

REFERAT |KRS| Formannskapet (2007-2011) d. 21-09-2011

Mødedato Onsdag d. 21. september 2011 kl. 09:00

Mødested Formannskapssalen

Indholdsfortegnelse

Oversendelsesforslag, flerbrukshall bydel øst.....	3
Videoovervåkning av kommunale bygg - oversendelsesforslag.....	6
Møvik fort - forslag til fredning etter kulturminneloven.....	9
Verdiutvikling av Silokaia, gjennomføringsmodell.....	15

Punkt 86/11: Oversendelsesforslag, flerbrukshall bydel øst



Dato: 09.09.2011
Saksnr.: 201112215-1
Arkivkode E: 614
Saksbehandler: Aud Sunniva Fuhr

Saksgang
Formannskapet

Møtedato
21.09.2011

Oversendelsesforslag, flerbrukshall bydel øst

Saksfremstilling/ sammendrag:

I forbindelse med Bystyresak 45/11 á 13.04.11 "Lokalisering av ny flerbrukshall i bydel øst" ber Bystyret administrasjonen om å:

1. "utrede og komme tilbake til en sak som sier noe om hvordan og hvor raskt en hall til, på østsiden av byen, kan bygges.
2. "vurdere mulighet for et samlet tilbud på flerbrukshaller i Tveit, Randesund og Hellemyr for å tilstrebe lavest mulig byggekostnader, og med stor grad av like løsninger. Det bør legges til rette for individuell byggestart slik at hallene kan realiseres på ulike tidspunkt mht. å finne investeringsmidler.

1

I saken ble det vedtatt å lokalisere flerbrukshall på Tveit. I saken drøfter idrettsetaten ulike alternativer for lokalisering av flerbrukshall i bydel Øst. I tillegg til Tveit er dette boligområdene Kringsjø, Lauvåsen og Benestad. I forhold til hvordan, og hvor raskt en kan realisere en hall til i bydel Øst, forholder Eiendomssjefen seg til nevnte sak og de anbefalinger idrettsetaten har gitt.

Kringsjø

I kommuneplanen (felt T5) 2011 – 2022 er det avsatt areal til tjenesteytende formål for å sikre areal til utvidelse av skole og idrettshall. Tomtearealet er på 26 dekar, hovedsaklig kommunal grunn i tillegg til 3 private grunneiere. Ved en eventuell bygging av idrettshall må området reguleres og kommunen må gå i dialog med private grunneiere om erverv av tomt. Areal til skole og idrettshall må reguleres under ett. På Kringsjø kan idrettshall bygges uavhengig av skolens utvikling.

Boligområdene Lauvåsen og Benestad

I reguleringsarbeidet for Lauvåsen og Benestad er det tatt høyde for innpassing av flerbrukshall i sametablering av skole (oppvekstsenter). I begge områdene vil bygging av flerbrukshall samordnes med utbygging av oppvekstsenteret. Hallene er beregnet å

imøtekomme behov til innbyggerne i boligområdene. Tidsperspektiv for bygging av skole/flerbrukshall er usikkert pr. dags dato. Rådmannen ønsker ikke å bygge idrettshall uavhengig av etablering av oppvekstsenter.

Kringsjø er ut fra dette den lokalisering som kan gi raskest realisering av hallen. Forutsatt finansiering vil etter Kristiansand Eiendoms erfaring reguleringsprosessen for Kringjø ta 1 – 1 1/2 år. Når vedtatt reguleringsplan foreligger vil det ta ca 18 måneder å oppføre en idrettshall. Dette forutsetter at kommunen får ervervet grunn fra de private grunneierne.

2

Basert på Kristiansand Eiendoms erfaring fra tidligere prosjekter og Kristiansand Eiendoms kunnskap om bygge- og anleggsmarkedet, vil en svært sannsynlig kunne oppnå markedets ” beste pris ” på bygging av tre flerbrukshaller ved å legge hallene ut i markedet samtidig.

Vi anser det som svært fordelaktig å anordne byggingen slik at de bygges i rekkefølge, men med en mulighet for tilbyder å kunne planlegge fremdriften med noen grad av overlapp slik at arbeidene, om ønskelig, kan pågå kontinuerlig. Dette vil bli ansett som optimalt fra tilbyders ståsted og således være det beste grunnlaget for markedets beste pris.

Det er også mulig å legge føringer på at det skal være et opphold mellom hvert byggeprosjekt. Det bør allikevel være slik at man ved utlysning av anbudet på tre haller med stor grad av sikkerhet kan si hvordan man ser for seg fremdriften.

Entreprenøren kan på denne måten planlegge sin innkjøp og inngå de best mulige kontrakter med sine underleverandører.

Slik vi ser det medfører dette at tomtene må være ferdig regulert og byggeklare. Videre må finansieringen være på plass og fordelt på de år bygging skal pågå.

Dersom det ved anbudsutsendelse er usikkert om prosjektet vil la seg gjennomføre i sin helhet ,når de enkelte haller vil bli bygget , etc. vil det ha en negativ effekt på markedsprisen.

Hallene bør være så like som mulig. Noen endringer kan bli nødvendige på grunn av forskjellige reguleringsbestemmelse (f. eks gesimshøyde, tillatt utnyttelse av tomt m.m) tomteforhold e. l.

Forslag til vedtak:

1. Saken tas til til orientering

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Hans Christian Gram
Eiendomssjef

Trykte vedlegg:

Utrykte vedlegg:

Punkt 87/11: Videoovervåkning av kommunale bygg - oversendelsesforslag



Dato: 08.09.2011
Saksnr.: 201112164-1
Arkivkode E: 614 &58
Saksbehandler: Terje Karlsen

Saksgang
Formannskapet

Møtedato
21.09.2011

Videoovervåkning av kommunale bygg - oversendelsesforslag

Saksfremstilling/sammendrag:

Bystyret vedtok i sak nr. 43/11 følgende oversendelsesforslag:

"Bystyret ber administrasjonen vurdere innføring av videoovervåkning av vegger og fasader med mål om å avverge tagging på utsatte bygg."

Kristiansand kommune har ut fra gjeldende regelverk i svært liten grad etablert videoovervåkning av kommunale bygg. For at slik overvåkning skal være lovlig, må det foreligge et helt konkret problem, eller en overhengende risiko for et problem. Det må ha foregått gjentatte hærverk før grunnlaget for videoovervåkning vil være til stede. Det er ikke tilstrekkelig dersom hendelsene skjer for eksempel en gang i året. Før eventuell videoovervåkning settes i gang, skal tiltaket meldes til Datatilsynet.

Datatilsynets veileder for videoovervåkning anbefaler at alle andre tiltak forsøkes før kameraer monteres. Dette kan være ved god belysning, vakthold eller økt aktivitet rundt bygningene. Det viser seg også at etablering av videoovervåkning ofte bare forskyver problemet over på andre bygg og anlegg.

Kostnadene ved å etablere en fullverdig videoovervåkning vil beløpe seg til opp mot kr 200.000.- pr bygningskompleks. Det vil etter montering påløpe drifts- og vedlikeholds-kostnader.

Eiendomssjefen vil anbefale at kommunen i størst mulig grad forholder seg til anbefalingene i Datatilsynets veileder, men at videoovervåkning vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle der problemet med hærverk er så stort at slik overvåkning anses helt nødvendig og derved også er lovlig.

Forslag til vedtak:

1. Saken tas til orientering

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Hans-Christian Gram
Eiendomssjef

Trykte vedlegg: Ingen

Utrykte vedlegg: Ingen

Punkt 88/11: Møvik fort - forslag til fredning etter kulturminneloven

Bilag

Saksprotokoll

eiendomskart

Kart over fredningsområdet

Brev fra Kristiansand eiendom til Riksantikvaren

Forslag til forskrift om fredning

Forslag til fredning



Dato: 30.08.2011
Saksnr.: 201110983-2
Arkivkode E: C52 &13
Saksbehandler: Helge Solli

Saksgang
Byutviklingsstyret
Formannskapet

Møtedato
08.09.2011
21.09.2011

Møvik fort - forslag til fredning etter kulturminneloven

Sammendrag:

Gjennom stortingsmelding 54 (1992-93) er det vedtatt at Møvik fort, sammen med 13 andre forsvarsanlegg er av nasjonal verdi og skal fredes. I brev av 12.07.2011 legger Riksantikvaren forslag til fredning av Møvik fort ut på høring.

Siden 2007, har Kristiansand kommune ved Kristiansand eiendom jobbet med områderegulering av et større utbyggingsområde på Møvik og bl.a. utredet mulig utvikling innenfor forsvarets eiendom, med uttrykt høye ambisjoner om å bygge en europeisk attraksjon. Kristiansand eiendom ønsker å fortsette dette arbeidet og har i egen henvendelse til høringen av fredningsforslaget anmodet Riksantikvaren om å holde an med vedtak om fredning for å kunne drøfte en reell samordning mellom vern og utbygging.

Ut fra antikvarfaglige vurderinger, isolert sett, bør fredningen gjennomføres i tråd med stortingets vedtak, men dette kan samtidig føre til at ambisjoner om å videreutvikle forsvarets eiendom til en langt større attraksjon ikke blir utredet.

Teknisk direktør mener at fredningssaken og utbyggingsinteressene er så integrert i hverandre at de bør vurderes samlet. Det gjelder både avgrensning av fredningsområdet så vel som bruk av bygninger og anlegg. Den endelige løsning bør være resultatet av en prosess for utarbeidelse av en samlet områdereguleringsplan. Kulturdirektøren er enig i forslag til vedtak.

Forslag til vedtak:

1. Formannskapet er positiv til at Møvik fort fredes, men ber om at gjennomføringen utsettes slik at det kan utarbeides en samlet områdereguleringsplan for Møvik – Kroddenområdet.

Tor Sommerseth
Rådmann

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Trykte vedlegg: Forslag til fredning m/fredningsforskrift – brev fra Riksantikvaren dat.
12.07.2011.
Uttalelse til forslaget til fredning – brev fra Kristiansand eiendom dat.
05.08.2011
Kart som viser eiendomsforhold på Møvik.

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter

Bakgrunn for saken :

Riksantikvaren forslår å frede Møvik fort ved forskrift med hjemmel i kulturminneloven.

Området som omfattes av fredningen er eid av staten v/Forsvarsdepartementet, oppstart av fredningssak ble varslet 08.11.2002.

Fredningen bygger på en verneplan utarbeidet av Forsvarsbygg i 2006 og i tillegg til 3 enkeltobjekter omfatter forslaget også hele det omkringliggende området som forsvaret eier som med utgangspunkt i de naturgitte forutsetninger utgjør en gjennomtenkt og integrert fortifikatorisk helhet med ulike typer bunkere, kommandoplasser, observasjonsposter, løpegraver, nærforsvarsstillinger, sperringer, veinett, skinnegang, tunneler, trapper, tufter, stier mv.

I området sør for kanonen er det risset inn en kompassrose i fjellet som er automatisk fredet etter kulturminnelovens §4.

Formålet med fredningen av Møvik fort er å ta vare på et ekstysk kystfort slik at det også for ettertiden kan være en kilde til dokumentasjon og opplevelse av okkupasjonstidens utbygging, dets omfang og følgene dette fikk for lokalbefolkning, arbeidere og krigsfanger.

Begrunnelsen for å frede går tilbake til 1938 da tysk forsvarsmakt begynte å bygge Atlanterhavsvollen, en langstrakt forsvarslinje langs Tysklands vestgrense. Arbeidet med denne linjen etablerte både et system av typetegninger – Regelbau – som ble brukt under den påfølgende verdenskrigen, og måten arbeidet ble organisert på. Den sivile institusjonen Organisasjon Todt som tidligere hadde beskjeftiget seg med utbygging av motorveier, fikk nå hovedansvar for planlegging, utredning, tegning og byggearbeider av større forsvarsverk, og ble etter hvert en bygningstjeneste for det tyske forsvaret med egne uniformer.

Arbeidet med å befeste Danmark og Norge ble igangsatt like etter angrepet i april 1940, og Hitler gikk personlig inn for å etablere tungt artilleri for å sperre Skagerak med ett batteri ved Møvik i Kristiansand og ett ved Hanstholm i Danmark.

Møvik fort er ett av 14 forsvarsanlegg, definert som Nasjonale festningsverk. De Nasjonale festningsverkene ble behandlet i St.meld. 54 (1992-93). Fredningen av Møvik fort inngår i det arbeidet som Riksantikvaren nå utfører i forbindelse med gjennomføring av fredningen av de Nasjonale festningsverkene.

Ekstyske kystfort har helt fram til 1990-tallet utgjort en del av det norske kystforsvaret. Selv om mange kystfort ble demolert og forlatt i de første årene etter annen verdenskrig, gikk en del inn i Forsvarets oppsetninger. Kanoner og annet utstyr var i bruk i flere tiår. I dag er mange av de ekstyske fortene nedlagt, mens andre har fått ny aktivitet innad i Forsvaret i form av øvingsvirksomhet og i enkelte tilfeller kombinert med museumsdrift eller i sambruk med sivile instanser.

Som kulturminne er Møvik fort, sammen med Austrått fort på Ørlandet og Trondenes fort ved Harstad definert som unike eksemplarer på kystartilleribatterier bygget av den tyske okkupasjonsmakten som del av Atlanterhavsvollen. Fortene er de eneste gjenværende batterier i Atlanterhavsvollen hvor skyts fortsatt er bevart i sine stillinger. Batteriene har derfor stor verneverdi både i nasjonal og internasjonal sammenheng.

Kanonmuseet

I 1992 overtok Kristiansand kommune disposisjonsretten til et avgrenset område på Forsvarets eiendom. Kommunen har overlatt driften og det daglige vedlikeholdet av dette området til Stiftelsen Kristiansand Kanonmuseum, som står for formidlingsvirksomheten i området.

Avtalen gir kommunen rett til å gjennomføre tiltak slik at arealene som nyttes til museum blir tilgjengelig for allmennheten, ved for eksempel opparbeidelse av parkeringsplasser, toaletter, stier etc. Kommunen forplikter å holde Forsvaret orientert om hvordan bygninger og andre faste konstruksjoner vedlikeholdes, og hvordan området opparbeides.

Staten v/ Forsvarsdepartementet står imidlertid fortsatt som eier og skal ha styring og kontroll med utviklingen av museal drift i området. Til å følge opp samarbeidet ansatte Forsvarsbygg i 2009 egen forvalter.

Bystyret har nylig fattet de nødvendige vedtak som gjør det mulig å overføre ansvaret for den museale formidlingen på området fra Stiftelsen Kristiansand Kanonmuseum til Vest-Agder-museet IKS. Dette er en styrking av det museumsfaglige arbeidet som har vært planlagt i flere år. Avtaler mellom partene er i ferd med å inngås, og Vest-Agder-museet overtar driftsansvaret ved årsskiftet 2011/2012.

Kommuneplanen

Kommuneplanen for Kristiansand 2005-2016 ble vedtatt av bystyret 21.09.2005.

På plankartet ble området tatt ut av planen for at arealbruken skulle vurderes nærmere gjennom utarbeidelse av reguleringsplan.

I nylig vedtatt kommuneplan for 2011-2022 står;

”Stortinget har vedtatt å sette i gang fredning av Møvik fort med omkringliggende arealer på Kroodden. I påvente av endelig vernevedtak vises området som hensynssone fremtidig båndleggingssone kulturminnevern. Verneprosessen avklarer endelig avgrensning og omfang av vernet.”

og følgende bestemmelse;

”e, Båndleggingssone – kulturminnevern (pbl 11-8 nr.d)

Innenfor området på Kroodden, som vurderes fredet etter kulturminneloven, er det ikke tillatt med tiltak som kan forringe verneverdien.”

Innenfor båndleggingssonene er mesteparten av arealet avsatt til framtidig tjenesteyting, mens noe areal langs Kapelldalens sydvestside er avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg.

Kommuneplanen ble godkjent av bystyret 22.06.2011.

Områdeplan

Siden 2007 har Kristiansand kommune ved Kristiansand eiendom, sammen med private aktører, samarbeidet om å utarbeide en områdereguleringsplan for Kroodden, hvor også arealet som nå foreslås fredet inngår. Det dreier seg om 7-800 boliger med tilhørende funksjoner.

I nylig vedtatt planprogram er områdets historie og forsvarrets forslag til verneplan omtalt. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for en utvikling av boligformål, museumsformål, grønnstruktur, evt. offentlig eller privat tjenesteyting og småbåthavn. Prosjektgruppen for Kroodden har som visjon at vern, sammen med omfattende, men tilpasset og underordnet bebyggelse kan gi et fortområde som framstår med et tydelig særpreg, ”en europeisk attraksjon”

Kristiansand eiendom antar at forslag til områdeplan kan tas opp til 1. gangs behandling før jul 2011.

Som grunnlag for planprogrammet er det gjennomført mulighetsstudier, blant annet skisser for Møvik fort hvor offentlig bebyggelse er vist inne i området som er forutsatt fredet. Både Forsvarsbygg og Riksantikvaren svarer i desember 2009, med henvisning til mulighetsstudien, at de ikke ønsker utbygging innenfor verneområdet og ber prosjektgruppen for Kroodden om å se bort fra denne muligheten.

Forsvarsbygg uttaler i tillegg at ny bebyggelse syd/øst for deres eiendom, mellom eiendomsgrensen og veien inn til området, uten tvil vil virke forstyrrende på opplevelsen av det militærhistoriske landskapet, og bør begrenses eller tas helt ut.

Planprogrammet for Krodden ble godkjent av byutviklingsstyret i møte den 31.03.2011.

Følger av fredningen

I tillegg til at fredningen danner de juridiske rammene for at kulturminnet Møvik fort bevares, er det et ønske at museal virksomhet skal legges til rette for forståelse og opplevelse av områdets kulturhistoriske kvaliteter, samtidig som naturkvalitetene også blir ivaretatt.

I forslag til fredning legges det derfor ikke opp til ny bebyggelse innenfor fredningsområdet med unntak av eventuelt bedre fasiliteter for besøkende til kanonmuseet i form av visningsbygg med servicefunksjoner.

3 objekter; Kanonen, kanonkasematten og et opprinnelig ammunisjonsmagasin blir fredet. Området har en rekke andre bestående bygninger, ruiner og spor etter anlegg. Disse byggverkene som ikke gis et særskilt vern kan istandsettes og fortrinnsvis brukes i samband med informasjon og formidling av fortsområdet som kulturminne eller for å stimulere naturopplevelse og friluftsliv.

Det skal utarbeides en forvaltningsplan som skal inneholde retningslinjer for bruk, vedlikehold, skjøtsel og eventuell tilbakeføring av anlegget. Planen, som skal godkjennes av Riskantikvaren, skal rulleres etter nærmere fastsatt intervall og være en premissgiver og et hjelpemiddel for brukere, eiere, forvaltere og kulturminnemyndigheter.

Oppsummering

Gjennom stortingsmelding 54 (1992-93) er det vedtatt at Møvik fort, sammen med 13 andre forsvarsanlegg er av nasjonal verdi og skal fredes. Etter dette vedtaket har forsvaret, i samarbeid med Riksantikvaren arbeidet med å utrede og gjennomføre fredning av forsvarsanleggene og nå er det fredning av Møvik fort som står for tur.

Parallelt med dette, siden 2007, har Kristiansand kommune ved Kristiansand eiendom jobbet med områderegulering av et større utviklingsområde på Møvik og utredet mulig utbygging innenfor forsvarets eiendom, med uttrykt høye ambisjoner om å bygge en europeisk attraksjon.

Kristiansand eiendom ønsker å fortsette dette arbeidet og har i egen henvendelse til høringen av fredningsforslaget anmodet Riksantikvaren om å holde an med vedtak om fredning for å kunne drøfte en reell samordning mellom vern og utbygging.

Ut fra antikvarfaglige vurderinger, isolert sett, bør fredningen gjennomføres i tråd med stortingets vedtak, men dette kan samtidig føre til at Kristiansand eiendoms uttalte ambisjon om å videreutvikle forsvarets eiendom på Møvik til en langt større attraksjon ikke blir utredet. Hvis denne ambisjonen betinger utbygging av arealer innenfor foreslått verneområde ser det ut til at disse to hensyn ikke kan forenes.

Punkt 89/11: Verdiutvikling av Silokaia, gjennomføringsmodell

Bilag

Saksprotokoll



Dato: 06.09.2011
Saksnr.: 200702121-431
Arkivkode E: L12
Saksbehandler: Trond Sikveland

Saksgang	Møtedato
Havnestyret	14.09.2011
Formannskapet	21.09.2011
Bystyret	28.09.2011

Verdiutvikling av Silokaia, gjennomføringsmodell

Sammendrag.

Bystyret vedtok i sak 171/10 at

"Prinsipper for utvikling av Silokaia i h.h.t. vedtatt reguleringsplan vurderes i egen sak til Bystyret. I dette ligger en vurdering av havnas deltakelse i verdiutviklingen, samarbeid med andre aktører og så videre.

Det avholdes felles drøftingsmøte mellom Havnestyret og Formannskapet før saken behandles."

På bakgrunn av dette ba Havnestyret Kanalbyen Utvikling AS om deres vurdering. Kanalbyen Utvikling AS igangsatte så utredning av beslutningsunderlaget, som har omhandlet 4 modeller. Disse modellene har vært:

1. Salg på rot
2. Partnering
3. Utvikling i egen regi
4. a) Delt modell (salg på rot av 1. byggetrinn, partnering i 2. byggetrinn og egenutvikling i 3. byggetrinn)
b) Delt modell, som 4a, men fasejustert med realopsjon.

Utredningen ble gjort i regi av Terramar, Oslo og har igjen basert seg på en flere delutredninger/vurderinger, så som;

- reguleringsplanen for Silokaia,
- verditakster av lokale meglere,
- kalkulasjon (i flere omganger) av prosjektet utført av Bygganalyse,
- markedsanalyse utført av Prognosesenteret osv.

Det fremlagte materiale har igjen vært til drøfting i fellesmøte mellom havnestyret og formannskapet den 14.09.2011, hvor det kort kan oppsummeres at det er sammenfallende syn mellom Formannskapet og Havnestyret.

Etter realitetsbehandlingen i Havnestyret, som fant sted etter fellesdrøftingene med Formannskapet den 14.09.2011, har Havnestyret gjort følgende vedtak:

1. Gjennomføringsmodell: Havnestyret vedtar at delt modell, som omhandler salg på rot/partnering/egenutvikling, velges. Modellen omfatter frihet til å velge det gunstigste alternativet for Kristiansand Havn KF på aktuelt tidspunkt. Den gir frihet til å opprette underselskaper – inklusive salg av hele området dersom man gjennom dette kan oppnå en relativt sett høyere salgssum sammenlignet med bare å selge 1. byggetrinn.

De aktuelle delvalgene skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av Generalforsamlingen. (Havnestyret).

2. Risiko og usikkerhet: Havnestyret legger til grunn at det jobbes videre med risiko- og usikkerheten i prosjektet - ut fra de forhold rapporten peker på, for til enhver tid å oppnå tilfredsstillende håndtering av disse forholdene. Selskapet skal ikke engasjere seg i høyriskoprojekter.
3. Finansiering. Alle eiendommene innenfor planområdet godkjennes overført fra Kristiansand Havn KF til Kanalbyen Utvikling AS, eller eventuelle datterselskaper - som tingsinnskudd (egenkapital).
4. Fremdrift. Utvikling av Kanalbyen vil gå over lang tid, anslagsvis 10 – 15 år. Første avtale forventes å kunne foreligge ultimo 2012, eller i løpet av 2013. Fremdriften må til enhver tid tilpasses markedssituasjonen.
5. Opparbeidelse av infrastruktur og off. arealer. Det må legges opp til en gjennomføring i samarbeid med kommunen – slik at prosjektet organiseres og gjennomføres på en slik måte at Kristiansand kommune, som eier av off. arealer og infrastruktur, står som byggherre for denne, og således kvalifiserer til avgiftsfritak/refusjon (tilrettelegge for en innkjøpsprosedyre, som berettiger dette, og hvor en isolerer avgiftsfritt og avgiftsrefusjonsberettiget område m.m.).

Havnestyrets forslag til vedtak i bystyret:
Bystyret slutter seg til Havnestyrets vedtak.

Bakgrunn for saken:

- Bystyrets vedtak i sak 80/2003.
- Bystyrets vedtak i sak 171/10.
- Bystyrets vedtak i sak 181/10.
- Havnestyrets vedtak i sak 1/11.

Saken har sin bakgrunn i bystyrets vedtak i sak 80/2003. Denne omhandlet flytting og utvikling av havna. I nevnte sak var en av premissene fra bystyret at flyttingen skulle skje innenfor bærekraftige rammer. Med bakgrunn i dette ble reguleringen av Silokaia igangsatt. Målet var å skaffe midler til investering i ny havneinfrastruktur fra verdiutvikling av Silokaia. Dette er da også Kanalbyen Utvikling AS's oppgave.

For å ha best mulig underlag for det bystyret vedtok i sak 171/10, ble det igangsatt utredning, hvor Terramar fikk oppdraget.

Etter gjennomgang og vurdering av alle forhold for de 4 ulike modellene (jfr. sammendraget), som denne rapporten omhandler – sett i forhold til:

- avkastning,
- likviditet og
- finansiering,

sammenholdt med risiko i de ulike modellene, står en kun igjen med:

- alt. 1, Salg på rot, og
- alternativ 4, Delt modell

som realistiske. Begrunnelsen er at prosjektet skal gå over lang tid. Da er det viktig at en holder alternativene åpne. Ut fra dette er det spesielt 4b, som utpeker seg.

Denne åpner for å:

- Selge 1. byggetrinn (helt eller delvis), eventuelt hele området dersom en kan oppnå relativt sett høyere pris ved å selge under ett.
- Vurdere å ta inn partner i trinn 2.
- Og tilsutt å vurdere egenutvikling for trinn 3.

Modellen gir muligheter for "å gjøre de gode valgene" når tiden er inne, og en har tilgang til kunnskapene så nære gjennomføringstidspunktet som mulig. Den gir den friheten som skal til for å oppnå best mulig resultat for Kristiansand Havn KF.

Oppgjør ved salg på rot kan skje ved:

- Fullt oppgjør ved signering av kontrakt (gir lavest pris).
- Oppgjør som hensyntar og følger salg av ferdig utbygd eiendom.

Det siste alternativet gir høyere akkumulert oppgjør. Enkelt kan en si at forskjellen mellom disse er rente med påslag til oppgjør finner sted, når fremdriften hensyntas. I tillegg må en "ha med seg" at det kan være en utfordring å finne kjøper, som er villig til så lang kapitalbinding som er nødvendig, dersom Silokaia skal selges under ett.

For Kanalbyen Utvikling vil krav til tidspunkt for oppgjør, sett i forhold til finansieringsbehov for prosjektet, være utslagsgivende.

I forhold til risiko, er det slik at dersom Silokaia selges gjennom Kanalbyen Utvikling as, så avgrenses ansvar i forhold til alle risikoelementer som kan oppstå.

I forhold til skatt, vil inngangsverdien som tingsinnskudd, regulere Kanalbyens Utvikling AS's beskatningsgrunnlag.

For havna vil uttak av avkastning i forhold til investeringsbehovene være avgjørende. Utsettes investeringene, utsettes også driftsinntekter fra disse. Utsettelse kan medføre at kundene vil velge andre havner som sin destinasjon.

Det riktige svaret i forhold til hvor store verdier Silokaia representerer, vil en ikke få svar på før markedet er testet. Havna bør derfor holde igjen investeringer til denne kunnskapen foreligger.

Oppsummert, vil Havnedirektøren vise til Kanalbyen Utviklings vedtak, som jeg slutter meg til. Begrunnelse er at en gjennom dette valget holder alle muligheter åpne. Dette er også en forutsetning for å oppnå best avkastning etter anbefalt alternativ i rapporten.

Kanalbyens vedtak:

1. Gjennomføringsmodell: Styret anbefaler at delt modell, som angitt i pkt 2.4 foran i saksfremstillingen, som omhandler salg på rot/partnering/egenutvikling, velges. Modellen omfatter frihet til å velge det gunstigste alternativet for Kristiansand Havn KF, og med anledning til å opprette underselskaper – inklusive salg av hele området dersom man gjennom dette kan oppnå en relativt sett høyere salgssum sammenlignet med bare å selge 1. byggetrinn.
2. Risiko og usikkerhet: Styret vil jobbe videre - ut fra de forhold rapporten peker på, for til enhver tid å oppnå tilfredsstillende risiko- og usikkerhetshåndtering. Selskapet skal ikke engasjere seg i høyrisikoprojekter.
3. Finansiering. Alle eiendommene innenfor planområdet må overføres fra Kristiansand Havn KF til Kanalbyen Utvikling AS, eller eventuelle datterselskaper - som tingsinnskudd (egenkapital).
4. Fremdrift. Utvikling av Kanalbyen vil gå over lang tid, anslagsvis 10 – 15 år. Første avtale forventes å kunne foreligge ultimo 2012, eller i løpet av 2013. Fremdriften må til enhver tid tilpasses markedssituasjonen.
5. Opparbeidelse av infrastruktur og off. arealer. Kanalbyen Utvikling AS vil bidra til, i samarbeid med kommunen - at prosjektet organiseres og gjennomføres på en slik måte at Kristiansand kommune, som eier av off. arealer og infrastruktur, står som byggherre for denne, og således kvalifiserer til avgiftsfritak/refusjon (tilrettelegge for en innkjøpsprosedyre, som berettiger dette, og hvor en isolerer avgiftsfritt og avgiftsrefusjonsberettiget område m.m.).

Havnas investeringsbehov styres i hovedsak av kundenes behov og havnas økonomiske styrke. Havna skiller mellom investeringer i:

- Ny havneinfrastruktur hvor kapitalkostnadene svekker havnas økonomi på kort sikt
- Investeringer til drift og vedlikehold for å holde hjulene i gang/begrense skade
- Nyinvesteringer som styrker havnas økonomi.

Pr 31.08.2011 har havna tatt opp 350 mill i lån. I tillegg har havna ikke benyttede lånerammer tilsvarende 65 mill. I havnas vedtatte handlingsplan er det foreslått å øke investeringene med ytterligere 40,7 mill.

Selv om det av Kanalbyens sak fremgår at avkastning ikke kan forventes før 2020, vil det likevel være naturlig at havnestyret som eier, utfordrer Kanalbyen Utvikling AS i forhold til avkastning og avkastningstidspunkt. Dette må imidlertid komme som følge av en grundigere vurdering etter at markedet er testet, og en ser betalingsviljen, samt oppgjørsvilligheten til interessentene.

Havnestyret har i møte 26.04.2011 i sak 20/11 behandlet havnas investeringsevne. Konklusjonen er at havnas tålegrense for økte kapitalkostnader er nådd.

I samme møte behandlet havnestyret i egen sak verdien av havnas eiendommer. Av saken fremgår at havna eier ikke havnerelaterte eiendommer tilsvarende verdier mellom 90 og 120 mill. alt etter om en legger ren takst eller kapitalisering av leieinntekter/avkastningskrav til grunn.

Havnas økonomi ville vært mindre anstrengt med tidligere uttak av avkastning enn det denne rapporten skisserer. Samtidig vil en stram økonomi kreve strenge prioriteringer og kostnadsoptimale løsninger for å innfri kundenes forventninger og behov.

Havnedirektørens vurdering.

Som følge av ovenstående, er det et sterkt ønske om å kunne ta ut avkastning før 2020. Havnas økonomi blir utvilsomt mer sårbar med å øke investeringsrammen, men havna har likviditet til å betale sine utgifter.

Når det gjelder havnas investeringsbehov fremover, har havna følgende valg:

- Selge ikke havnerelatert eiendom tilsvarende investeringsbehovet (ikke Silokaia)
- Stille krav til uttak av avkastning tidligere enn rapporten anbefaler.
- Utsette investeringene i tid.

Bystyret har understreket at investeringene knyttet til flyttingen og nyetableringen skal gjennomføres innenfor en bærekraftig økonomi. Dette sammenholdt med vedtektene - vedtatt av bystyret, hvor Kristiansand Havn KF bl.a. er pålagt å sørge for effektiv og rasjonell drift av havneanlegg og eiendommer - slik at foretaket kan utgjøre et konkurransedyktig havne- og transportknutepunkt for det sørlige Norge, gir oss utfordringer som gjør at vi må holde valgmulighetene åpne.

Havnedirektøren slutter seg til Kanalbyen Utviklings vurdering og valg av modell.

Havnedirektøren er videre av den oppfatning at en snarlig tester markedet for å få sjekket ut de vurderingene som er lagt til grunn i rapporten. Dessuten vil jeg trekke fram at ved å velge den anbefalte modellen, beholder en friheten til å justere retning underveis med bakgrunn i oppdatert kunnskap om de forhold som vil ha betydning for *havnas* behov.

Dette er også begrunnelsen for at delvalgene bør finne sted i Havnestyret og ikke Kanalbyen