige og ferje fra Malmø.

Svenska Järväger satte opp skinnelleieprisene betydelig for NSB-materiell og NSB hadde da minst to gode grunner for å satse i Kristiansand. Fred Olsen (FOL) hadde jernbaneferje Kristiansand – Hirtshals som kunne bygges ut. NSB valget å satse på Kristiansand som alternativ til Sverige.

Svenska Järnväger ante faren og nedjusterte igjen den kraftige avgiftsøkningen på skinnelleien.

Avtaler som løper:

Avtale A: (rosa farge på kart skisse)

Et areal på 7.300 m² + 350 m² = 7.650 m². Kontrakt av 23.06.1981, gjeldende fra 01.01.1981.

Leietiden er 20 år – t.o.m. 01.01.2001. Etter dette kan avtalen forlenges med 5 år av gangen. Mulighet for å ta enkelte punkter opp til ny vurdering.

Leie fakturert for 2012 kroner 1 399 950,-, kr. 183 pr. kvm.

Leie betalt for 2012 kroner 615 000,-, kr. 80,4 pr kvm.

Avtale B: (gul farge på kart skisse)

Et areal på 650 m²/159 m². Kontrakten fra 17.04.90 er løpende med 6 mnd oppsigelsesfrist.

Leie fakturert for 2012 kroner 113 500,-, kr. 174,6 pr. kvm.

Leie betalt for 2012 kroner 110 500,-, kr. 170 pr kvm.

Avtale C: (grønn farge på kart skisse)

Et areal på 800 m². Kontrakt av 24.08.95 og er løpende med 1 års varighet av gangen og 3 mnd oppsigelse.

Leie fakturert for 2012 kroner 145 000,-, kr. 181,3 pr. kvm.

Leie betalt for 2012 kroner 136 000,-, kr. 170 pr kvm.

De siste årene.

I forbindelse med gjennomføring av vedtatt reguleringsplanen for Euroterminalen var det møte mellom alle parter som var berørt, ROM Eiendom, Kristiansand kommune, Kristiansand havn og også AKT. Da var det fra kommunenes side signalisert at en ønsket å jobbe frem en samlet løsning som muliggjorde gjennomføring av planen hvor en med utgangspunkt i vedtatt plan skulle gjennomføre makeskifte i trå med reguleringsplanens arealdisponering. Dette ville slik havna så det også kunne løse leie tvisten. Gjennomføring av Euroterminalplanen er stoppet opp og dermed også ev. løsning av leietvisten.

Veikontoret startet selv planlegging av havnegata i 2010. Havna la til grunn at spørsmålet rundt leie av de mindre arealene i havnegata ville finne sin løsning i denne planen. Ut fra den kunnskapen havna har er nå dette planarbeidet stilt i bero da en i forbindelse med KVVU -arbeidet til planen, konkluderte med utsettelse i påvente av avklaring i overordna planer.

Det siste er nå at Jernbaneverket i desember 2012 fremmet eget planprogram som også omfatter deler av havnegata.

Havnas eget planforslag for Vestre havn ble stoppet i påvente av 2003 vedtakets gjennomgang som forventes endelig behandlet våren 2013.

Fra siste halvdel av 2011 og første halvdel av 2012 har det pågått forhandlinger for å komme frem til en løsning med å finne markedspris ved frivillig voldgift. Prosessen har stoppet opp da havna har krevd inntatt i mandatavtale at utleier skal dokumentere at utleier er rett juridiske person for alle utleiearealene. Havna har også vært i tett dialog med kommunens revisjon i den forbindelse. Det ble etter råd fra revisjon og havnas takstmann krevde av havna at utleier skulle fremlegge dokumentasjon på at ROM Eiendom var rett juridisk person for alle leiearealene før en gikk videre. Den 27.11.2011 sendte havna over avtale om mandat for taksering som grunnlag for takstmannenes arbeid. Partene var enige om mandat avtalens innhold utenom avtalens pkt 7 som ROM Eiendom krevde fjernet.

7. Rom Eiendom AS må senest samtidig med at denne avtalen undertegnes av begge parter fremvise dokumentasjon på disposisjonsrett over nevnte arealer fra NSB AS.

Fra Roms side er bekreftet at ROM Eiendom er rette juridiske person for hoved leiearealet på 7300 kvm ved Hampa. Etter å ha mottatt kartoversendt fra Jernbaneverket, som viser leie areal i havnegata, samt uttalelse i e-post hvor Jernbaneverket utaler at arealet i havnegata eies av Jernbaneverket ser havna at det kan være tvil om hvem som er rett juridisk person som utleier av arealene i havnegata.

Havna har nå mottatt brev fra advokat Wigemyr datert 17.01.2013 på veiene av utleier. Havna har besvart henvendelsen i brev av 08.02.2013 og foreslår møte mellom partene uke 15 eller 16.

Vurdering.

Hovedarealet som leies inne på ferge-terminalområdet burde vært ervervet til ferge drift og havnegata regulert til offentlig vei.

Det har pågått og pågår flere planprosesser i området. Sist har Jernbaneverket selv startet arbeidet med planprogram for Kristiansand Stasjon. Veikontorets plan for havnegate er stilt i bero sammen med havnas eget planforslag og gjennomføring av plan for Euroterminalen. Planprosessene har ikke resultert i videre avklaringer for tvisten slik havna har håpet på.

Skulle havna komme i posisjon for erverv av leieareal er utgangspunktet markedspris. Disse leiearealene kan vanskelig omsettes i det frie marked og da legges eiendommens alternativt påregnelig utnyttning til grunn eller leieinntekter tilhørende eiendommen. Av disse to tilnærmingene skal alternativ som gir høyeste pris velges. I denne saken kan det se ut til at utleier ser dette og ønsker å øke leiepris maksimalt.

Ut fra historien og slik saken står, anbefaler havnedirektøren at en går i dialog med utleier med juridisk bistand med erfaring fra denne type saker. Målsettingen bør være å finne endelig løsning. Havnedirektøren anbefaler etter dette at saken behandles på ny i havnestyret med oppdatert kunnskap samt juridisk anbefaling for videre veivalg fra rådgiver

Forslag til vedtak

Dialogen med utleier fortsetter med juridisk bistand med påfølgende sak til havnestyret.

Halvard Aglen
Havnedirektør

Trond Sikveland
Eiendomssjef

Punkt 13/13: Lukket

Punkt 14/13: Lukket