

REFERAT Kristiansand Havn havnestyret IKS d. 05-03-2024

Møtedato Tirsdag d. 05. marts 2024 kl. 16:00

Møtested Havnestyresalen 3 etg. Gravane 4

Indholdsfortegnelse

Møtedokumenter.....	3
Behandling av utvalgssak.....	8
Protokoll fra havnestyremøtet den 06.02.2024.....	9
Arrangement i Gravane, Fiskebrygga-området.....	11
Erverv av havnearealer i Strømsviga, Lindesnes kommune.....	17

Sak .: Møtedokumenter

Vedlegg

Møteinnkalling Kristiansand Havn havnestyret IKS 05.03.2024

PROTOKOLL KRISTIANSAND HAVN HAVNESTYRET IKS

Dato: 05.03.2024
Sted: Lindesnes Havhotell
Behandlede saker: 3/24 - 5/24
Møtets varighet: Kl. 17.00 - 19.00
Møteleder: Paal Pedersen

Til stede	Forfall
Åse Lill Kimestad	
Unn L. Larsen	
Erle W. Severinsen	
Steinar Bergstøl Andersen	
Irene Solli	
Ian S. Couling	
Kirsti Dvergsnes	
Øystein Hjorthaug, 1.vara Kr.sand	Trond Blattmann
Sølvi G. Thomassen, 1.vara Lindesnes , via Teams (under sak 5/24)	

Til stede fra administrasjonen:

Havnedirektør Atle Johannessen
Eiendomssjef Trond Sikveland
Administrasjonssjef Ann-Lisbeth Reisænen
Teknisk direktør Harald J. Solvik
Markedssjef Isabelle-Louise Aabel
Øk.rådgiver Janne Fjeldsgård Andås
Konsulent Rita S. Floer

Dessuten møtte:

Kjell Rune Olsen, Næringssjef Lindesnes kommune
Kim Høyer Holum, Kommunalsjef Kristiansand Kommune

Behandling av utvalgssak**Til innkallingen:**

Styreleder Paal Pedersen ønsker at næringssjef Kjell Rune Olsen i Lindesnes kommune står på innkallingslisten til Kristiansand Havn Havnestyret IKS, som administrativ møtende fra Lindesnes kommune.

3/24 Protokoll fra havnestyremøtet den 06.02.2024
(ark.nr. 2024000860)**Kristiansand Havn havnestyret IKSs vedtak:**

Protokoll fra havnestyremøtet 06.02.2024 godkjent og signert.
Enst.

[Lagre] [Lagre endelig vedtak]

4/24 Arrangement i Gravane, Fiskebrygga-området
(ark.nr. 2023022971)**Kristiansand Havn havnestyret IKSs vedtak/innstilling**

Havnestyret støtter havnedirektørens vurdering om at Gravane/ Fiskebrygga skal være åpent for allmennheten, byens innbyggere og turister som besøker byen også under arrangementer.

Muligheten for trygg åpen passasje på vestsiden av kanalen gjennom området ønskes opprettholdt.

Henverdeler / søknader om å stenge Fiskebrygga – området i forbindelse med arrangement avslås.

Enst.

Stemmeforklaring sak 4/24 fra Irene Solli:

Administrasjonens fullmakter anses allerede å foreligge i form av den praksis/de retningslinjer som hittil er benyttet

[Lagre] [Lagre endelig vedtak]

5/24 **Erverv av havnearealer i Strømsviga, Lindesnes kommune**
(ark.nr. 2023011045)

Møtet ble lukket under behandling av saken, jmf § 23 1.ledd

Åse Lill Kimestad og Unn L Larsen ble erklært inhabile i saken.

Protokolltilførsel 1.vara Lindesnes, Sølvi Gjerdal Thomassen:

Jeg kommer til å stemme blankt i Erverv av havnearealer i Strømsvika i Lindesnes kommune som vara representant i Kristiansand havn IKS.

Jeg ble innkalt til styremøte på 1,5 times varsel til dette styremøte. Jeg har heller ikke fått sakene til styremøte til Kristiansand IKS før i dag.

Jeg har heller ikke tidligere blitt informert/involvert i saken.

Forslag til vedtak:

Styret gir havnedirektøren i oppdrag å gjennomføre ervervet av havnearealer i Strømsviga, Lindesnes kommune, slik det fremgår av saken.
Ervervet finansieres ved bruk av 30 mill. fra havnas likviditet og 40 mill. ved omdisponering av midler i havnas vedtatte investeringsbudsjett for 2024 ved at:
Bevilgning gitt til prosjekt 9211 Avretting, areal Kongsgård, kai 36 reduseres med 40 mill. til gjenstående ny ramme 68 mill. Omdisponerte midler 40 mill fra prosjekt 9211, overføres til prosjekt 8203 Utvikling Strømsviga hvor rammen økes tilsvarende med kroner 40 mill. i investeringsbudsjettet for 2024
Forslaget ble trukket.

Endringsforslag fra havnedirektøren fremlagt i møte:

Styret gir havnedirektøren fullmakt til å fremforhandle avtale om erverv av havnearealer i Strømsviga, Lindesnes kommune, slik det fremgår av saken.
Ervervet finansieres ved omdisponering av midler i havnas vedtatte investeringsbudsjett for 2024 ved at:

Bevilgning gitt til prosjekt 9211 Avretting, areal Kongsgård, kai 36 reduseres med 70 mill. til gjenstående ny ramme 38 mill.

Omdisponerte midler 70 mill fra prosjekt 9211, overføres til prosjekt 8203 Utvikling Strømsviga hvor rammen økes tilsvarende i investeringsbudsjettet for 2024.
Ved ervervet følger i tillegg gjeldsforpliktelse på ca 13,7 mill ved kjøp av aksjene i Tømmerkaia AS
Endelig avtale fremlegges for styret for endelig godkjenning.

Behandling i styret:

Kristiansand Havn havnestyret IKSs vedtok havnedirektørens endringsforslag

Med 7 stemmer for – 1 stemme blank

[Lagre] [Lagre endelig vedtak]

Evnt:

5/24

Under behandling av sak 5/24 ble møtet lukket jmf §23 1.ledd.

PWC orienterte vedr saken. I flg Kommunerevisjonen må saken videre til Representantskapet. For omdisponering / endring av poster i budsjett.

Møtet slutt kl 1910

Lindesnes 05.03.2024

Paal Pedersen
Fung. Styreleder

Erle W. Severinsen
Styremedlem

Åse Lill Kimestad
styremedlem

Unn L. Larsen
styremedlem

Irene Solli
styremedlem

Ian S. Couling
Styremedlem

Kirsti Dvergsnes
styremedlem

Øystein Hjorthaug
varamedlem

Steinar Bergstøl Andersen
styremedlem

Sølvi Gjerdal Thomassen
varamedlem

Sak .: Behandling av utvalgssak

Sak 3/24: Protokoll fra havnestyremøtet den 06.02.2024

Vedlegg

2024000860-3 Protokoll Kristiansand Havn havnestyret IKS 06.02.2024

SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024000860
Saksbehandler Rita S. Floer

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Kristiansand Havn havnestyret IKS	05.03.2024	3/24

PROTOKOLL FRA HAVNESTYREMØTET DEN 06.02.2024

KRISTIANSAND HAVN HAVNESTYRET IKS HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 05.03.2024 SAK 3/24

Kristiansand Havn havnestyret IKSs vedtak/innstilling
Protokoll fra havnestyremøtet 06.02.2024 godkjent og signert.
Enst.

07.03.2024

Sak 4/24: Arrangement i Gravane, Fiskebrygga-området

Arkivsak-dok. 2023022971-3
Saksbehandler Trond Sikveland

Saksgang
Kristiansand Havn havnestyret IKS

Møtedato
05.03.2024

Arrangement i Gravane, Fiskebrygga-området

Kristiansand havn KF er eier av Fiskebrygga-området. Gjennom selskapsavtalen er Kristiansand havn IKS leietaker av uteområdene. I tillegg til å være grunneier er havna eier av Fiskebasaren, Skagerakkfisk-bygget og parkeringshuset. Resterende bygger står på festet grunn hvor havna er bortfester.

I tillegg til å representere historie, kystkultur og satsing på sjømat er Fiskebrygga blitt en turistattraksjon og et sosialt samlingspunkt for de som bor i byen med besøk av skoler og barnehager. Gjennom året opptrer korps, det avholdes konserter, politiske partier har stand i forbindelse med valgkampen og i sommerhalvåret avholdes tirsdagskonsertene som er godt besøkt.

Havna får henvendelser som går på å stenge området i forbindelse med arrangement enten for å selge billetter eller events eks. omsetning til gode formål. Henvendelser som går på direkte omsetning til publikum fra salgs-bod o.l. har avtatt med årene.

Denne type henvendelser har vært handtert administrativt. Fiskebrygga er en av Kristiansands mest besøkte turistattraksjoner og havna har som hovedkriterier lagt til grunn og prioritert åpenhet, tilgang til området for allmennheten, besøkende, og byens innbyggere.

Grunnen til at saken nå fremlegges for styre er at de kriteriene havna har lagt til grunn for handteringspraksis utfordres av interesser for økonomisk avkastning hvor ringvirkninger og omsetning i byen, hotellovernattinger, serveringssteder osv.. brukes som argument til å settes havnas policy under press.

Argumenter er bortfall av betydelig antall hotellovernattinger og tap av omsetning på utesteder i Kristiansand og at en risikerer at arrangement kan bli flyttet til andre steder.

Opplevelser/underholdnings-innslag under arrangement forutsetter at Fiskebrygga området må stenges for gjennomgang og innsyn (som også omfatter avskjerming slik havna har forstått) osv.

Fiskebrygga-prosjektet.

Suksessen kan tilskrives J. E. Løvdahl som er arkitekten bak. Arkitektens originaltegning viser Fiskebrygga-prosjekt i Kristiansand og er innkopierte nedenfor. Kristiansand havn var prosjekteier bak realiseringen av prosjektet.

Fiskebasaren i Gravane slik den fremstår i dag ble ferdigstilt i 1995 og erstatter tidligere Kristiansands Fiskehall, som åpnet i 1936. Skagerakfisk-bygget på sørsiden av broa over til Silokaia, i arkitektens originaltegning, er fiskemottak og til bearbeiding for omsetning av sjømat inn på Fiskebasaren.

Arkitekt Løvdahl har klart å skape et sted i sentrum med et maritimt preg som har blitt et attraktivt møtested for innbygger og kjent attraksjon i reiselivs- sammenheng.



Arkitektens originaltegning for utbygging av ny fiskehavn. Den nye fiskehavna ble et første og meget populært steg mot byutvikling i Vestre havn. Her fikk man både et attraktivt publikumsareal med restauranter og fiskebasar nær vannet og samtidig en ny funksjonell fiskehavn – og ikke minst en ny bro og bedre tilknytning mellom Odderøya og resten av havna.

Utklipp fra reguleringsplan, godkjent av bystyret 3. mars 1993.



Havnas forvaltningspraksis.

Kort oppsummert;

- Åpent for allmennheten, ikke billett salg for adkomst
- NB! Ansvarlig arrangør/person, kontaktinformasjon sendes til havnevakta
- Korridorer for allmenheten i og gjennom området holdes åpne
- Plassering av bord/stoler ikke stenger for sikker rømning av området eller korridorer.
- Tilrettelagt for rullestolbrukere til/fra bryggekannten i pollen
- Arrangør påtar seg A til Å ansvar, sikkerhet, vurdere behov for vakter osv..
- Rigging /rydding klargjort og nedrigget morgenen etter
- Søppel handtering, ryddig og rent tidlig morgen etter
- Toaletter må ha kapasitet, tilstrekkelig renhold osv...
- Kun omsetning fra de som driver virksomhet i området
- Skjenking tas opp med rette myndigheter, (ingen innvendinger fra havna)
- Rette seg etter eventuelle instruksjoner fra havnevakta
- Enighet mellom de som driver virksomhet i området

Kanalen.

Havna praktiserer at Kanalen å skal være åpen.

Under tirsdayskonsert-arrangementene har havna i samarbeid med brannvesenet vurdert sikkerhet relatert til båtopphopning m.m., (Sikkerhets plan *Sommer på brygga* 2013)

Pollen.

Havn godkjenner at selve pollen kan stenges i noen anledninger under arrangement (NB! Rampe for rullestolbrukere)

Havna forvalter området som offentlige arealer for øvrig i byen. Endrer en «åpen-praksis» reises også spørsmål om man bør informere innbyggere og turister om at *Fiskebrygga kan være stengt i perioder....* og ev. inntas i turistinformasjon for de som planlegger å besøke Kristiansand.

Fiskebrygga er også et unikt sted for å markedsføre sjømatnæringen hvor kunder kan få en smak av råvarene de ser handteres av fagfolk og omgjøres til produkter for direkte salg over disk.

Reguleringsbestemmelsene nedenfor understreker adkomst gjennom området. Mellom Havnekontoret, Gravane 4, og broa over til Silokaia, langs containerhavna, «mangler» tradisjonell fortausløsning. Gående og syklende kan imidlertid fritt benytte Fiskebrygga – området som trygg passasje på denne strekningen.

Havna har også vært i kontakt med bygningsmyndighetene for å avklare hvorvidt havnas forvaltningspraksis kom inn under bygningsmyndighetenes vurderingsområde ev. tolkning av reguleringsplanens bestemmelser.

Tilbakemeldingen var: *Dette er ikke noe som faller inn under byggesak sitt ansvarsområde.*

Vurdering.

Saken fremlegges for styret da «trykket» på å endre havnas forvaltningspraksis, *åpent for allmenheten*, øker med potensiale for avkastning og antall aktører som er involvert.

Fiskebrygga-området forvaltes som et felleseie for byen. Utbygging og drift er finansiert av havna gjennom utleie til de som driver sin virksomhet i området. Fiskebrygga har blitt godt kjent i reiselivssammenheng, promotering av sjømat og er blitt del av byens omdømme.

Området driftes etter vanlige forretningsmessige prinsipper hvor kostnader dekkes av inntekter fra bortfeste, fast og omsetningsbasert leie. Vanligvis er det kommuner som har ansvar for drift av offentlige byrom.

Turister og byens befolkning opplever ingen regimeforskjell mellom å bevege seg Gravane/ Fiskebrygga området eller sentrumsareal i byen forøvrig med kommunal forvaltning. I tillegg til egne mannskaper kjøper havna tjenester av kommunens parkvesen med høy kvalitet på sine tjenester. Havna har ingen tallstørrelser på omsetningsverdien Fiskebrygga har for reiselivsbedrifter.

Havnedirektøren anbefaler at dagens åpne praksis opprettholdes slik at alle kan ønskes velkommen til Fiskebrygga 24/7/365 som et byrom for alle.

Som alternativ til stenging av området, for ev. å få inn midler til veldedige formål, kan restaurantene i området ev. «selge bordplasser» uten at dette går på bekostning av allmenhetens og turistens adgang til området.

Forslag til vedtak

Havnestyret støtter havnedirektørens vurdering om at Gravane/ Fiskebrygga skal være åpent for allmennheten, byens innbyggere og turister som besøker byen også under arrangementer. Muligheten for trygg åpen passasje på vestsiden av kanalen gjennom området ønskes opprettholdt.

Henvendelser/søknader om å stenge Fiskebrygga – området i forbindelse med arrangement avslås.

Atle Johannessen
Havnedirektør

Trond Sikveland
Eiendomssjef

Sak 5/24: Erverv av havnearealer i Strømsviga, Lindesnes kommune

Arkivsak-dok. 2023011045-12
Saksbehandler Trond Sikveland

Saksgang
Kristiansand Havn havnestyret IKS

Møtedato
05.03.2024

Erverv av havnearealer i Strømsviga, Lindesnes kommune

Sammendrag

Erverv i Strømsviga har vært til behandling i havnestyret i sakene 10/23, 21/23 og 42/23, ervervet har vært informasjonstema i styremøter i 2023, sist av havnedirektøren i styremøte 06.02.24. Tilnærming til erverv i Strømsviga har endret seg fra første styresak. I tidsrommet har det vært jobbet med to tilnærminger frem til Lindesnes Kommune nå har kjøpt ut andre interessenter i Strømsviga selskapene.

Alt. 1 har vært å kjøpe Mandal Havn Strømsviga Holding AS (MHS) med de to datterselskapene Mandal Havn Strømsvika AS (MHS) og Tømmerkaia AS, som igjen eier arealene i Strømsviga inklusiv Veldetomta, BI4, hvor det foreligger opsjonsavtale om kjøp.

Alt. 2 er at IKS-et kjøper Tømmerkaia AS, SHA1, og enkelt eiendommer, SHA2 og BI2, av Mandal Havn Strømsvika AS.

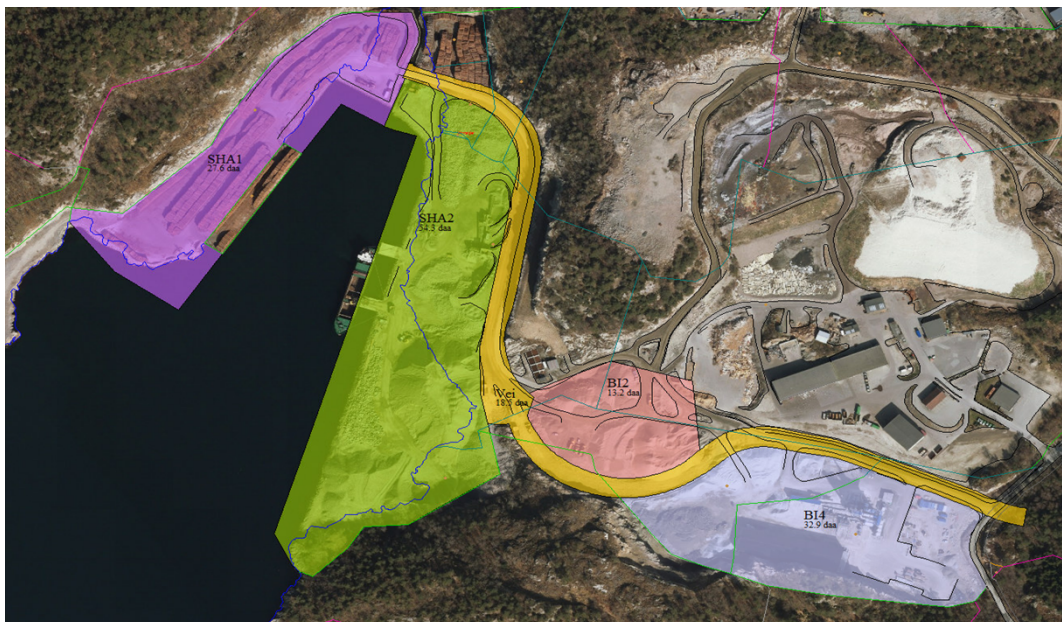
I forbindelse med finansiering og juridiske avklaringer fremkommer av IKS-loven § 22 at et IKS bare kan ta opp lån for å finansiere kjøp av alle aksjer i et eiendomsselskap, hvis eiendomsselskapet ikke har:

- Annen virksomhet enn å eie fast eiendom og drifte denne
- Vesentlige forpliktelser som gjelder annet enn eiendommen
- Andre ansatte enn daglig leder.

Da selskaps-strukturen ikke oppfyller forutsetningene i IKS-loven uten videre, kjøp av MHS, er alt. 1 forbundet med usikkerhet. Uansett hvilket alt. en velger kan ikke Veldetomta, BI4, være del av ervervet.

Ettersom Kristiansand havn IKS er et relativt nytt selskap er tilgangen på likviditet/fri kapital begrenset da deler av kjøpesummen var tenkt finansiert med låneopptak.

Innklippet viser de ulike eiendommene.



Litt tilbakeblikk.

I 2021 ble selskapsavtalen for Kristiansand havn IKS inngått mellom Lindesnes og Kristiansand kommune. Når det gjaldt spørsmålet om eiendommen i MSHH skulle omfattes av selskapsavtalen, stilte Kristiansand spørsmål ved at MSHH hadde flere eiere med Lindesnes kommune som avtalepart. Derfor ble bare arealet bak Tømmerkaia, SH1, del av leieavtalen med IKS-et.

Før sommeren 2023 ble det klart at MSH kunne kreve overtakelse av SHA2 mot oppgjør etter avtale. Oppgjør for utsprengt havneareal i SHA2 etter reguleringsplan i avtalen, mellom Mandal Havn Strømsviga AS og TT-Anlegg av 22.06.22, har to «brytere» for oppgjør:

- Når 4 millioner tonn steinmasser er fraktet ut over SHA2 eller
- Senest desember 2023, entreprenørens oppgjør for utsprengt havneareal i SHA2

Samtidig kom spørsmålet om IKS-et skulle erverve SHA2 opp.

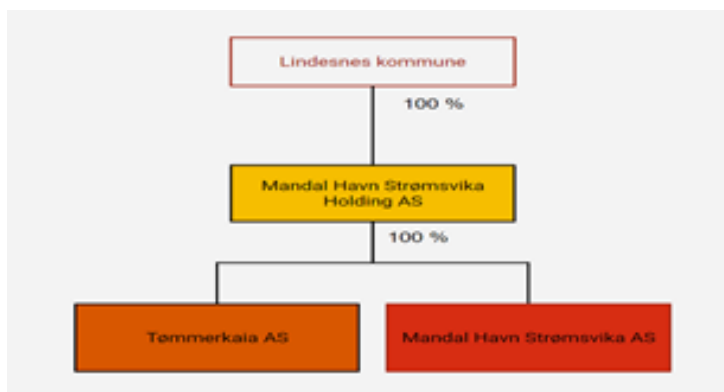
I styremøte 25.04.23, sak 10/23 ble avtaleforholdene i Strømsviga gjennomgått. Havnedirektøren anbefalte å starte avklaringer rundt erverv av SHA2 som styret ga sin tilslutning til.

I styremøte 06.06.23 sak 21/23, oppfølging av sak 10/23, ga styret sin tilslutning til havnedirektørens anbefaling om erverv av SHA2 med økonomisk ramme, gitt at det i etterkant av styrets behandling ikke ble avdekket forhold som var til hinder for ervervet.

Før jul i 2023 kjøpte Lindesnes kommune ut andre interessenter i selskapsstrukturen og eier nå selskapene 100%. Som et resultat av den prosessen dreide diskusjonen mot kjøp av MSHH AS. PWC har bistått partene i prosessen med avtalearbeidet og formelle avklaringer.

Siste utvikling.

Lindesnes Kommune eier nå 100 % av selskapene.



Av IKS-loven fremkommer begrensninger og forutsetninger for hvordan erverv kan skje.

Det anbefalte veivalget for ervervet er alt. 2, Kristiansand havn IKS kjøper eiendom for eiendom og selskapet Tømmerkaia AS, SAH1, uten å komme i konflikt med IKS-loven når det gjelder opplån som finansiering.

For å redusere usikkerhet ytterligere vurderes en trinnvis gjennomføring.

Første trinn av ervervet er at Kristiansand havn IKS kjøper Tømmerkaia AS av MSHS.

Erverv av enkelt eiendommer.

Ettersom avtalen med TT Anlegg er utformet med de to «bryterne», eller forenklet beskrevet, oppgjør når arealet er klart til planlagt bruk, må det gjøres en vurdering av når arealet er blitt en kapitalvare osv.... i forhold til avgiftslovgivningen.

Følgende anbefales i forhold til avgiftslovverk:

- TT Anlegg fakturere Mandal Havn Strømsvika AS for arbeidene iht. avtale inkl. MVA (utførte arbeider)
- Mandal havn Strømsviga Holding AS har da mottatt oppgjør for Tømmerkaia AS fra Kr.sand Havn IKS
- Mandal Havn Strømsvika AS får MVA refusjon på vanlig måte.
- Kr.sand havn IKS kjøper eiendom for eiendom.

Oppsummert.

Ervervet planlegges som nevnt gjennomført trinnvis til en samlet ervervskostnad på 70 mill. som inkludere eiendomsverdi, rekkefølgekrav og forpliktelser til TT-Anlegg m.m. Ved kjøp av aksjene i Tømmerkaia AS følger en gjeldsforpliktelse, banklån, på ca. 13, 7 mill. Tallene baseres på innhentet informasjon pr. 31.10.23 som vil oppdateres når årsregnskap foreligger samt oppgjørstidspunkt overfor TT Anlegg. I samlet ervervskostnad ligger 3,2 mill. til dok. avgift og verdikorrigerer iht. avtale med TT Anlegg for perioden 31.10.23 til oppgjør i 2024.

Havnedirektørens vurdering.

Havnedirektørens syn på betydningen av satsingen på regional utvikling av havneinfrastruktur er uendret og som tidligere nevnt er ikke dette en satsing som kan «regnes hjem» på kort sikt.

Planlagt gjennomføring slik det fremgår av saken endre ikke verdier av selskapene utover at Veldetomta utgår av tall-oppstillinger som er vist tidligere.

Finansiering foreslås ved bruk av 30 mill. av havnas likviditet og resterende 40 mill. ved omdisponering innenfor havnas vedtatte investeringsbudsjett for 2024. Forslag til omdisponering i investeringsbudsjettet for 2024 begrunnes ut fra at en nå ikke ser at en vil komme i gang med så store kostnadskrevende tiltak i prosjekt 9211 som opprinnelig planlagt.

Forslag til omdisponering: *Bevilgning gitt til prosjekt 9211 Avretting, areal Kongsgård, kai 36 reduseres med inntil 40 mil til gjenstående ny ramme 68 mill. Omdisponerte midler 40 mill. fra prosjekt 9211, overføres til prosjekt 8203 Utvikling Strømsviga hvor rammen økes tilsvarende med kroner 40 mill. i investeringsbudsjettet for 2024.*

Forslag til vedtak

Styret gir havnedirektøren i oppdrag å gjennomføre ervervet av havnearealer i Strømsviga, Lindesnes kommune, slik det fremgår av saken.

Ervervet finansieres ved bruk av 30 mill. fra havnas likviditet og 40 mill. ved omdisponering av midler i havnas vedtatte investeringsbudsjett for 2024 ved at:

Bevilgning gitt til prosjekt 9211 Avretting, areal Kongsgård, kai 36 reduseres med 40 mill. til gjenstående ny ramme 68 mill. Omdisponerte midler 40 mill fra prosjekt 9211, overføres til prosjekt 8203 Utvikling Strømsviga hvor rammen økes tilsvarende med kroner 40 mill. i investeringsbudsjettet for 2024.

Atle Johannessen

Trond Sikveland

Havnedirektør

Eiendomssjef

Vedlegg:

Skriv inn vedlegg.

Bakgrunn for saken