

REFERAT Kristiansand Havn havnestyret IKS d. 20-05-2026

Møtedato Onsdag d. 20. maj 2026 kl. 16:00

Møtested Havnestyresalen

Indholdsfortegnelse

Møtedokumenter..... 3

PROTOKOLL

Arbeidsmøte i Kristiansand Havn IKS – styret

Tema: Verdsettelse, prosess og avtalestruktur knyttet til Caledonien / Lagmannsholmen

Dato: 20.05.26

Tid/Sted: 16.00-20.00, Havnestyresalen

1. Bakgrunn for arbeidsmøtet

Styret i Kristiansand Havn IKS gjennomførte arbeidsmøte knyttet til pågående prosesser om områderegulering, verdsettelse, eierskap og mulig fremtidig overdragelse av arealer på Lagmannsholmen.

Møtet tok utgangspunkt i foreliggende takstgrunnlag, juridiske vurderinger, herunder notat fra advokat Ole Magnus Heimvik/Wigemyr og administrasjonens redegjørelser. Styret diskuterte både økonomiske, juridiske og strategiske forhold knyttet til havnas interesser, havne- og farvannslovens bestemmelser, samt konsekvenser for selskapets fremtidige økonomiske bærekraft.

2. Styrets hovedvurderinger

2.1 Behov for å redusere tempo i prosessen

Styret uttrykte bred enighet om at prosessen knyttet til verdsettelse og eventuelle avtaler verken kan behandles eller slutføres før det foreligger større klarhet i reguleringsmessige og økonomiske forutsetninger.

Det ble særlig vist til at:

- endelig områderegulering ikke foreligger,
- fremtidige byggehøyder og utviklingspotensial ikke er avklart,
- mekanismer for etteroppgjør og verdikompensasjon ikke er tilstrekkelig utredet,
- det foreligger betydelig usikkerhet knyttet til forutsetningene i takstgrunnlaget, ikke minst sjablonmessige kostnader (verdifratrekk).
- håndtering av driftsinntekter og dertil hørende beregninger av kontantstrømmer

Styret understreket at det er avgjørende å sikre markedsmessige og dokumenterbare vilkår før eventuelle beslutninger om salg eller overdragelse kan vurderes.

Flere styremedlemmer påpekte at styret har et selvstendig ansvar i henhold til IKS-loven for å sikre selskapets økonomiske bærekraft og ivareta begge eierkommuners interesser på lik linje.

2.2 Verdsettelse og takstgrunnlag

Styret diskuterte de to foreliggende takstene og registrerte at disse bygger på ulike metodiske forutsetninger og derfor i begrenset grad er direkte sammenlignbare.

Det ble blant annet pekt på:

- Det foreligger betydelige forskjeller mellom de fremlagte takstene.
- Takstene bygger på ulike metodiske modeller og fremstår i begrenset grad direkte sammenlignbare.
- Det foreligger store variasjoner i forutsetninger knyttet til yield, BRA, utviklingspotensial.
- Fastsatte sjablonmessige kostnader (fretrekk) for kanal, grunnforhold, miljøkostnader, fundamentering og øvrige kostnadselementer er satt for høyt, og noen av disse kan være overlappende. Også takstforetakene kommenterer dette.
- Enkelte forutsetninger gir svært store utslag samlet sett og kan innebære betydelig verdioverføring.
- Verdsettingen av næringsarealene i ytre del fremstår etter styrets vurdering som utilstrekkelig begrunnet sett opp mot dagens og fremtidig bruk, inntekter og strategisk betydning.

Styret stilte spørsmål ved om fremtidig verdiøkning som følge av regulering, høyere utnyttelse eller byutvikling i for stor grad tilfaller andre aktører uten at havna kompenseres tilsvarende.

Det ble også uttrykt bekymring for at enkelte forutsetninger i takstene kan gi betydelige utslag i verdioverføring. Styret viste til at forskjeller i forutsetninger kan utgjøre svært store beløp samlet sett.

Styret ba administrasjonen arbeide videre med:

- innsyn i takstforutsetninger,
- skriftlige begrunnelser fra takstmiljøene,
- sammenstilling av forutsetninger og metodebruk,
- vurdering av mekanismer for etteroppgjør og verdijustering.

2.3 Kanal og reguleringsmessige forhold

Styret diskuterte betydningen av foreslått kanal gjennom området og registrerte at kanalens verdiøkende påvirkning på eiendomsverdier ikke fremstår tilstrekkelig reflektert i foreliggende vurderinger.

Det ble stilt spørsmål ved om kanal i realiteten er et byutviklingstiltak som ikke skal redusere havnas grunnverdier før slike tiltak eventuelt er vedtatt og realisert.

Videre ble det understreket at fremtidige reguleringsendringer, herunder økte byggehøyder eller høyere utnyttelse, kan gi betydelig verdiøkning som havna må sikres del i dersom arealer overføres.

2.4 Ytre del / næringsarealer

Det var bred enighet i styret om at arealene i ytre del har en sentral betydning for havnas både kortsiktige og langsiktige virksomhet og inntektsgrunnlag.

Flere styremedlemmer stilte spørsmål ved hvorfor havna eventuelt skal overdra arealer som fortsatt benyttes til nærings- og havneformål i lang tid fremover. Det ble vist til at deler av arealene pr. nå i praksis er verdsatt svært lavt eller tilnærmet «null» i forventet utviklingssammenheng.

Samtidig ble det understreket at arealene fortsatt har betydelig verdi for havnas løpende virksomhet gjennom aktivitet, leieinntekter og strategisk funksjon. Enkelte vurderinger opererer også med en opsjonsverdi for fremtidig utvikling.

Styret mente derfor at det må vurderes særskilt om disse arealene skal holdes utenfor eventuelle fremtidige transaksjoner, eller om havna må sikres mekanismer som ivaretar fremtidige verdier dersom markedsforholdene endrer seg.

2.5 Havne- og farvannsloven og styrets ansvar

Styret diskuterte flere forhold knyttet til havne- og farvannsloven, herunder § 32 og styrets selvstendige ansvar ved disponering av havnekapital.

Det ble uttrykt bekymring for at enkelte foreslåtte løsninger og prosesser kan utfordre lovens intensjoner dersom havneverdier overføres uten tilstrekkelig kompensasjon eller dokumentert markedsmessighet. Disse overføringene vil med stor sannsynlighet bli definert som utdeling iht. loven

Styret viste også til at:

- økonomisk bærekraft må ivaretas,
- fremtidige investeringer og flyttekostnader må kunne finansieres,
- selskapet må sikre likebehandling av eierkommunene,
- disposisjoner ikke kan medføre ikke lovmessig forankret verdioverføring mellom parter.

2.6 Prosess og involvering av eierkommuner

Styret registrerte at det foreløpig ikke foreligger initiativ til likelydende prosesser eller vedtak i begge eierkommuner.

Det ble særlig etterspurt avklaringer knyttet til:

- involvering av Lindesnes kommune,
- fremtidig eierskapsmodell,
- sammenheng mellom reguleringsprosess og avtaleprosess,
- beslutningsløp i de respektive kommunene.

Styret understreket behovet for en ryddig og transparent prosess med tilstrekkelig tid til behandling av komplekse spørsmål før eventuelle avtaler kan behandles.

Det ble videre fremhevet at arbeidsmøtets vurderinger og protokoll må følge saken videre i den politiske behandlingen.

3. Oppfølging

Styret ba administrasjonen:

- utarbeide skriftlig tilbakemelding knyttet til takstforutsetninger og metodebruk,
- utarbeide forslag til formell uttalelse fra styret,
- sikre videre oppfølging av spørsmål knyttet til Lindesnes kommune og eierdialog,
- hente inn nødvendige eksterne ressurser og faglige vurderinger ved behov,
- legge frem videre saksgang og anbefalinger for styret.

Havnestyret krever at videre prosess gjennomføres med nødvendig åpenhet, tilstrekkelig tid og full involvering av havnestyret som øverste organ for havneselskapet knyttet til avtalestruktur og økonomiske disposisjoner, slik at nødvendige avklaringer kan gjennomføres på forsvarlig grunnlag.

Styret legger til grunn at saken nå må underlegges ytterligere kvalitetssikring, avklaringer og reell forankring før prosessen kan føres videre.

Havnestyret kan ikke behandle eller tiltre endelige avtaletekster, avtalestrukturer eller irreversible disposisjoner før:

- verdivurderinger, forutsetninger og risikobildet er tilstrekkelig avklart og kvalitetssikret,
- det foreligger omforente og dokumenterbare premisser for verdsettelse og kompensasjonsmekanismer,
- og det er etablert full klarhet og enighet om avtalenes økonomiske, juridiske og strategiske innhold.

Styret legger videre til grunn at slike avklaringer må foreligge før saken kan fremmes for endelig behandling i havnestyret og senere politisk behandling i bystyret.

Protokollen er utarbeidet på bakgrunn av arbeidsmøte og styrets samlede drøftelser.