

REFERAT Kommunalutvalget d. 09-06-2026

Møtedato Tirsdag d. 09. juni 2026 kl. 09:00

Møtested Formannskapssalen

Innholdsfortegnelse

Møtedokumenter.....	3
Behandling av utvalgssak.....	8
Godkjenning av protokoll fra kommunalutvalgets møte 19.05.2026.....	10
Eierskapsmelding Kristiansand kommune 2026.....	12
Oppfølging av henvendelse fra havnestyret - utvikling av Lagmannsholmen.....	21
Kvartal 71 - Vestre del - Utbyggingsavtale - Utleggelse på høring.....	30
Utbyggingsprogram 2027-2030 - Høring vår/sommer 2026.....	34
Høringsuttalelse til forslag om forskrift om cruiseavgift.....	47
Referatsaker.....	55
Søknad om støtte til kartlegging og utvikling av O&M-base for havvind – Kongsgård havn.....	57



PROTOKOLL KOMMUNALUTVALGET

Dato: 09.06.2026
Sted: Formannskapssalen
Behandlede saker: 25/26 - 30/26
Møtets varighet: Kl. 09.00 til 10.20
Møteleder: Ordfører Mathias Bernander

Til stede:

Mathias Bernander (H)
Norunn Tveiten Benestad (H)
Nicolai Østeby (H)
Charlotte Beckmann Finnestad (KRF)
Sigrun Sæther (KRF)
Tom Jørgensen (FRP)
Kenneth Mørk (AP)
Adriana Ruiz Parada (AP)
Tonje Jondahl Alvestad (SV)

Til stede fra administrasjonen:

Kommunedirektøren
Direktør for økonomi og virksomhetsstyring
Direktør for by- og stedsutvikling
Direktør for organisasjon og teknologi
Direktør for næring og NAV
Kommunalsjef for eierskap
Formannskapssekretæren

Presentasjon av 1. tertialrapport

Økonomi og virksomhetsstyring ved Terje Fjellvang

- Årsprognose 2026
- Status politiske økonomiske vedtak
- Budsjettendringer
- Budne fond
- Disposisjonsfond
- Verbalvedtak

Næring ved Bernt Jørgen Stray

- Årsprognose 2026
- Budsjettendringer
- Bundne fond
- Disposisjonsfond

Organisasjon og teknologi ved Kjell A. Kristiansen

- Årsprognose 2026
- Budsjettendringer
- Bundne fond
- Disposisjonsfond
- Verbalvedtak

By- og stedsutvikling ved Marit N. Borgenvik

- Årsprognose 2026
- Forventet budsjettavvik pr 31.12.26
- Prognose 2026
- Tiltak foreslått lagt inn i 1. tertial
- Disposisjonsfond
- Forslag til årsoppgjørdisposisjoner
- Disposisjonsfond etter 1. tertial
- Forpliktelser/forventet bruk fremover
- Investeringer
- Politisk økonomiske tiltak
- Varsel om mulig råvaremangel
- Hvilke tiltak som settes inn

25/26 Kommunalutvalgssak:
Godkjenning av protokoll fra kommunalutvalgets møte 19.05.2026
(ark.nr. 2026000041)

Kommunalutvalgets vedtak:

Kommunalutvalget godkjenner protokoll fra kommunalutvalgets møte
19.05.2026.
(Enst.)

26/26

Bystyresak:

Eierskapsmelding Kristiansand kommune 2026

(ark.nr. 2026004501)

Kommunalutvalgets vedtak:

Bystyret vedtar Eierskapsmelding for Kristiansand kommune 2026
(Enst.)

27/26

Kommunalutvalgssak:

**Oppfølging av henvendelse fra havnestyret - utvikling av
Lagmannsholmen**

(ark.nr. 2025019828)

Kommunalutvalgets vedtak:

Saken tas til orientering og Ordføreren bes følge opp kommunens eiersignaler på det kommende representantskapsmøtet i Kristiansand Havn IKS.

1. Kristiansand kommune ber om at styret har fokus på sin egen vedtatte strategiplan om å flytte containerhavnen i løpet av fireårsperioden, og bidrar til en prosess som muliggjør det.
2. Kristiansand kommune ber om det jobbes videre med prosessen knyttet til kompensasjonsgrunnlaget på bakgrunn av det foreliggende takstmandatet som fullføres med samlet avhending av området.
3. Kristiansand kommune presiserer igjen at styret forholder seg til at det ikke er aktuelt at Kristiansand havn IKS skal ha en rolle i byutviklingen av Lagmannsholmen.

(Enst.)

Forslag:

Ordfører Mathias Bernander, H, fremmet følgende forslag:

- «1. Kristiansand kommune ber om at styret har fokus på sin egen vedtatte strategiplan om å flytte containerhavnen i løpet av fireårsperioden, og bidrar til en prosess som muliggjør det.
2. Kristiansand kommune ber om det jobbes videre med prosessen knyttet til kompensasjonsgrunnlaget på bakgrunn av det foreliggende takstmandatet som fullføres med samlet avhending av området.
3. Kristiansand kommune presiserer igjen at styret forholder seg til at det ikke er aktuelt at Kristiansand havn IKS skal ha en rolle i byutviklingen av Lagmannsholmen.»

Voteringer:

Kommunedirektørens innstilling med ordfører Mathias Bernander, H, sitt forslag ble enstemmig vedtatt.

28/26 Kommunalutvalgssak:
Kvartal 71 - Vestre del - Utbyggingsavtale - Utleggelse på høring
(ark.nr. 2021017648)

Kommunalutvalgets vedtak:

Forslag til utbyggingsavtale for Kvartal 71 – Vestre del, datert 21.05.2026, legges ut til offentlig ettersyn.
(Enst.)

29/26 Formannskapssak:
Utbyggingsprogram 2027-2030 - Høring vår/sommer 2026
(ark.nr. 2026000107)

Kommunalutvalgets innstilling:

Utbyggingsprogram for 2027-2030 legges ut på høring i perioden juni – august 2026 med følgende prinsipper for inngåelse av utbyggingsavtaler, jfr. pbl. § 17-2:

- a. Kommunen skal for perioden 2027-2030 tilrettelegge for et byggevolum på ca. 750 boliger pr. år.
- b. Utbyggingsprogrammet og tabell over utbyggingsområder gir grunnlag for drøftelse av utbyggingsavtale, herunder vilkår i utbyggingsavtale.
- c. Utbyggingsområder som er i samsvar med gjeldende arealstrategi og arealplan prioriteres i forhold til tilrettelegging av infrastruktur.
- d. Kommunen skal som hovedregel ikke igangsette reguleringsplanarbeid for områder som ikke er tråd med gjeldende arealplan og ikke har nødvendig tilrettelagt infrastruktur.
- e. Ved oppstart av nye reguleringsplaner må områdene vurderes i forhold til status i kommuneplan, vedtatt arealstrategi og kapasitet på infrastruktur i området.
- f. Ved gjennomføring av reguleringsplaner skal kommunen vurdere tilrettelegging og bidrag til infrastruktur i henhold til prioriteringer i gjeldende kommuneplan

(Enst.)

30/26 Formannskapssak:
Høringsuttalelse til forslag om forskrift om cruiseavgift
(ark.nr. 2026012671)

Kommunalutvalgets innstilling:

Høringsuttalelsen til «Forslag til forskrift om cruiseavgift» sendes slik den kommer frem i saken.
(8/1)

Voteringer:

Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt med 8 mot 1 stemme (FRP).

Referatsaker

Saknr	Arkivsak	Tittel
R-1/26	2026011378-1	Søknad om støtte til kartlegging og utvikling av O&M-base for havvind – Kongsgård havn

Møtet hevet.

Behandling av utvalgssak

Behandling av utvalgssak



Dato 29. mai 2026
Saksnr.: 2026000041-29
Saksbehandler Anne Lise H Aabø
Godkjent av Camilla Dunsæd

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
09.06.2026

Godkjenning av protokoll fra kommunalutvalgets møte 19.05.2026

Forslag til vedtak

[Kommunalutvalget godkjenner protokoll fra kommunalutvalgets møte
19.05.2026.](#)

Vedlegg:
Protokoll fra kommunalutvalgets møte 19.05.2026



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2026000041
Saksbehandler Anne Lise H Aabø

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Kommunalutvalget	09.06.2026	25/26

GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA KOMMUNALUTVALGETS MØTE 19.05.2026

KOMMUNALUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 09.06.2026 SAK 25/26

Kommunalutvalgets vedtak:

Kommunalutvalget godkjenner protokoll fra kommunalutvalgets møte
19.05.2026.
(Enst.)

09.06.2026



Dato 22. april 2026
Saksnr.: 2026004501-4
Saksbehandler Tore Guttorm Knutsen
Godkjent av Terje Fjellvang
Camilla Bruno Dunsæd

Saksgang
Kommunalutvalget
Bystyret

Møtedato
09.06.2026
17.06.2026

Eierskapsmelding Kristiansand kommune 2026

Forslag til vedtak

[Bystyret vedtar Eierskapsmelding for Kristiansand kommune 2026](#)

Sammendrag

Etter kommuneloven § 26-1 skal kommunen minst en gang per valgperiode utarbeide en eierskapsmelding som skal vedtas av bystyret. Kommunedirektøren orienterte kommunalutvalget om arbeidet med eierskapsmeldingen i sak 14/26.

I forrige valgperiode ble det lagt ned en betydelig innsats med å forankre prinsippene i eierskapsmeldingen, så vel politisk som mot selskapene, slik at den eksisterende eierskapsmeldingen i all hovedsak videreføres, men med enkelte justeringer. Endringene består hovedsakelig av følgende punkter:

- Kommunalutvalget anbefalte å innarbeide en egen del i eierskapsmeldingen hvor hensikt og begrunnelser for det kommunale eierskapet tydeliggjøres. Dette er innarbeidet i punkt 3 i eierskapsmeldingen, hvor formålet med det kommunale eierskapet er systematisert i ulike formålskategorier. De ulike selskapene er deretter innplassert i én eller flere formålskategorier.
- Anbefalingen om at det bør gjennomføres eiermøter i selskaper hvor kommunen har vesentlige eierinteresser, erstattes med en forventning om det i hovedsak bør gjennomføres eiermøter i alle selskaper hvor kommunen har eierinteresser.
- Det er gjort endringer i matrisen for anbefalte styrehonorarer, hvor satsene er oppregulert og avrundet basert på rammene i lønnsoppgjørene i tiden fra forrige eierskapsmelding.

Vedlegg:

Eierskapsmelding for Kristiansand kommune 2026
Eierskapsmelding for Kristiansand kommune 2021

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Kommunen skal minst en gang per valgperiode utarbeide en eierskapsmelding, jfr. kommuneloven § 26-1. Denne skal vedtas av bystyret, og skal inneholde:

- kommunens prinsipper for eierstyring,
- en oversikt over selskaper, kommunale foretak og andre virksomheter hvor kommunen har eierinteresser eller tilsvarende interesser og
- kommunens formål med eierinteressene eller tilsvarende interesser i virksomhetene.

I eierskapsmeldingen for Kristiansand kommune angis prinsippene for kommunes eierskap. Meldingen skal bidra til å bygge opp et helhetlig og forutsigbart eierskap. Målet med eierstyringsprinsippene er å bidra til at kommunen har en aktiv og systematisk - politisk og administrativ oppfølging av eierskapet. Kommunen må som eier angi klare mål og forventninger, og gjennom oppfølging og evaluering sikre at selskapene har kompetente styrer som ivaretar at kommunes mål for virksomhetene følges opp.

Kristiansand kommunes gjeldende eierskapsmelding er fra forrige valgperiode, og var den første som ble utarbeidet etter kommunesammenslåingen. I arbeidet med denne ble det gjennomført eierseminar for å innhente innspill, samt at meldingen ble sendt på høring til selskapene.

Etter at meldingen ble vedtatt, har bystyret fastsatt flere selskapsspesifikke eierstrategier, alle forankret i eierskapsmeldingen og utarbeidet i samråd med de aktuelle selskapene. Tilbakemeldinger fra selskapene tyder på at eierskapsmeldingen med tilhørende eierstrategier fungerer etter hensikten – de gir selskapene tydelige forventninger fra eier og bidrar til å gi dem en strategisk retning.

Kristiansand kommune utarbeider årlige eierberetninger i tillegg til eierskapsmelding og selskapsspesifikke eierstrategier.

I sak 14/26 i kommunalutvalget orienterte kommunedirektøren om arbeidet med eierskapsmeldingen for inneværende valgperiode. Ettersom det i forrige valgperiode ble lagt ned en betydelig innsats med å forankre prinsippene i eierskapsmeldingen, så vel politisk som mot selskapene, ble det anbefalt at den eksisterende eierskapsmeldingen i all hovedsak videreføres, men med mulighet for å innarbeide mindre justeringer.

Kommunalutvalget tok saken til orientering, men vedtok i tillegg å be "(...) administrasjonen vurdere å innarbeide en egen del i eierskapsmeldingen om hensikten med og begrunnelser for kommunalt eierskap, med mål om å tydeliggjøre at eierskap skal reflektere kommunens kjerneoppgaver.

Endringer i eierskapsmeldingen

Foruten endringene som er omtalt nedenunder, er det foretatt enkelte mindre språklige endringer i forslaget til ny eierskapsmelding, men disse medfører ingen reelle endringer i det meningsbærende innholdet. I tillegg er det korrigert for endringer i den politiske utvalgsstrukturen, slik at referansene til nærings- og eierskapsutvalget erstattes med kommunalutvalget.

Formål med eierskapet

I tråd med vedtaket fra kommunalutvalget i sak 14/26, har kommunedirektøren tatt inn en særskilt del om formålet med kommunens eierskap. Det legges til grunn at kommunalt eierskap som hovedregel bør ha et tydelig formål for å kunne begrunne et fortsatt eierskap. Kommunedirektøren har sett det som hensiktsmessig å systematisere

formålet med kommunalt eierskap i ulike formålskategorier. Begrunnelsen for eierskap i de enkelte selskapene kan være forankret i én eller flere av følgende kategorier:

Tjenesteproduksjon/samfunnsoppdrag

Kommunen kan legge tjenesteproduksjon til egne selskaper, enten alene eller i samarbeid med andre kommuner, for å sikre en hensiktsmessig, effektiv og fleksibel organisering av oppgaver og tjenester. Kategorien omfatter både eierskap som bidrar til å ivareta kommunens samfunnsoppdrag og lovpålagte oppgaver. Organisering gjennom egne selskaper kan gi tydeligere ansvarsforhold, fagmiljøer med særskilt kompetanse og mer målrettet drift, samtidig som kommunen beholder den overordnede styringen gjennom eierskapet.

Beredskap / ivaretagelse av kritisk infrastruktur

Enkelte selskaper forvalter infrastruktur eller funksjoner av vesentlig betydning for samfunnssikkerhet og beredskap. Dette kan omfatte blant annet brannvesen, energi, vannforsyning, havner og kommunikasjon. Formålet med kommunalt eierskap er å bidra til sikker, stabil og langsiktig tilgang til slike tjenester, samt å sikre offentlig innflytelse over prioriteringer og drift ved ekstraordinære hendelser eller kriser.

Kulturpolitisk virkemiddel

Kommunen kan eie eller delta i selskaper som har som oppgave å fremme idrett og kulturliv i stort. Formålet med eierskapet er ikke økonomisk avkastning, men å sikre innbyggerne et godt og tilgjengelig kulturtilbud, og å ivareta kommunens rolle som tilrettelegger for et levende lokalsamfunn. Gjennom eierskapet kan kommunen påvirke selskapets prioriteringer og sikre at virksomheten drives i tråd med lokalpolitiske mål for kultur og samfunnsliv.

Næringspolitisk virkemiddel

Kommunen kan ha eierinteresser i selskaper som tjener som et aktivt virkemiddel for å fremme næringsutvikling og styrke det lokale næringslivet. Formålet med eierskapet er ikke primært finansiell avkastning, men å bruke eierposisjonen som et politisk virkemiddel for å skape arbeidsplasser og styrke næringsgrunnlaget i regionen.

Økonomisk avkastning

Kommunen kan ha eierskap i selskaper hvor formålet helt eller delvis er å oppnå økonomisk avkastning til kommunen gjennom utbytte, verdistigning eller andre økonomiske gevinster. Slike eierskap skal bidra til en langsiktig og forsvarlig forvaltning av fellesskapets verdier og kan styrke kommunens økonomiske handlingsrom til beste for innbyggerne. Eierskapet kan også bidra til mer stabile og forutsigbare inntekter over tid, samt gi kommunen innflytelse over forvaltningen av strategisk viktige ressurser og verdier.

Historisk betinget

Enkelte av kommunens eierposisjoner kan være historisk betingede, og er således uten et nåværende formål. Slike eierposisjoner kan avhendes eller avvikles dersom det anses som hensiktsmessig.

Aksjeselskap	Eierandel	Formål
Kanalbyen Utvikling AS	100,00 %	Økonomisk avkastning
Kristiansand Eiendom Holding AS	100,00 %	Kulturpolitisk virkemiddel Økonomisk avkastning
Kristiansand Kino Holding AS	100,00 %	Kulturpolitisk virkemiddel Økonomisk avkastning
Kristiansand Næringssselskap AS	100,00 %	Næringspolitisk virkemiddel Økonomisk avkastning
Songvaar Vekst AS	100,00 %	Tjenesteproduksjon/samfunnsoppdrag
Avfall Sør AS	87,90 %	Tjenesteproduksjon/samfunnsoppdrag Beredskap/ivaretagelse av kritisk infrastruktur
Varodd AS	69,53 %	Tjenesteproduksjon/samfunnsoppdrag
Nasjonalt kompetansesenter for havvind	40,00 %	Næringspolitisk virkemiddel
Sørnorsk Filmsenter AS	25,00 %	Kulturpolitisk virkemiddel
Agder Kollektivtrafikk AS	20,48 %	Tjenesteproduksjon/samfunnsoppdrag Beredskap/ivaretagelse av kritisk infrastruktur
Å Energi AS	6,01 %	Økonomisk avkastning Beredskap/ivaretagelse av kritisk infrastruktur
Visit Sørlandet AS	6,80 %	Næringspolitisk virkemiddel
K2 Gründerlab AS	3,73 %	Næringspolitisk virkemiddel
Verd Investering AS	1,18 %	Næringspolitisk virkemiddel
Setesdal Bilruter AS	0,88 %	Historisk betinget eierskap
Rehabiliteringssenter AiR AS	0,05 %	Historisk betinget eierskap
Kommunale foretak	Eierandel	Formål med eierskap
Kristiansand Havn KF	100,00 %	Tjenesteproduksjon/samfunnsoppdrag Beredskap/ivaretagelse av kritisk infrastruktur
Interkommunale selskap	Eierandel	Formål med eierskap
Kristiansand Havn IKS	80,00 %	Tjenesteproduksjon/samfunnsoppdrag Beredskap/ivaretagelse av kritisk infrastruktur
Kristiansandsregionen Brann og redning IKS	78,10 %	Tjenesteproduksjon/samfunnsoppdrag Beredskap/ivaretagelse av kritisk infrastruktur
Kilden Teater og Konserthus IKS	60,00 %	Kulturpolitisk virkemiddel
Agder Kommunerevisjon IKS	52,50 %	Tjenesteproduksjon/samfunnsoppdrag
Grimevann interkommunale vannverk IKS*	50,00 %	Tjenesteproduksjon/samfunnsoppdrag Beredskap/ivaretagelse av kritisk infrastruktur
Arkivsenter Sør IKS	43,80 %	Tjenesteproduksjon/samfunnsoppdrag
Etablerersenteret i Agder	12,52 %	Næringspolitisk virkemiddel
Offentlig Fellesinnkjøp på Agder IKS	11,00 %	Tjenesteproduksjon/samfunnsoppdrag
Vest-Agder Museet IKS	22,00 %	Kulturpolitisk virkemiddel
Vestfold og Telemark og Agder kontrollutvalgssekretariat IKS	8,00 %	Tjenesteproduksjon/samfunnsoppdrag
Konsesjonskraft IKS	0,06 %	Tjenesteproduksjon/samfunnsoppdrag
Kommunale oppgavefellesskap		Formål med eierskap
Midt-Agder Friluftsråd		Kulturpolitisk virkemiddel
Sandripeia Fritidspark		Kulturpolitisk virkemiddel
Midt-Agder IUA (fra 01.01.2024)		Tjenesteproduksjon/samfunnsoppdrag Beredskap/ivaretagelse av kritisk infrastruktur
Vannassistansen i vestre Agder (VAVA)		Tjenesteproduksjon/samfunnsoppdrag Beredskap/ivaretagelse av kritisk infrastruktur

Tabell: eierinteresser og formål med eierskap.

* Bystyret vedtok i sak 57/25 selskapsavtalen for Grimevann interkommunale vannverk IKS, men selskapet er foreløpig ikke formelt opprettet.

Anbefalinger etter eierskapskontroller

Etter eierskapskontroller hos Kilden og Vest-Agder-museet kom revisor med anbefalinger til kontrollutvalget som bystyret, gjennom vedtak i sak 64/23 og 88/25, har bedt kommunedirektøren følge opp:

1. Kriterier for vesentlige eierinteresser bør defineres i den reviderte eierskapsmeldingen, i tråd med bystyrets vedtak.
2. Kristiansand kommune bør som eier utarbeide referat fra eiermøter med selskapene.
3. Kristiansand kommune bør som eier sikre at kontrollutvalget varsles om representantskapsmøter.
4. Alle som påtar seg styreverv i kommunale selskaper bør motta en lenke til KS styrevervregister med oppfordring om å registrere seg og føre opp vervet sitt.

Eiermøter er en viktig del av eieroppfølgingen. Hensikten med disse møtene er å utveksle informasjon, slik at eiere og styret kan få en felles forståelse om bl.a. muligheter, risiko og måloppnåelse. Eiermøter er videre en arena hvor eier kan formidle sine forventninger til styret og selskapet.

I eierskapsmeldingen fra 2021 punkt 4.2.2 ble det anbefalt at der hvor «(...) kommunens eierinteresser er vesentlige bør det gjennomføres eiermøter (...)»., men uten at det ble nærmere spesifisert hvordan vesentlighetskriteriet skulle forstås.

Vesentlighetskriteriet kan defineres på ulike måter, eksempelvis gjennom organisasjonsform, risikovurderinger eller hvorvidt det utføres lovpålagte tjeneste. Det kan også benyttes ulike numeriske terskelverdier som eierandel, omsetning et cetera. Alternativt kan bystyret vedta på konkret selskapsnivå hvilke eierinteresser som skal anses for å være vesentlige.

En slik avgrensning har imidlertid en viktig svakhet, den kan medføre at selskaper som befinner seg i krevende prosesser eller ved strategiske veiskiller, faller utenfor den løpende eieroppfølgingen, selv om situasjonen i seg selv skulle tilsi tett dialog med eier. Mindre selskaper uten systematisk eieroppfølging kan dessuten ta strategiske veivalg som ikke er i tråd med eiers mål og interesser uten at eier får mulighet til å gi sine innspill før beslutningen tas.

Kommunedirektøren foreslår derfor å fjerne vesentlighetskriteriet fra eierskapsmeldingen punkt 4.2.2, og erstatte dette med en generell forventning om at det som hovedregel gjennomføres eiermøter i samtlige selskaper hvor kommunen har eierinteresser. Dette er allerede en etablert praksis i de aller fleste selskapene hvor kommunen har eierandeler, men kommunedirektøren ønsker å ta høyde for at forventningen om eiermøter tilpasses den situasjonen de ulike selskapene til enhver tid befinner seg i.

Kommunedirektøren er videre blitt bedt om å følge opp at det skrives referater fra eiermøtene samt at kontrollutvalget varsles om representantskapsmøter. Det legges til grunn at dette løses administrativt gjennom interne rutiner og kommunikasjon med de aktuelle selskapene, heller enn at dette tas inn i eierskapsmeldingen.

For å bidra til transparens rundt ulike roller, har gjeldende eierskapsmelding i punkt 4.3.2 en anbefaling om at alle som påtar seg styreverv i kommunale selskaper bør registrere vervene i KS' styrevervsregister. Registeret ble lagt ned i 2025, og anbefalingen tas derfor ut av eierskapsmeldingen. Registeret baserte seg delvis på frivillig innrapportering, og gav i flere tilfeller mangelfull informasjon.

Oversikt over styreverv finnes imidlertid lett tilgjengelig på nettsidene til Brønnøysundregistrene og Stiftelsestilsynet. Det er styret i selskapene/stiftelsene som er pliktige til å rapportere inn endringer i styresammensetning, og det forutsettes at tvungen rapportering gir best mulig oppdaterte oversikter over styreverv. Tjenester som proff.no kobler sammen registeropplysningene og gir en samlet oversikt over rollene til

enkelpersoner samt kobler disse mot relasjoner til andre. Det legges derfor til grunn at dagens digitale løsninger dekker behovet for transparens med tanke på roller og styreverv.

Styrehonorarer

Det er gjort mindre korrigeringer i matrisen for honorarsatser i punkt. 4.3.3.

Honorarsatsene er oppregulert og avrundet basert på rammene i lønnsoppgjørene i tiden fra forrige eierskapsmelding. Man viderefører på denne måten de gjeldende prinsippene om at styrehonorarene skal være på et moderat nivå, og fremstå nøkterne ut ifra styrets ansvar, kompetanse, tidsbruk og arbeidets kompleksitet.

Rammene i de ulike kategoriene er veiledende og godtgjørelsen for det enkelte styret vedtas årlig av generalforsamlingen i selskapet. For kommunens heleide aksjeselskaper er det kommunalutvalget som fungerer som generalforsamling. Rammene tjener videre som sammenligningsgrunnlag når kommunen vurderer honorarsatser i deleide aksjeselskaper.

	Leder	Medlem
Gruppe 1	10 000 kr - 60 000 kr	5 000 kr - 30 000 kr
Gruppe 2	60 000 kr - 125 000 kr	30 000 kr - 55 000 kr
Gruppe 3	125 000 kr - 250 000 kr	60 000 kr - 125 000 kr

Selskaper i gruppe 1: Kristiansand Kino Holding AS og Kristiansand Eiendom Holding AS.

Selskaper i gruppe 2: Songvaar Vekst AS.

Selskap i gruppe 3: Kristiansand Næringsselskap AS.

Antall heleide aksjeselskaper er redusert fra ni i forrige eierskapsmelding til dagens fire. M/S Maarten AS er solgt og Søgne Industriselskap er overtatt av Kristiansand Næringsselskap AS, mens Kjøkkenservice Industrier AS og Via Partner nå inngår som en del av Varodd-konsernet. I tillegg er Bredalsholmen Eiendom AS og Sørlandshallen Eiendom AS nå innlemmet i en holdingstruktur gjennom det nyopprettede heleide aksjeselskapet Kristiansand Eiendom Holding AS.

I forbindelse med styrevalg til det nyopprettede holdingselskapet i sak 36/25 i kommunalutvalget, vurderte valgkomiteen at holdingselskapet faller inn under gruppe 1, men med honorarer som ligger i det øvre sjiktet i denne gruppen. For de tre andre selskapene er det ingen endringer i kategoriseringen.

Høringsrunde

Kommunedirektøren valgte å sende forslaget til ny eierskapsmelding ut på høringsrunde til selskapene som er omtalt i meldingen, jfr. tabell over eierinteresser og formål med eierskap. Selskapene ble også forrige gang invitert til å komme med høringsinnspill. Innspillene fra selskapene den gang ble vurdert å i all hovedsak støtte innretningen på eierskapsmeldingen, og det er kommunedirektørens vurdering at prinsippene som videreføres fra forrige eierskapsmelding dermed er godt forankret også hos selskapene.

Selskapene ble denne gangen bedt om å spesifikt komme med innspill vedrørende de konkrete endringene fra forrige gang, nærmere spesifisert til:

- punkt 3, hvor formålet med eierskap i de enkelte selskapene er spesifisert og kategorisert.
- punkt 4.3.2, hvor punktet om registrering av styreverv i KS styrevervsregister er tatt ut (registeret er nedlagt).

- punkt 4.3.3, hvor matrisen for honorarsatser er oppdatert og Kristiansand Eiendom Holding AS er innplassert som nytt selskap.

Åtte ulike selskaper kom med innspill, hovedsakelig vedrørende:

- Formelle navnenedringer i enkelte selskaper.
- Kategorisering av formål med eierskap, hvor flere argumenterte for at de har en beredskapsfunksjon, og slik også burde ha vært også i denne kategorien.
- Korrigering av registrerte eierandeler.

Kommunedirektøren har vurdert de innkommende innspillene, og korrigert formelle navn og eierandeler i tabellen over selskaper og formål med eierskap. Det kan argumenteres med at mange selskaper har en viss rolle inn mot beredskap eller ivaretagelse av kritisk infrastruktur, men etter kommunedirektørens vurdering bør terskelverdien for å bli klassifisert inn under et beredskapsformål være høy. Innspillene fra selskapene har derfor i varierende grad blitt hensyntatt i formålsklassifiseringen.

Økonomiske konsekvenser

Endringene i den reviderte eierskapsmeldingen antas å i seg selv ikke føre til økonomiske konsekvenser, hverken for selskapene eller kommunen. Ettersom prinsippene fra tidligere eierskapsmelding videreføres, skal Kristiansand kommune ha et strategisk og langsiktig mål med eierskapet i de enkelte selskapene og kommunen skal fortsatt definere og formidle klare mål for avkastning, utbytte og resultater.

Kommunedirektøren vil fortsette praksisen med å utarbeide utbytteforventninger i samråd med de selskapene der det i samsvar med selskapets vedtekter er aktuelt med utbytte.

Klima- og miljøkonsekvenser

Som en sentral del av ansvarlig eierstyring vil Kristiansand kommune fortsatt stille krav om bærekraftig verdiskapning til alle virksomheter hvor kommunen har eierskap. Krav til bærekraftig utvikling vil også ligge til grunn for kommunens vurdering av etablering eller nedleggelse av virksomheter.

Vurdering

Eierskapsmeldingen for 2026 viderefører de sentrale prinsippene fra forrige valgperiode, prinsipper som ble godt forankret både politisk og hos selskapene. Disse prinsippene danner et solid grunnlag for en aktiv og systematisk eierstyring av kommunens selskaper.

Kommunalutvalgets anbefaling om å synliggjøre formålet med de ulike eierposisjonene er fulgt opp gjennom en ny formålsklassifisering. Denne klassifiseringen gir flere gevinster: den tydeliggjør hvilken rolle kommunen forventer at det enkelte selskap skal fylle, den synliggjør hvilke eierposisjoner som kan vurderes avhendet fordi de mangler et klart nåværende formål, og den bidrar til mer målrettet og forutsigbar oppfølging av selskapene fremover.

Kommunedirektøren anbefaler bystyret å vedta eierskapsmeldingen.

Konklusjon (jf. forslag til vedtak)

Kommunedirektøren anbefaler bystyret å vedta eierskapsmeldingen med følgende vedtak:

[Bystyret vedtar Eierskapsmelding for Kristiansand kommune 2026](#)



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2026004501
Saksbehandler Tore Guttorm Knutsen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Kommunalutvalget	09.06.2026	26/26
2 Bystyret	17.06.2026	59/26

EIERSKAPSMELDING KRISTIANSAND KOMMUNE 2026

KOMMUNALUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 09.06.2026 SAK 26/26

Kommunalutvalgets vedtak:

Bystyret vedtar Eierskapsmelding for Kristiansand kommune 2026
(Enst.)

09.06.2026



SAKS PROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2025019828
Saksbehandler Tore Guttorm Knutsen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Kommunalutvalget	09.06.2026	27/26

OPPFØLGING AV HENVENDELSE FRA HAVNESTYRET - UTVIKLING AV LAGMANNSHOLMEN

KOMMUNALUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 09.06.2026 SAK 27/26

Kommunalutvalgets vedtak:

Saken tas til orientering og Ordføreren bes følge opp kommunens eiersignaler på det kommende representantskapsmøtet i Kristiansand Havn IKS.

1. Kristiansand kommune ber om at styret har fokus på sin egen vedtatte strategiplan om å flytte containerhavnen i løpet av fireårsperioden, og bidrar til en prosess som muliggjør det.
 2. Kristiansand kommune ber om det jobbes videre med prosessen knyttet til kompensasjonsgrunnlaget på bakgrunn av det foreliggende takstmandatet som fullføres med samlet avhending av området.
 3. Kristiansand kommune presiserer igjen at styret forholder seg til at det ikke er aktuelt at Kristiansand havn IKS skal ha en rolle i byutviklingen av Lagmannsholmen.
- (Enst.)

Forslag:

Ordfører Mathias Bernander, H, fremmet følgende forslag:

- «1. Kristiansand kommune ber om at styret har fokus på sin egen vedtatte strategiplan om å flytte containerhavnen i løpet av fireårsperioden, og bidrar til en prosess som muliggjør det.
2. Kristiansand kommune ber om det jobbes videre med prosessen knyttet til kompensasjonsgrunnlaget på bakgrunn av det foreliggende takstmandatet som fullføres med samlet avhending av området.
 3. Kristiansand kommune presiserer igjen at styret forholder seg til at det ikke er aktuelt at Kristiansand havn IKS skal ha en rolle i byutviklingen av Lagmannsholmen.»

Voteringer:

Kommunedirektørens innstilling med ordfører Mathias Bernander, H, sitt forslag ble enstemmig vedtatt.

09.06.2026



Dato 1. juni 2026
Saksnr.: 2025019828-11
Saksbehandler Tore Guttorm Knutsen
Godkjent av Terje Fjellvang
Camilla Bruno Dunsæd

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
09.06.2026

Oppfølging av henvendelse fra havnestyret - utvikling av Lagmannsholmen

Forslag til vedtak

[Saken tas til orientering og Ordføreren bes følge opp kommunens eiersignaler på det kommende representantskapsmøtet i Kristiansand Havn IKS.](#)

Sammendrag

Saken er en oppfølging av bystyrets vedtak i sak 94/25 og sak 12/26, hvor det er lagt til grunn at KNAS skal ivareta rollen som kommunens utviklingsaktør, og at utviklingen skal bygge på prinsippene om samlet styring, sammenheng mellom risiko og gevinst, felles ansvar for havneutvikling og en forutsigbar faseutvikling. Det er videre slått fast at Havna skal ha fokus på havnedrift og ikke eiendomsutvikling.

Videre ga bystyret kommunedirektøren mandat til å fremforhandle avtaler i tråd med disse prinsippene. Det var lagt opp til at de endelige avtalene skulle fremforhandles parallelt med arbeidet med områdereguleringen for Lagmannsholmen.

Det har siden bystyrets behandling har vært gjennomført et betydelig arbeid mellom kommunen, Havna, KNAS og eksterne rådgivere for å avklare takstgrunnlag, økonomi, risikofordeling og avtalestruktur. Selv om det underveis har vært reist spørsmål knyttet til enkelte premisser, har partene kunnet arbeide innenfor de vedtatte rammene. Når det nå reises mer grunnleggende spørsmål knyttet til sentrale forutsetninger, gjør dette prosessen mer krevende fordi forhold som tidligere har vært lagt til grunn eventuelt må vurderes på nytt.

Det vises til innkommet brev fra havnestyret hvor det stilles spørsmål ved blant annet prosess, takstgrunnlag, risikofordeling, samlet salg av området og økonomisk bærekraft.

Kommunedirektøren vurderer at flere av innspillene i havnestyrets brev retter seg mot forhold som allerede er avklart gjennom bystyrets tidligere vedtak, forhold som følger av det mandatet partene i fellesskap har lagt til grunn for arbeidet, samt spørsmål som det gjennom prosessen har vært forutsatt skal avklares i forbindelse med ferdigstillingen av det endelige avtaleverket. Det er avtalt at avtaleverket og verdier skal baseres på endelig vedtatt områdeplan.

Takstene er ikke ferdigstilt, men det foreløpige arbeidet fra to uavhengige takstmiljøer indikerer en verdi på om lag 500 millioner kroner for området som skal takseres basert på utviklingsverdi og kontantstrømmer. Når verdien av dette området ses i sammenheng med nåverdien av fortsatt cruisevirksomheten og kontantstrømmene fra Fiskebrygga, vurderer administrasjonen at den samlede verdien av Lagmannsholmen kan være opp mot 1 milliard kroner.

Kommunedirektørens vurdering er at reguleringsforslaget som nå legges frem balanserer ønsket om byutvikling opp mot hensynet til å ivareta de verdiene havna sitter på. Bystyrets føringer bør således ligge fast. Det legges opp til at ordføreren formidler dette som kommunens eiersignal i det kommende representantskapsmøtet i Kristiansand Havn IKS, slik at det videre arbeidet kan gjennomføres innenfor de rammene som er politisk vedtatt.

Det vurderes, gitt disse føringene, at det bør det være mulig å ferdigstille avtaleverket med påfølgende styrebehandling i de to selskapene før saken går til Bystyret i løpet av oktober.

Vedlegg:

Caledonien og Lagmannssholmen Taksering og erstatning, samt videre prosess

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Bystyret behandlet 29. oktober 2025 sak 94/25 om rollefordeling i utviklingen av Lagmannsholmen og fattet følgende vedtak:

1. Transformasjonen av Lagmannsholmen krever en god og involverende prosess. Kommunedirektøren bes vurdere å oppnevne en prosessleder som skal sikre fremdrift og god involvering av Kristiansand Havn, KNAS og øvrige berørte aktører. Bystyret legger til grunn at det skal bygges for fremtiden i utviklingen av Lagmannsholmen med mer miljøvennlige og innovative løsninger.
2. 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. Bystyret ber om at saken viser hvordan man skal sikre tilstrekkelig kompetanse i KNAS for å ivareta bystyrets ambisjon om byutvikling og hvordan rollen som utviklingsaktør er tenkt praktisert. Bystyret mener Havna skal ha fokus på havnedrift og ikke eiendomsutvikling.
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 bystyrets ambisjon for byutvikling og utvikling av havna.
4. Kristiansand Næringsselskap AS (KNAS) gis rollen som kommunens utviklingsaktør for Lagmannsholmen. Bystyret legger ikke opp til en revidering av eierstrategien for KNAS, men understreker at selskapet skal fokusere på det opprinnelige formålet til selskapet om å bidra til vekst og verdiskapning gjennom eiendomsutvikling av kommunens næringseiendommer. Helt unntaksvis som ved utviklingen av større transformasjonsområder som Lagmannsholmen, kan KNAS ta utviklingsrollen på vegne av kommunen. KNAS skal da legge til rette for konkurranse blant private aktører for å sikre variasjon i byutviklingen og mangfold blant private eiendomsutviklere.

Videre behandlet bystyret 2. februar 2026 sak om utvikling av Lagmannsholmen – avtalestruktur og oppfølging av tidligere vedtak. I denne saken sluttet bystyret seg til to avtaleløp og følgende prinsipper:

1. En samlet styring av hele området som sikrer ønsket byutvikling
2. Risiko og gevinst skal henge sammen
3. Felles ansvar for kommunen og Havna for havneutvikling
4. En styrt og forutsigbar faseutvikling

Videre ga bystyret kommunedirektøren mandat til å fremforhandle avtaler i tråd med disse prinsippene.

Det var opprinnelig lagt opp til at de endelige avtalene skulle fremforhandles parallelt med arbeidet med områdereguleringen for Lagmannsholmen. Selv om det underveis har vært reist spørsmål knyttet til enkelte premisser, har partene kunnet arbeide innenfor de vedtatte rammene. Når det nå reises mer grunnleggende spørsmål knyttet til sentrale forutsetninger, gjør dette prosessen mer krevende fordi forhold som tidligere har vært lagt til grunn eventuelt må vurderes på nytt.

Det vises til innkommet brev fra havnestyret hvor det stilles spørsmål ved blant annet prosess, takstgrunnlag, risikofordeling, samlet salg av området og økonomisk bærekraft.

Kommentarer knyttet til takstene

Kristiansand Havn KF, Kristiansand kommune og KNAS har i forkant av takseringen av Lagmannsholmen gjennomgått og blitt enige om et mandat for bestilling av takster fra de to foretakene Hadrian Eiendom AS og OPAK AS. Begge foretakene har bred erfaring fra vurderinger av tilsvarende transformasjons- og utviklingsområder andre steder i Norge.

Vedlagt mandatet fulgte alle sentrale plandokumenter, herunder arealoppsett for utbyggingsvolumer, kostnadsanalyser for infrastruktur, Havna sine egne oppsett med inntekter fra de forskjellige delene av Lagmannsholmen med mer. Det ble også lagt inn felles forutsetninger knyttet til blant annet fundamentering og opprydding av forurensning for å sikre at takstene i størst mulig grad ble sammenlignbare.

Det foreligger utkast til foreløpige takst- og verdivurderinger av området fra både OPAK og Hadrian basert på residualmetoden og med utgangspunkt i opprinnelig forslag til områderegulering og Havna sine egne oppsett med inntekter. I tillegg har takstforetakene gjort sammenligninger mellom Lagmannsholmen og andre sammenlignbare transaksjoner og utviklingsområder andre steder i Norge.

Samlet har dette gitt grunnlaget for takstforetakenes skjønnsmessige fastsettelse av verdier både for arealer med utviklingspotensial og for områder hvor verdiene i større grad er knyttet til løpende leieinntekter og eksisterende virksomhet. For områdene der det kan utvikles boliger, så er utviklingsverdien størst. Ytterst på Lagmannsholmen, der det ikke er regulert boliger, så er det kontantstrømmene som gis størst verdi. Tastene har imidlertid ikke blitt ferdigstilt, da en nå vil avvente sluttbehandling av områdeplanen og avklaringer i denne saken.

Det foreløpige arbeidet indikerer imidlertid en totalverdi på rundt 500 millioner kroner for det takserte området basert på utviklingsverdi og kontantstrømmer.

Kommunedirektøren vil samtidig understreke at vurderingene av kontantstrømmer på nåværende tidspunkt i stor grad bygger på materiale og opplysninger oversendt fra Havna. Før endelig avtaleverk inngås vil det være naturlig å gjennomføre en felles gjennomgang med KNAS og Havna for å kvalitetssikre grunnlaget for kontantstrømberegningene.

Det vil også være nødvendig å se disse vurderingene i sammenheng med hvordan tilbakeleie, leieperioder, oppsigelsesfrister og øvrige avtalemessige forhold endelig utformes. Endelig verdi knyttet til kontantstrømmene vil derfor måtte avklares som en del av det videre arbeidet med ferdigstillelse av avtaleverket.

Kommunedirektøren vurderer at det foreløpige arbeidet som er gjort samlet viser at Lagmannsholmen representerer betydelige utviklingsverdier, samtidig som eksisterende virksomhet og kontantstrømmer også utgjør en viktig del av områdets samlede verdi i overgangsfasen. Dette understøtter vurderingen om at området må ses samlet, og at både utviklingsverdier og eksisterende inntektsstrømmer må inngå i de videre økonomiske og avtalemessige vurderingene mellom partene.

Videre viser vurderingene fra både OPAK og Hadrian at verdifastsettelsen av Lagmannsholmen er tett knyttet til hvilke forutsetninger som legges til grunn for områdets fremtidige utvikling. På denne bakgrunn er det naturlig å se nærmere på den samlede verdien av Lagmannsholmen og hvordan reguleringsforslaget påvirkes av disse forutsetningene.

Samlet verdi på Lagmannsholmen

Et spørsmål som har kommet opp er om reguleringen av Lagmannsholmen i for stor grad reduserer verdiene for Havna, og om Havna dermed kommer dårlig ut av områdereguleringen. Administrasjonen vurderer imidlertid at reguleringsforslaget som nå legges frem forsøker å balansere forholdet til ønsket byutvikling sett opp mot hensynet til å ivareta de verdiene havna sitter på.

Det vises særlig til at områdereguleringen legger til rette for videreføring av cruisevirksomhet og eksisterende havnerelaterte funksjoner i deler av området for en avgrenset periode. Dette reduserer isolert sett utviklingsverdiene for boligformål, fordi deler av området ikke kan utvikles med samme boligandel og utnyttelse som et rent transformasjonsområde.

Administrasjonen viser til at verdiene på Lagmannsholmen i hovedsak kan deles i tre hovedområder:

1. Cruisekaia.
2. Fiskebrygga.
3. Det takserte utviklingsområdet.

Det takserte utviklingsområdet består igjen av områder hvor utviklingsverdiene er størst, samtidig som deler av området også har betydelige eksisterende kontantstrømmer.

Normalt vil en verdivurdering måtte ta utgangspunkt enten i utviklingsverdi eller kontantstrømverdi, fordi det ene ofte utelukker det andre. Dersom et område utvikles fullt ut, bortfaller gjerne eksisterende kontantstrømmer. Tilsvarende vil videreføring av eksisterende virksomhet normalt redusere utviklingspotensialet.

Administrasjonen vurderer samtidig at utviklingen av Lagmannsholmen vil pågå over lang tid og gjennomføres i flere faser, noe som er et sentralt premiss for den samlede vurderingen av området.

Dette gjør det mulig å legge til grunn at området over tid kan realisere både betydelige utviklingsverdier og betydelige kontantstrømverdier.

Videre er det gjennom reguleringen lagt til rette for at cruisevirksomheten kan videreføres. Cruisevirksomheten representerer betydelige løpende inntekter og vurderes isolert sett å representere en stor nåverdi.

Tilsvarende gjelder Fiskebrygga, hvor eksisterende virksomheter og leieforhold gir betydelige kontantstrømmer.

Administrasjonen vurderer derfor at den samlede verdien av:

- utviklingsområdet
- eksisterende kontantstrømmer,
- cruisevirksomheten,
- og Fiskebrygga,

gir en samlet nåverdi på opp mot 1 milliard kroner som er vesentlig høyere enn det som isolert følger av utviklingsverdiene alene.

Det vises samtidig til at dersom cruisevirksomheten hadde blitt avvirket og større deler av området ble regulert til boligformål, ville utviklingsverdiene isolert sett kunne økt.

Administrasjonen vurderer imidlertid at reguleringsforslaget som nå foreligger balanserer hensynet til Havna og den samlede byutviklingen av området.

Kommentarer knyttet til prosess og videre arbeid

Det har siden bystyrets behandling i februar 2026 vært gjennomført jevnlige møter mellom administrasjonen, Havna, KNAS og involverte rådgivere. Arbeidet har omfattet både avtalestruktur, takstgrunnlag, risikofordeling, utviklingsfaser og økonomi. Gjennom prosessen har det vært arbeidet med å avklare sentrale spørsmål og rammer som kan danne grunnlag for avtaler mellom partene.

Administrasjonen har gjennom prosessen tatt utgangspunkt i de prinsippene og forutsetningene som er vedtatt av bystyret, og lagt til grunn at disse skulle danne fundamentet for det videre arbeidet mellom partene. Med dette som utgangspunkt har det vært mulig å arbeide videre med hvordan man kan sikre en riktig verdsettelse av området, samtidig som man har lagt til grunn en utvikling som ivaretar Havna og som gir KNAS mulighet til å legge til rette for en ønsket byutvikling.

Selv om det underveis har vært reist spørsmål knyttet til enkelte av premissene, har administrasjonen opplevd at partene likevel har kunnet arbeide konstruktivt videre innenfor de rammene som har ligget til grunn for prosessen. Når styret i Havna nå reises mer grunnleggende spørsmål knyttet til sentrale forutsetninger, gjør dette imidlertid prosessen mer krevende, blant annet fordi forhold som har vært oppfattet som avklarte eller premissgivende i større grad i så fall må vurderes på nytt.

For en rekke andre forhold som styret tar opp, så er dette avklart i tastmandatet, eller vil bli avklart før endelig avtaleverk kan ferdigstilles. Dette gjelder særlig forhold som er direkte avhengige av endelig vedtak av områdereguleringen, herunder løsninger knyttet til kanal, utnyttelse, rekkefølgekrav og infrastrukturløsninger. Før disse forholdene er endelig avklart, vil det heller ikke være mulig å ferdigstille alle beregninger fullt ut.

Det vises i den anledning til at takstene bygger på to ulike hovedelementer. Den ene delen knytter seg til utviklingsverdiene i transformasjonsområdene, som utgjør en sentral del av takstgrunnlaget og som danner grunnlaget for utviklingsverdien av eiendommen. Den andre delen knytter seg til eksisterende kontantstrømmer.

Når det gjelder kontantstrømmene, er dette i takstene først og fremst benyttet som en måte å synliggjøre verdien av eksisterende inntekter som kan vedvare i varierende tid fremover. Det endelige økonomiske oppgjøret vil imidlertid også avhenge av hvordan partene avtaler forhold knyttet til tilbakeleie, leieperioder, oppsigelsesfrister og øvrige forhold i faseutviklingen. Det har gjennom prosessen vært arbeidet med å avklare også disse forholdene, som vil inngå i det videre arbeidet med avtalene mellom partene.

Økonomiske konsekvenser

Saken er en oppfølging av tidligere vedtak og har ingen økonomiske konsekvenser ut over de som er beskrevet tidligere.

Klima- og miljøkonsekvenser

Saken er en oppfølging av tidligere vedtak og har ikke konsekvenser ut over det som er beskrevet tidligere.

Kommunedirektørens vurdering

Ordføreren har signalisert at det er ønskelig å svare ut havnestyrets henvendelse i representantskapet til Kristiansand Havn IKS som avholdes i begynnelsen av juni. Kommunedirektøren legger til grunn at det i den sammenheng er viktig å slå fast at de prinsippene som allerede er vedtatt av bystyret gjennom to politiske behandlinger fortsatt gjelder som føringer for det videre arbeidet.

Dette innebærer blant annet at bystyret har vært tydelig på at Lagmannsholmen skal utvikles samlet og med én utviklingsaktør på vegne av kommunen. Bystyret har lagt til grunn at KNAS skal ha denne rollen. Når bystyret samtidig har vedtatt prinsippet om samlet styring av området, innebærer dette etter kommunedirektørens vurdering at området må håndteres og overdras samlet for å sikre helhetlig byutvikling, koordinering av infrastruktur og kontroll over risiko og rekkefølgekrav.

Når det gjelder spørsmålene knyttet til takstgrunnlaget, vil kommunedirektøren peke på at mange av de forholdene som trekkes frem i Havnestyrets brev i realiteten knytter seg til mandatet for takseringen og forutsetningene som ble lagt til grunn for dette arbeidet. Mandatet var imidlertid omforent mellom kommunen, KNAS og Havna før det ble sendt ut. Det samme gjelder valg av takstselskaper, hvor både Havna, KNAS og kommunen deltok i prosessen. Den ene aktøren ble foreslått av Havna selv. Kommunedirektøren legger derfor til grunn at det er gjennomført en grundig og faglig forsvarlig prosess, og at de oppnevnte takstmiljøene representerer høy kompetanse og nødvendig erfaring innen denne typen transformasjonsområder.

Når det gjelder fastsettelse av endelig verdi, vil kommunedirektøren signalisere at administrasjonens foreløpige vurdering er at det vil være naturlig å ta utgangspunkt i et gjennomsnitt mellom de to takstene når endelig oppgjør skal ferdigstilles knyttet til utviklingsverdi. En må i den sammenheng også se på hvilket utviklingspotensial det endelige planvedtaket legger til rette for. For kontantstrømmene vil verdiene i stor grad bli basert på en felles gjennomgang med Havna og KNAS, der man ser dette i sammenheng med fremforhandlede leieavtaler.

Når det gjelder at spørsmålet om havnas samlede økonomiske bærekraft, så vil kommunedirektøren understreke at dette spørsmålet må skilles fra selve verdifastsettelsen. Bystyret har tidligere lagt til grunn at utviklingen av Lagmannsholmen skal bidra til finansiering av havneutviklingen, men ikke at utviklingsverdiene alene skal finansiere alle fremtidige investeringer og behov i Havna. I første fase er det særlig flytting av containerhavna som er den sentrale problemstillingen.

Etter kommunedirektørens vurdering må havnestyret derfor først og fremst ta stilling til om de totale økonomiske rammene til havna, der salg av Lagmannsholmen er ett element, gir tilstrekkelig grunnlag for å gjennomføre flyttingen av containerhavna. Eventuelle nye fremtidige investeringer som ikke ligger i økonomiplanen, må vurderes i lys av det prinsippet bystyret allerede har lagt til grunn om at havneutvikling er et felles ansvar mellom kommunen og Havna.

Det betyr at dersom det på et senere tidspunkt skulle oppstå behov for ytterligere investeringer som går ut over dagens økonomiplan, vil dette være spørsmål som må håndteres gjennom nye vurderinger og beslutninger mellom partene slik også områdeplanen legger opp til.

Når det gjelder henvisningene til havne- og farvannsloven og forholdet til havnekapitalen, legger kommunedirektøren til grunn at det ikke er snakk om å trekke kapital ut av havnekapitalen så lenge oppgjøret baseres på uavhengige markedsmessige takster. Havna kompenseres gjennom oppgjøret for de verdiene som ligger i området, og det legges derfor ikke opp til noen skjult overføring av verdier ut av havnekapitalen.

Eiendommene som omfattes av den foreslåtte transaksjonen ligger i Kristiansand Havn KF, som juridisk er en del av Kristiansand kommune. Lindesnes kommune er medeier i Kristiansand Havn IKS, men naturlig nok ikke medeier i KF'et. Kommunedirektøren legger likevel til grunn at det er viktig med god involvering og informasjon også overfor Lindesnes kommune i det videre arbeidet, særlig knyttet til konsekvenser for havnedrift og fremtidig utvikling av havneselskapet. Dette kommende representantskapet i Kristiansand Havns IKS kan således være et passende sted for å gi en tilbakemelding til Havna.

Gitt at bystyrets føringer ligger fast, så bør det være mulig å ferdigstille avtaleverket med påfølgende styrebehandling i de to selskapene før saken går til Bystyret i løpet av oktober.



Dato 13. mai 2026
Saksnr.: 2021017648-6
Saksbehandler Synne Morozova Thornæs
Godkjent av Jan Erik Lindjord
Harald Eiolf Karlsen
Tone Iglebæk
Camilla Bruno Dunsæd

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
09.06.2026

Kvartal 71 - Vestre del - Utbyggingsavtale - Utleggelse på høring

Forslag til vedtak

[Forslag til utbyggingsavtale for Kvartal 71 – Vestre del, datert 21.05.2026, legges ut til offentlig ettersyn.](#)

Sammendrag

Detaljregulering for Kvartal 71 – vestre del [1571] ble vedtatt av bystyret i Kristiansand 28.01.2026 (sak 3/26). Reguleringsplanen legger til rette for bygging av 105 boliger i form av leiligheter. Utbygger er ansvarlig for planlegging og opparbeidelse av arealer innenfor utbyggingsområdet. Kommunen overtar offentlig infrastruktur til drift og vedlikehold.

Utbyggingsavtalen viser hvordan rekkefølgekrav 7.2 b) knyttet til opparbeidelse av møteplass/lokalparkfunksjon i Nybyen sikres gjennomført gjennom kontantbidrag fra utbygger. Det stilles i tillegg garanti for en verneverdig bøk i krysset Tordenskjolds gate / Lømslands vei.

Saksutredningen viser en vurdering av forholdsmessighet av bidraget for å løse rekkefølgekravet 7.2 b).

Utbyggingsavtale er et tilbud til en privat utbygger om en avtale for gjennomføring av en vedtatt regulering. Kommunen står fritt til å tilby og inngå en utbyggingsavtale. For Kvartal 71 – Vestre del anses det som fordelsmessig å inngå en utbyggingsavtale for å sikre fremdrift for området, samt opparbeidelse av møteplass/lokalparkfunksjon i Nybyen.

Vedlegg:
Utbyggingsavtale for Kvartal 71 - Vestre del [planid 1571] - Signert avtale utkast

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Kvartal 71 var opprinnelig ment å ha en detaljreguleringsplan som omfattet vestre og østre del. Under behandling av planen ble det vedtatt at planen skulle deles i to. I saksfremlegget, datert 01. desember 2025, står det:

«Bakgrunnen for innstillingen var at administrasjonen vurderte strukturen på den vestre delen som avklart, mens den østre delen burde bearbeides videre. Plangrepet for vestre del sørger også for fremdrift på etablering av skoleutvidelse på Tordenskjolds gate skole, og gir grunnlag for en trafikk sikker løsning for Lømslands vei i den forbindelse.»

Utbyggingsavtalen følger opp vedtak av detaljregulering for Kvartal 71 – vestre del. Forhandlingene ble startet opp høsten 2025. Avtaleforslaget er framforhandlet i tråd med vedtatt reguleringsplan og i henhold til gjeldende politikk.

Juridisk grunnlag

Muligheten til å inngå utbyggingsavtale mellom kommune og privat utbygger for gjennomføring av reguleringsplan fremkommer av plan- og bygningsloven § 17. Avtalen er frivillig for kommunen og utbygger å inngå.

Utbyggingspolitikk og utbyggingsprogram

Kommunens vedtatte utbyggingspolitikk er lagt til grunn for drøftelsene og avtalen som er framforhandlet. Utbygger er gjort kjent med sin forpliktelse til å sikre seg rettigheter til de arealene som skal bygges ut eller er nødvendig for utbyggingen.

Området Kvartal 71 – vestre del er lagt inn i gjeldende utbyggingsprogram 2026- 2029. Området bygges ut i sin helhet, og forventes ferdigstilt i løpet av 2026/2027.

Gjennomføring og økonomiske konsekvenser

Utbygger er ansvarlig for at arealer innenfor angitt planområde skal planlegges og opparbeides i samsvar med vedtatt plan for området. Unntaket er rekkefølgebestemmelse 7.2 b:

Før det gis igangsettingstillatelse skal del av av møteplass/lokalparkfunksjon i Nybyen være sikret gjennomført

Rekkefølgebestemmelsen sikres gjennomført gjennom kontantbidrag fra utbygger til kommune. Kommunen blir ansvarlig for å opparbeide møteplass/lokalparksfunksjon i Nybyen. Møteplass/lokalparksfunksjon som skal opparbeides er en ballbane, beregnet til 4 millioner kroner, samt stitrasé og grunnarbeider. Frist for ferdigstilling er satt til 2027.

Bidraget fra utbygger er satt til totalt 2 625 000 kr. Dette skal innbetales ved igangsettingstillatelse for boliger. Bidraget fra områdesatsingen er satt til 1 500 000 kroner.

I tillegg til kontantbidraget stilles det en garanti på 100 000 kroner for verneverdig bøk i krysset Lømslands vei / Tordenskjondsgate (H540_2 i plankart). Dette er for å sikre at treet ivaretas i tråd med reguleringsplan. Om treet skades eller dør i løpet av anleggsperioden tas garantien ut for å erstatte treet.

Barn og unges interesser

Avtaleforslaget følger opp løsninger i foreslått reguleringsplan. Det vurderes at barn og unges interesser er godt ivarettatt i avtalen, ved at utbyggingsavtalen sikrer fremdrift for opparbeidelse av møteplass/lokalparkfunksjon i Nybyen. I tillegg er Kvartal 71 – vestre del viktig for en helhetlig oppgradering og utvidelse av Tordenskjolds gate skole, hvor både oppgradering av Lømslands vei og lamellbygget er viktige funksjoner å få etablert samtidig med skolen.

Uttalelse fra rådene

Saken har ikke vært framlagt for rådene for uttalelse før den legges fram til politisk behandling. Avtaleutkastet vil bli sendt på høring til rådene ved den ordinære utsendelsen av avtalen på offentlig ettersyn. Saken vil etter høringsrunde legges fram for endelig politisk behandling.

Klima- og miljøkonsekvenser

Utbyggingsavtalen følger opp og legger til rette for realisering av foreslått utbygging i detaljreguleringsplanen for Kvartal 71 – vestre del. Klima og miljøkonsekvensene fremgår av reguleringssaken. Utbyggingsavtalen vurderes å ikke påvirke klima og miljøkonsekvensene utover dette.

Konklusjon (jf. forslag til vedtak)

Utbyggingsavtalen for Kvartal 71 – vestre del sikrer gjennomføring og fremdrift for reguleringsplanen for området. Avtalen sikrer bidrag til møteplass/lokalparkfunksjon i Nybyen, samt garanti for verneverdig bøk i krysset Tordenskjolds gate / Lømsland vei.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

[Forslag til utbyggingsavtale for Kvartal 71 – Vestre del, datert 21.05.2026, legges ut til offentlig ettersyn.](#)



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2021017648
Saksbehandler Synne Morozova Thornæs

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Kommunalutvalget	09.06.2026	28/26

KVARTAL 71 - VESTRE DEL - UTBYGGINGSAVTALE - UTLEGGELSE PÅ HØRING

KOMMUNALUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 09.06.2026 SAK 28/26

Kommunalutvalgets vedtak:

Forslag til utbyggingsavtale for Kvartal 71 – Vestre del, datert 21.05.2026,
legges ut til offentlig ettersyn.
(Enst.)

09.06.2026



Dato 28. april 2026
Saksnr.: 2026000107-2
Saksbehandler Synne Morozova Thornæs
Godkjent av Jan Erik Lindjord
Harald Eiolf Karlsen
Tone Iglebæk
Camilla Bruno Dunsæd

Saksgang

Areal- og miljøutvalget
Kommunalutvalget
Formannskapet

Møtedato

04.06.2026
09.06.2026
10.06.2026

Utbyggingsprogram 2027-2030 - Høring vår/sommer 2026

Forslag til vedtak

Utbyggingsprogram for 2027-2030 legges ut på høring i perioden juni – august 2026 med følgende prinsipper for inngåelse av utbyggingsavtaler, jfr. pbl. § 17-2:

- Kommunen skal for perioden 2027-2030 tilrettelegge for et byggevolum på ca. 750 boliger pr. år.
- Utbyggingsprogrammet og tabell over utbyggingsområder gir grunnlag for drøftelse av utbyggingsavtale, herunder vilkår i utbyggingsavtale.
- Utbyggingsområder som er i samsvar med gjeldende arealstrategi og arealplan prioriteres i forhold til tilrettelegging av infrastruktur.
- Kommunen skal som hovedregel ikke igangsette reguleringsplanarbeid for områder som ikke er tråd med gjeldende arealplan og ikke har nødvendig tilrettelagt infrastruktur.
- Ved oppstart av nye reguleringsplaner må områdene vurderes i forhold til status i kommuneplan, vedtatt arealstrategi og kapasitet på infrastruktur i området.
- Ved gjennomføring av reguleringsplaner skal kommunen vurdere tilrettelegging og bidrag til infrastruktur i henhold til prioriteringer i gjeldende kommuneplan

Sammendrag

Dette utbyggingsprogrammet omfatter perioden 2027 – 2030. Programmet er oppdatert i forhold til planlagt utbyggingstakt og utbyggingsreserve, status på infrastruktur, status i leiemarkedet og predikerte utleiepriser på bolig. Utbyggingsprogrammet viser oversikt over kommunens utbyggingsområder til bolig og næring, og kommunens boligreserve sett i forhold til befolkningsutviklingen. Utbyggingsprogrammet vil være en del av

grunnlaget for kommunens økonomiplan. Det er dermed et styringsredskap for kommunen i forhold private parter/utbyggingsinteresser.

Utbyggingsprogrammet skal til enhver tid rette seg etter overordnede planer. Kristiansand kommune vedtok februar 2024 arealdel til kommuneplanen, samfunnsdel og arealstrategi ble vedtatt i 2020. Med ny kommuneplan skal det tas stilling til om revidering av utbyggingspolitikken i Kristiansand kommune. Det vil komme en egen sak på dette i løpet av våren 2027.

Programmet viser at det forventes fortsatt høy boligaktivitet, særlig i begynnelsen av perioden. 2025 begynte lavere enn 2024 når det gjaldt fullførte og igangsatte boliger, men byggetakten tok seg opp i løpet av året og endte med 687 igangsettingstillatelser og nesten rekordhøyt antall fullførte boliger med 1 229. Boligprisene fortsetter å stige i Kristiansand, men lavere enn landet ellers. Sammenlignet med andre storbyer så er fremdeles Kristiansand rimeligere på både Sykepleierindeksen og Fagarbeiderindeksen.

Den største utfordringen for Kristiansand er forskjellen mellom bruktbolig og nybolig, hvor en bruktbolig ligger på omtrent halvparten av kvadratmeterprisen for en ny. Dette gjør det vanskeligere å flytte fra bruktbolig til nybolig, noe som fører til færre bruktboliger på markedet og et overbud av nyboliger, da spesielt leiligheter. Dette kan føre til at flere utbyggere holder igjen oppstart av nye leilighetsprosjekter på sikt, noe som vil påvirke om vi dekker boligbehovet i årene fremover.

Nytt i årets program er ny metode for å vurdere områdenes plassering i forhold til kommunens senter, og om planlagt utbygging er i tråd med kommuneplanens arealdel og byvekstavtalen. Store deler av planlagte områder ligger innenfor senterområdene, men det legges fremdeles opp til utbygging utenfor etablerte senter. Dette fører til at rundt 61% av boligreserven ligger innenfor et senter og 39% ligger utenfor.

En annen nyhet i år er en digital løsning for innsyn i statistikk og data fra utbyggingsprogrammet som nå ligger på kommunens nettsider, under [utbyggingsprogram](#). Denne løsningen er under utvikling, og det etterspørres innspill til denne digitale løsningen i høringen.

Vedlegg:

Utbyggingsprogram 2027-2030 - Høringsutkast sommer 2026

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Utbyggingsprogrammet omhandler arealer til bolig- og næringsformål, og vil være en del av grunnlaget for kommunens økonomiplan. Utbyggingsprogrammet skal medvirke til at kommunens bolig- og næringsområder etableres og utvikles i tråd med overordnede føringer i kommuneplanen. Det er dermed et styringsredskap for kommunen og i forhold til private parter.

Utbyggingsprogrammet skal til enhver tid rette seg etter overordnede planer. Kristiansand kommune vedtok februar 2024 arealdel til kommuneplanen, samfunnsdel og arealstrategi ble vedtatt i 2020. Med ny kommuneplan skal det tas stilling til om revidering av utbyggingspolitikken i Kristiansand kommune. Det vil komme en egen sak på dette i løpet av våren 2027.

Programmet viser at det forventes fortsatt høy boligaktivitet, særlig i begynnelsen av perioden. 2025 begynte lavere enn 2024 når det gjaldt fullførte og igangsatte boliger, men byggetakten tok seg opp i løpet av året og endte med 687 igangsettingstillatelser og nesten rekordhøyt antall fullførte boliger med 1 229. Antall igangsettingstillatelser tok seg opp i første kvartal av 2026, hvor det ble gitt 326 igangsettingstillatelser. Det ble gitt litt færre ferdigstillatelser, med 93. Boligprisene fortsetter å stige i Kristiansand, men lavere enn landet ellers. Sammenlignet med andre storbyer så er fremdeles Kristiansand rimeligere på både Sykepleierindeksen og Fagarbeiderindeksen.

Utbyggingsprogrammet er et gjennomføringsprogram for utviklingen av kommunen innenfor bolig og næring. For at utviklingen skal være bærekraftig er det nødvendig at områdene vurderes ut fra:

- utbyggingsområdets plassering
- tilstrekkelig sosial, grønn og teknisk infrastruktur
- ligger i et område hvor kommunen prioriterer å tilrettelegge for infrastruktur (f. eks senterområder)

Utbyggingsprogrammet har følgende prinsipper som forutsetning for utbyggingsavtaler, jf. pbl. § 17-2:

- a. Kommunen skal for perioden 2027-2030 tilrettelegge for et byggevolum på ca. 750 boliger pr. år.
- b. Utbyggingsprogrammet og tabell over utbyggingsområder gir grunnlag for drøftelse av utbyggingsavtale, herunder vilkår i utbyggingsavtale.
- c. Utbyggingsområder som er i samsvar med gjeldende arealstrategi og arealplan prioriteres i forhold til tilrettelegging av infrastruktur.
- d. Kommunen skal som hovedregel ikke igangsette reguleringsplanarbeid for områder som ikke er tråd med gjeldende arealplan og ikke har nødvendig tilrettelagt infrastruktur.
- e. Ved oppstart av nye reguleringsplaner må områdene vurderes i forhold til status i kommuneplan, vedtatt arealstrategi og kapasitet på infrastruktur i området.
- f. Ved gjennomføring av reguleringsplaner skal kommunen vurdere tilrettelegging og bidrag til infrastruktur i henhold til prioriteringer i gjeldende kommuneplan

Utbyggingspolitikk

Utbyggingsprogrammet viser en oversikt over gjeldende utbyggingspolitikk og

utbyggingspolitiske føringer for kommunen. Føringer er gitt i overordnede planer, samt egne saker, som utgjør den etablerte praksis/politikken kommunen fører når det gjelder utbygging.

Kommuneplanen legger opp til en tydelig prioritering mellom utbyggingsområder, der senterområdene gis høyere prioritet enn områder utenfor sentrene. Senterområdene er delt inn i kommunesenter/regionsenter, bydelssentre og lokalsentre. Kommunesenteret og bydelssentrene skal prioriteres for økt kommunal innsats, særlig knyttet til tilrettelegging og investering i hovedinfrastruktur.

Utbygging av nye områder og fortetting forutsetter etablering og oppgradering av teknisk og grønn infrastruktur. Ansvar og finansiering av slike tiltak avhenger av utbyggingsområdets plassering i senterstrukturen. Kommunen vil prioritere kommunal innsats og investeringer i teknisk og grønn infrastruktur innenfor senterområdene. Utbyggere skal som hovedregel selv bekoste og etablere nødvendig intern teknisk og grønn infrastruktur innenfor eget utbyggingsområde. Dette omfatter blant annet veier, vann- og avløpsanlegg, overvannsløsninger og grønnstruktur.

I lys av ny arealdel (2024) skal det tas stilling til revidering av kommunens utbyggingspolitikk. Det kommer en egen sak på dette våren 2027. Inntil denne revisjonen foreligger forholder utbyggingsprogrammet seg til gjeldende utbyggingspolitikk og kommuneplanens føringer, som vektlegger prioritering av senterområder og kollektivknutepunkter.

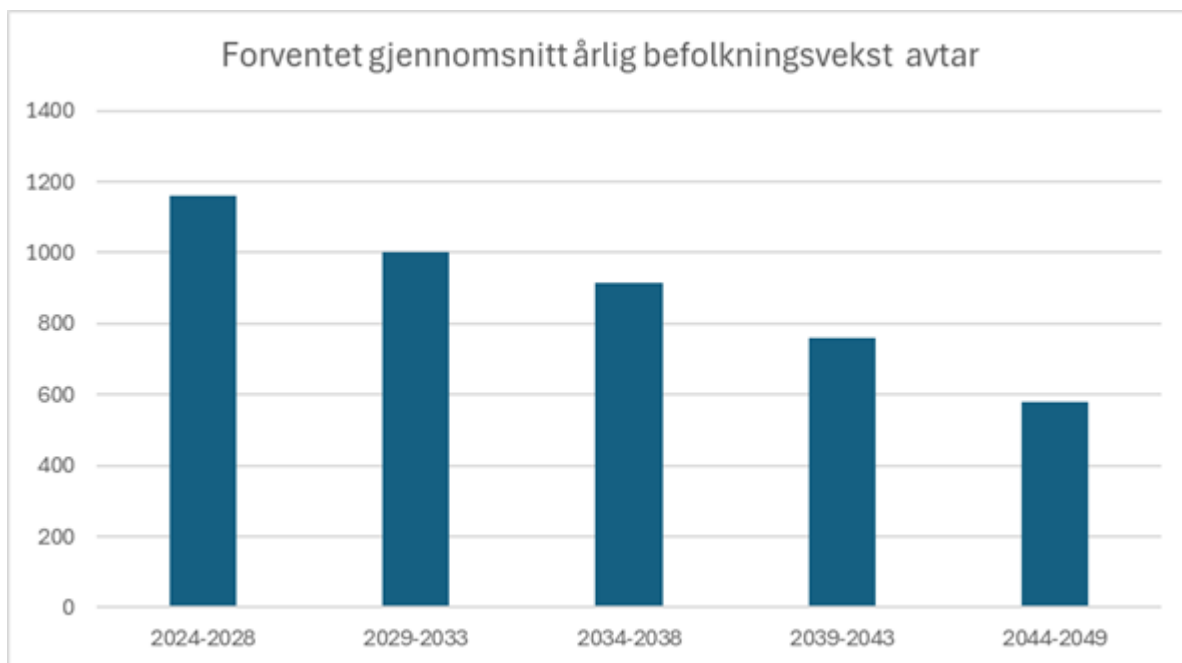
Befolkningsprognoser og boligbehov

Kristiansand sin befolkning fortsetter å vokse, og i 2026 er det forventet at vi blir over 120 000. Kristiansand vokser med omtrent 1 000 personer i året, noe som skyldes både tilflytting og fødsler.

År	Befolkning	Befolkningsvekst (prosent)	Befolkningsvekst (antall)
2014	103 291	1,7 %	
2015	105 017	1,1 %	1 726
2016	106 126	1,0 %	1 109
2017	107 157	2,1 %	1 031
2018	109 438	0,9 %	2 281
2019	110 391	1,1 %	953
2020	111 633	0,9 %	1 242
2021	112 588	1,0 %	955
2022	113 737	1,6 %	1 149
2023	115 569	1,9 %	1 832
2024	117 237	1,4 %	1 668
2025	118 221	1,06%	984
2026*	119 287	0,9%	1 066

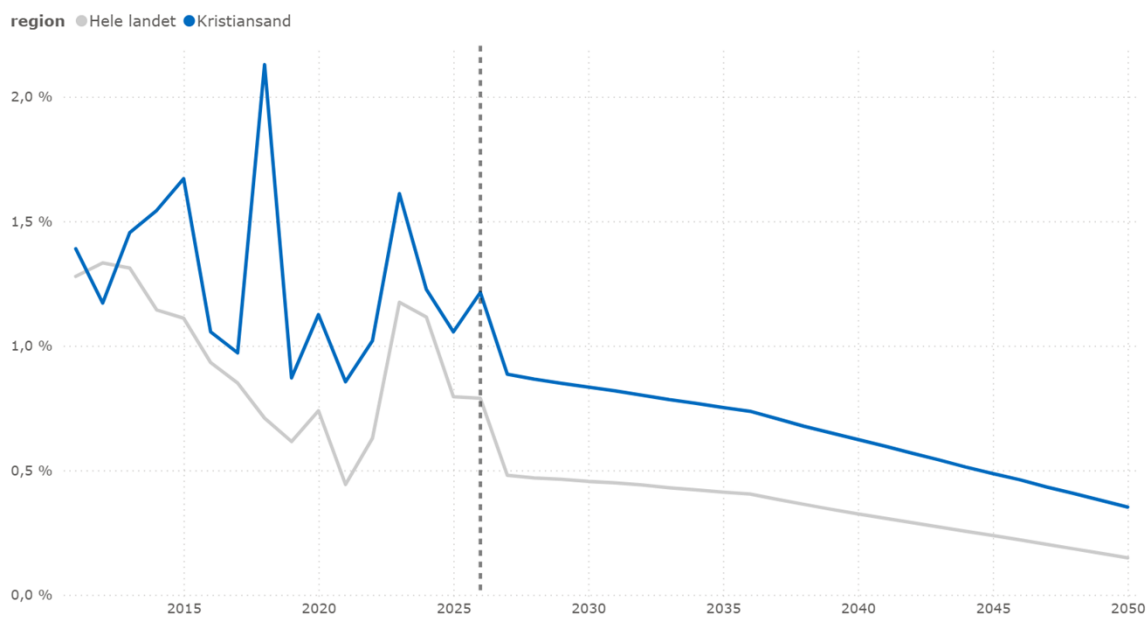
Tabell 1 Befolkningsutvikling og befolkningsutvikling i % (SSB) *fjerde kvartal 2025

Ifølge SSB sin prognose er det forventet befolkningsvekst i Kristiansand, men veksten over tid vil være avtakende. Befolkningssammensetningen er i endring, og i fremtiden vil vi ha en annen alderssammensetning i befolkningen enn det vi har i dag, med langt flere eldre enn yngre.



Figur 1 Gjennomsnittlig forventet befolkningsvekst fordelt på 5 års perioder fram til 2050 (SSB, 2024)

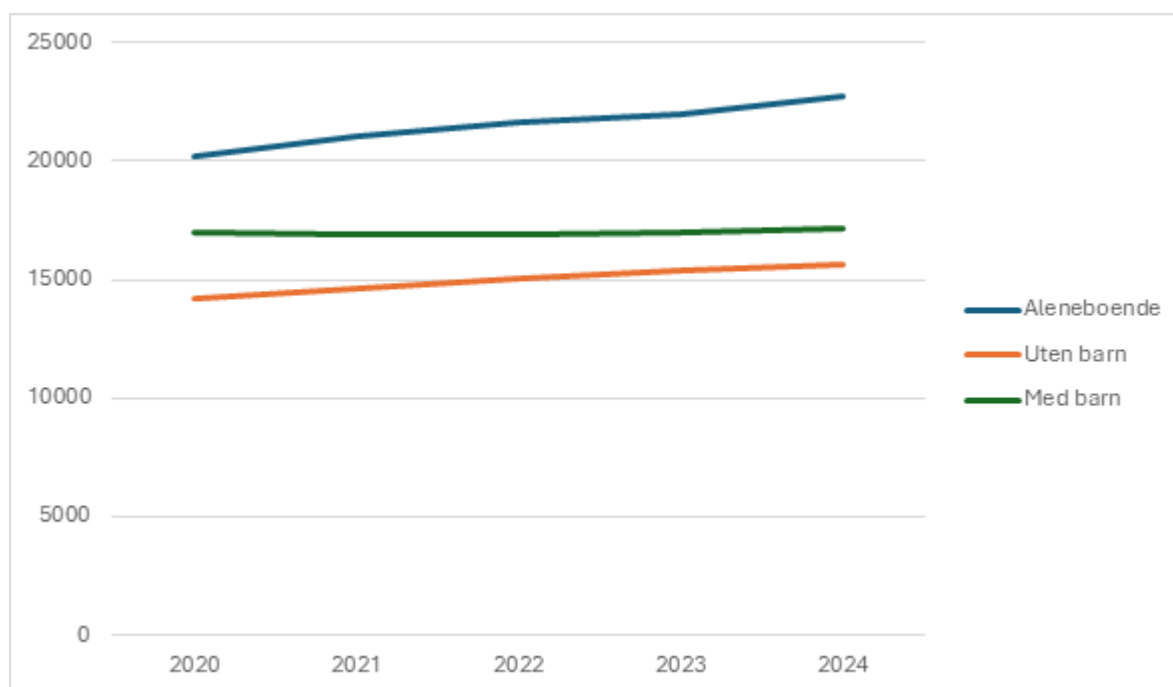
Prosentvis befolkningsvekst (statistikk og framskrevet) - Sammenligning Kristiansand og Norge



Figur 2 Forventet befolkningsvekst, Kristiansand sammenlignet med Norge (SSB, 2026)

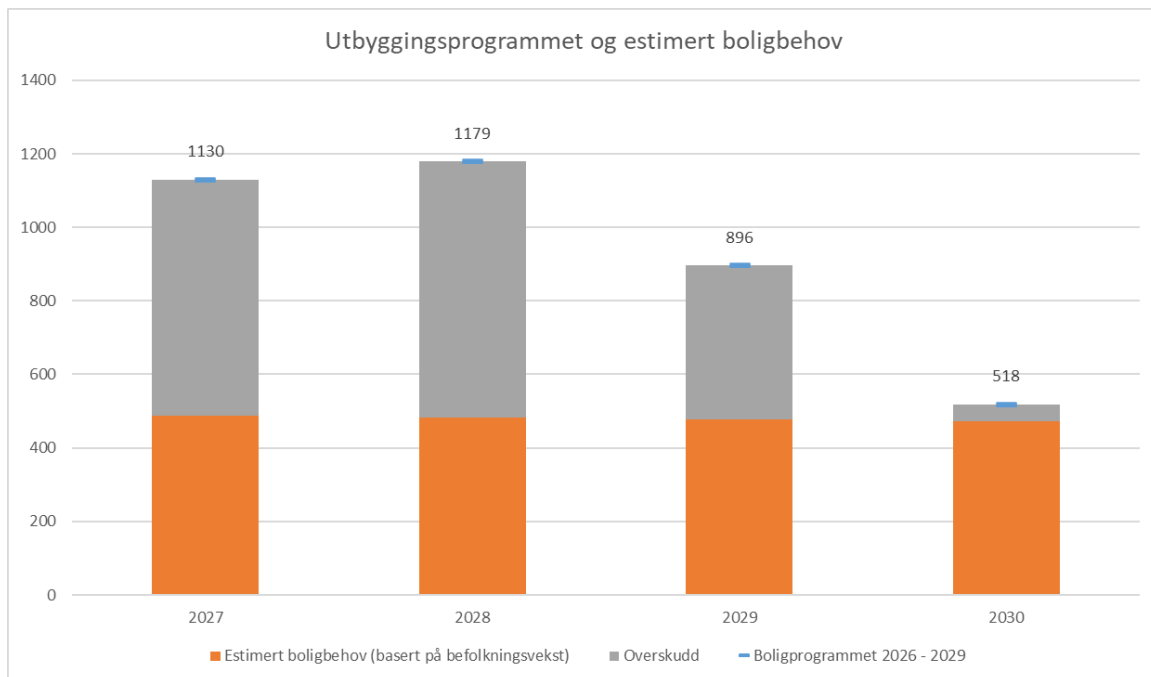
År	Personer pr. bolig
2025	2,13
2040	2,08
2050	2,03

Tabell 2 Prognose for antall personer pr. bolig (SSB) i Kristiansand kommune



Figur 3 Utvikling i husholdningskategorier i Kristiansand, 2014-2022 (SSB, 2022)

Legger vi til grunn en nedadgående trend med færre antall personer per bolig, 2,08 i 2040 og 2,03 i 2050, vil boligbehovet være om lag 10 000 boliger frem mot 2050. Behovet for bolig vil være høyere de første tiårene på grunn av en sterkere befolkningsvekst, deretter vil dette falle i takt med befolkningsveksten.



Figur 4 Prognose for boligbehov og forventet igangsatte boliger pr. år i perioden 2027-2030 (SSB og Kristiansand kommune). Prognosen for forventet boligbygging er basert på innmeldte tall fra utbyggere og kommunens egne vurderinger av utbyggingsområdene.

Reguleringsstatus	2027	2028	2029	2030	Gjenstår	Totalsum
Regulert, utbygging igangsatt	531	482	328	168	4 042	5 551
Regulert, utbygging ikke igangsatt	442	507	303	200	3 935	5 387
Under regulering	157	190	265	225	4 872	5 709
Vedtatt kommuneplan/kommunedelplan	0	0	0	0	340	340
Totalsum	1 130	1 179	896	593	13 189	16 987

Tabell 3 Reguleringsstatus og forventet utbyggingstakt (2027-2030)

Boligarealreserven vi har pr. i dag, inkludert reserver i kommuneplan, utgjør ca. 16 987 boliger. I områder som er ferdig regulert, eller er under regulering, er det en reserve på ca. 12 849 boliger. Den største endringen i årets program er 3 000 boliger fra Hamrevann som ble tatt ut etter behandling i departementet. Med et boligbehov på gjennomsnittlig 450 boliger årlig frem mot 2050, så tilsier dette at kommunen har god reserve på lang sikt.

Tabell over utbyggingsområder

Det er utarbeidet tabeller over igangsatt regulerte boligutbyggingsområder. Hvert område er angitt med en forventet oppstart, utbyggingstakt og gjenstående mengde, angitt i boenheter. Oppstart og takt er basert på innspill fra utbyggere og kommunens egen kunnskap. Tabellene blir justert etter innspill fra høringen av utbyggingsprogrammet.

I tabellen over utbyggingsområdene for bolig er områdene gitt fargekodene grønn, oransje og rød. Fargekodene indikerer reguleringsstatus for området, om området er igangsatt/kan igangsettes, eller om området er realiserbart. Områder med grønn farge er forventet gjennomført i henhold til vedtatt politikk. Oransje områder er områder som er under regulering, eller det er vedtatt reguleringsplan for, uten at det er igangsatt utbygging eller ikke er inngått utbyggingsavtale. Områdene kan måtte avvente utbygging i påvente av tilstrekkelig offentlig infrastruktur, og avsatte midler i kommunens budsjett. Rød fargekode angir områder som ligger inne i kommuneplan, og ikke er igangsatt regulert, eller er vurdert til å ikke være realiserbare per nå.

Tabellene bruker ny metode for å vurdere om et utbyggingsområde er innenfor eller utenfor et senter. Denne metoden beskrives i kapittel 4.3.2 i utbyggingsprogrammet.

Tabellen under viser totalt forventet utbygging i årene 2027-2030 og reserver etter perioden. Disse tallene kan endres etter høringsperioden.

Bydeler	2027	2028	2029	2030	Gjenstår	Totalsum
Hellemyr / Tinnheia / Grim	80	32	75	75	695	957
Hånes/Tveit	55	60	50	0	1 347	1 512
Justvik	25	8	0	0	136	169
Kvadraturen / Eg	160	213	170	120	1 844	2 507
Lund	215	165	125	90	1 144	1 739
Randesund	290	257	220	102	2 198	3 067
Songdalen	14	38	29	0	1 483	1 564
Søgne	121	185	104	99	1 986	2 495
Torridal	1	2	1	0	44	48
Vågsbygd	169	219	122	107	2 312	2 929
Totalsum	1 130	1 179	896	593	13 189	16 987

Tabell 4 Forventet utbygging i perioden 2027-2030

Boligmarkedet fremover

Ustabile forhold påvirker fortsatt pris og tilgangen på noen typer byggevarer og fører til økte byggekostnader. Dette skaper usikkerhet i byggebransjen og dermed også i boligmarkedet. Likevel virker det som at utbyggere i Kristiansand holder aktiviteten i gang, ved at den lille nedgangen i 2024 kompenseres for i 2025 og begynnelsen av 2026.

	2025 K1	2025 K2	2025 K3	2025 K4	2026 K1	2026 K2	2026 K3	2026 K4
Igangsettingstillatelse til bolig	157	159	93	273	326			
Fullførte boliger	175	659	259	136	93			

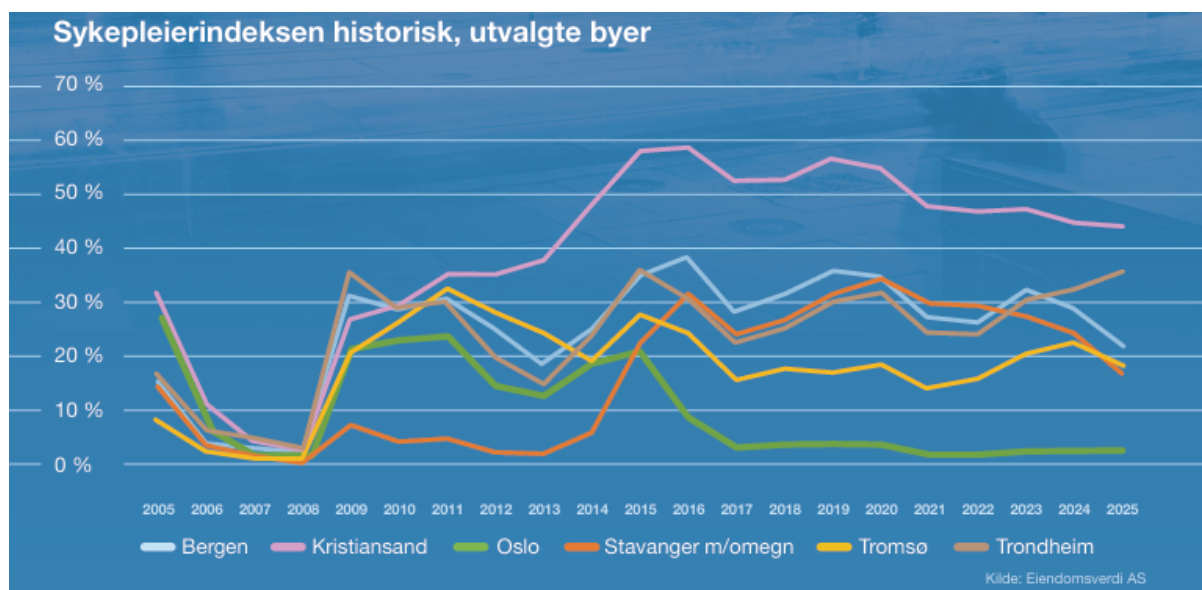
Tabell 5 Igangsettingstillatelser til bolig og fullførte boliger 2025 og 2026 (K1)

År	Igangsatte boliger	Fullførte boliger	Boligmassen (boenheter) pr. 1. januar
2014	768	525	46 932
2015	753	994	47 545
2016	852	681	48 378
2017	754	930	49 170
2018	614	848	49 923
2019	693	596	50 612
2020	816	677	51 217
2021	789	897	52 115
2022	798	954	53 036
2023	934	1 323	53 806
2024	549	699	54 617

2025	687	1 229	55 461
2026	326*	93*	56 692

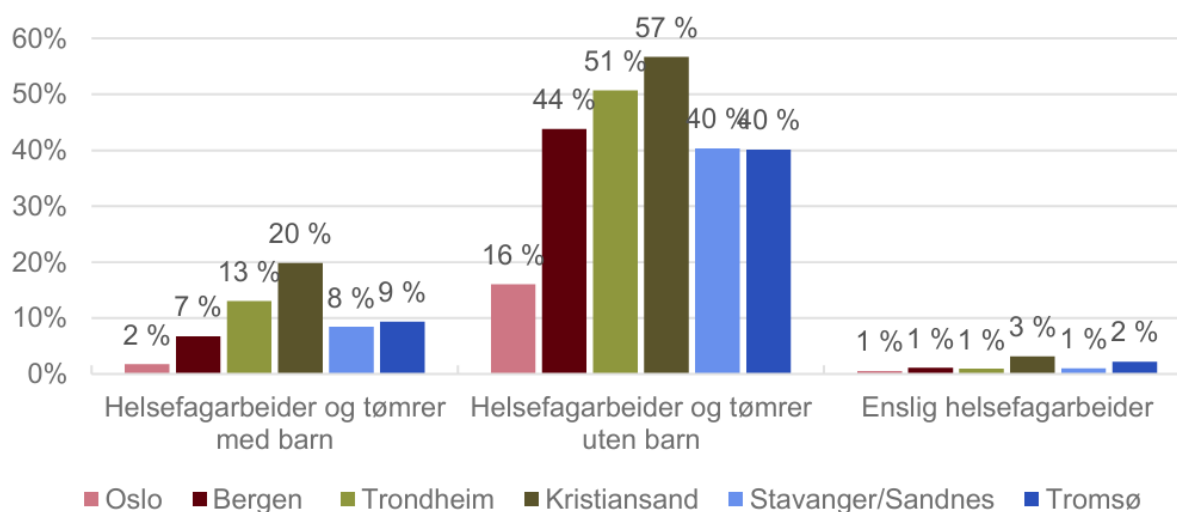
Tabell 6 Tabell 6 Igangsatte boliger og fullførte boliger siste 10 år, og utvikling i boligmassen i Kristiansand (SSB). Tall fra matrikkel er byttet med tall fra SSB fra forrige program (2026-2029) * Tall fra kvartal 1, 2026

Boligprisene i Kristiansand har gjennom mange år hatt en moderat prisstigning sammenlignet med andre byer. Men i den siste tiden har enkelte måneder hatt en høyere stigning enn landssnittet. Likevel er Kristiansand den bykommunen som har best forutsetninger for å kunne få seg en bolig, både når det gjelder Sykepleierindeksen (2025) og Fagarbeiderindeksen (2025).



Figur 5 Sykepleierindeksen 2025, Eiendomsverdi (2025)

Andel boliger innenfor husholdningenes budsjett i de største byene. 2025



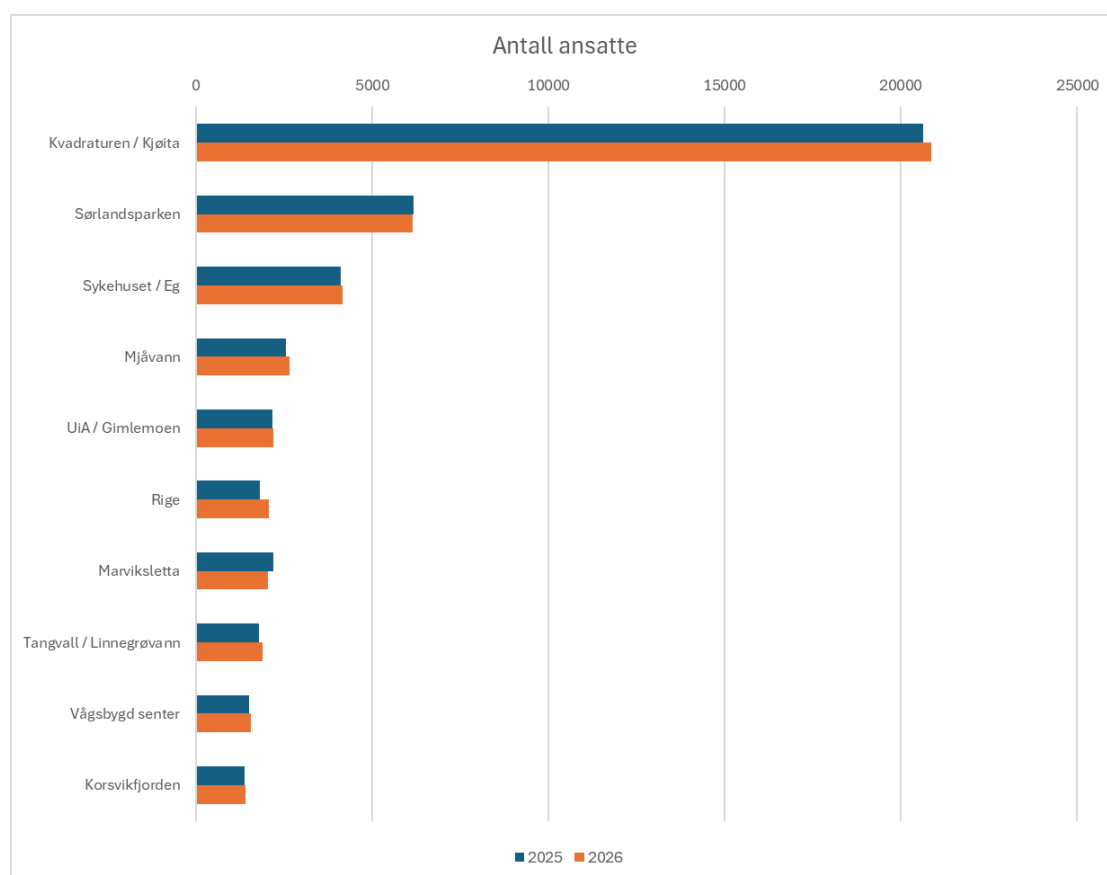
Figur 6 Fagarbeiderindeksen 2025, Samfunnsøkonomisk analyse (2026)

Den største utfordringen i Kristiansand er forskjellen mellom bruktbolig og nybolig, hvor nyboliger gjennomsnittlig ligger 53% høyere på kvadratmeterpris enn en bruktbolig (Backe, 2025). Dette betyr at det blir stadig vanskeligere å flytte fra en bruktbolig til en nybolig, siden boligformuen ikke dekker kjøp av ny bolig. Dette kan på sikt føre til færre bruktboliger i markedet, noe som kan fjerne et viktig segment for førstegangsetablerere og husholdninger med lavere kjøpekraft for å kunne etablere seg på boligmarkedet.

Næringsarealer og arbeidsmarked

I arbeidet med kommuneplanens arealdel 2024–2035 er det gjennomført en omfattende gjennomgang og analyse av nærmere 100 næringsarealer i Kristiansand kommune. Kartleggingen viser at kommunen har ca. 6 300 dekar nåværende næringsareal og ca. 2 500 dekar fremtidig næringsareal. Nye næringsområder omfatter Støleheia, med ca. 1 400 dekar, og Grauthelleren med 140 dekar. I tillegg er det rom for utvidelse av noen eksisterende næringsområder, som Lohnelien og Mjåvann.

Status for de ulike næringskategoriene beskrives i programmet. Programmet viser geografisk plassering av arbeidsplasslokalisering og en beskrivelse av gjeldende status og reserver innen de ulike næringskategoriene.



Figur 7 Antall arbeidsplasser fordelt på områder, SSB-Rutenettstatistikk (2025 og 2026)

	2025
Sysselsatte personer bosatt i Kristiansand	58 973
Sysselsatte personer med Kristiansand som arbeidssted	63 645

Tabell 7 Antall sysselsatte i Kristiansand 2025 (SSB, 2026)

Infrastruktur

Når dagens områder videreføres eller nye igangsettes, krever det også i mange tilfeller tilrettelegging av infrastruktur. Dette medfører forpliktelser for utbygger og kommunen til tilrettelegging av infrastruktur. Kommunen bygger ut infrastruktur i form av vei, vann avløp og sosial infrastruktur, noe som er viktig for etablering både for bolig og næring. I tillegg er infrastruktur knyttet til blant annet kraft og fiber avgjørende for omstillingen næringslivet nå står overfor.

Programmet gir en oversikt over status i bydelene. Nytt i årets revisjon er en sortering av tabellene etter bydeler og bydelssenter, hvor hver bydel og bydelssenter får en kort beskrivelse av de viktigste parameterne for bydelen. Deretter kommer tabellen over infrastruktur i bydelen eller bydelssenteret. Tabellen er delt opp i sosial, grønn og teknisk infrastruktur, samt en beskrivelse av næring innenfor bydel/bydelssenter og boligreserven.

Økonomiske konsekvenser

Utbyggingsprogrammet omhandler arealer til bolig- og næringsformål, og vil være en del av grunnlaget for kommunens budsjett i perioden 2027-2030. Utbyggingsprogrammet synliggjør fremtidige behov og investeringer i infrastruktur. Kostnadene for disse blir klarlagt og fastsatt gjennom den enkelte utbyggingsavtalen.

Klima- og miljøkonsekvenser

Utbyggingsprogrammet er et overordnet dokument for å følge opp vedtatt arealutvikling i kommuneplanens arealdel. Programmet skal medvirke til at kommunens bolig og næringsområder etableres og utvikles i tråd med overordnede føringer i kommuneplanen, vedtatt klima og miljøstrategi, med mål og retningslinjer.

Årets revisjon, med ny metode for vurdering av sentertilknypning, forsterker fokus på senterstrukturen som førende prinsipp for hvordan vi fremstiller informasjonen i utbyggingsprogrammet. Dette vil kunne gi et godt grunnlag for kommunen å prioritere utbyggingsområder som er i tilknytning til senterstruktur høyere enn utbyggingsområder som ikke er det. Å bygge i tilknytning til etablert senterstruktur vil tilrettelegge for at flere innbyggere kan velge mer miljøvennlige transportmidler, som å gå, sykle eller kollektivt fordi tjenester og annen infrastruktur er i kort avstand til bolig. I tillegg vil en satsing på senterstruktur avhjelpe press på kommunens budsjetter knyttet til utbygging av kommunal infrastruktur.

Medvirkning

Utbyggingsprogrammet legges ut på høring i juni, juli og august. Høringen offentliggjøres med annonsering, og utbyggere/regulanter og offentlige høringsinstanser får tilsendt saken direkte. I høringsrunden ber vi om innspill til forventet aktivitet i utbyggingsområdene.

Veien videre

Utbyggingsprogrammet vil etter høring justeres og redigeres utifra innspillene som kommer inn. Dette vil gi et bedre grunnlag for å vurdere arealreserven for bolig og næring når det endelige programmet vedtas i høst.

Konklusjon (jf. forslag til vedtak)

Kommunedirektøren anbefaler at formannskapet legger forslag til Utbyggingsprogram 2027-2030, med videreføring av tilhørende prinsippvedtak, ut på høring.

Utbyggingsprogrammet har følgende prinsipper som forutsetning for utbyggingsavtaler, jf. pbl. § 17-2:

- a. Kommunen skal for perioden 2027-2030 tilrettelegge for et byggevolum på ca. 750 boliger pr. år.
- b. Utbyggingsprogrammet og tabell over utbyggingsområder gir grunnlag for drøftelse av utbyggingsavtale, herunder vilkår i utbyggingsavtale.

- c. Utbyggingsområder som er i samsvar med gjeldende arealstrategi og arealplan prioriteres i forhold til tilrettelegging av infrastruktur.
- d. Kommunen skal som hovedregel ikke igangsette reguleringsplanarbeid for områder som ikke er tråd med gjeldende arealplan og ikke har nødvendig tilrettelagt infrastruktur.
- e. Ved oppstart av nye reguleringsplaner må områdene vurderes i forhold til status i kommuneplan, vedtatt arealstrategi og kapasitet på infrastruktur i området.
- f. Ved gjennomføring av reguleringsplaner skal kommunen vurdere tilrettelegging og bidrag til infrastruktur i henhold til prioriteringer i gjeldende kommuneplan



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2026000107
Saksbehandler Synne Morozova Thornæs

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	04.06.2026	103/26
2 Kommunalutvalget	09.06.2026	29/26
3 Formannskapet	10.06.2026	54/26

UTBYGGINGSPROGRAM 2027-2030 - HØRING VÅR/SOMMER 2026

KOMMUNALUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 09.06.2026 SAK 29/26

Kommunalutvalgets innstilling:

Utbyggingsprogram for 2027-2030 legges ut på høring i perioden juni – august 2026 med følgende prinsipper for inngåelse av utbyggingsavtaler, jfr. pbl. § 17-2:

- a. Kommunen skal for perioden 2027-2030 tilrettelegge for et byggevolum på ca. 750 boliger pr. år.
- b. Utbyggingsprogrammet og tabell over utbyggingsområder gir grunnlag for drøftelse av utbyggingsavtale, herunder vilkår i utbyggingsavtale.
- c. Utbyggingsområder som er i samsvar med gjeldende arealstrategi og arealplan prioriteres i forhold til tilrettelegging av infrastruktur.
- d. Kommunen skal som hovedregel ikke igangsette reguleringsplanarbeid for områder som ikke er tråd med gjeldende arealplan og ikke har nødvendig tilrettelagt infrastruktur.
- e. Ved oppstart av nye reguleringsplaner må områdene vurderes i forhold til status i kommuneplan, vedtatt arealstrategi og kapasitet på infrastruktur i området.
- f. Ved gjennomføring av reguleringsplaner skal kommunen vurdere tilrettelegging og bidrag til infrastruktur i henhold til prioriteringer i gjeldende kommuneplan
(Enst.)

09.06.2026



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2026012671
Saksbehandler Tina Norheim Abrahamsen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Kommunalutvalget	09.06.2026	30/26
2 Formannskapet	10.06.2026	56/26

HØRINGSUTTALELSE TIL FORSLAG OM FORSKRIFT OM CRUISEAVGIFT

KOMMUNALUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 09.06.2026 SAK 30/26

Kommunalutvalgets innstilling:

Høringsuttalelsen til «Forslag til forskrift om cruiseavgift» sendes slik den kommer frem i saken.
(8/1)

Voteringer:

Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt med 8 mot 1 stemme (FRP).

09.06.2026



Dato 26. mai 2026
Saksnr.: 2026012671-1
Saksbehandler Tina Norheim Abrahamsen
Godkjent av Bernt Jørgen Stray
Camilla Bruno Dunsæd

Saksgang
Kommunalutvalget
Formannskapet

Møtedato
09.06.2026
10.06.2026

Høringsuttalelse til forslag om forskrift om cruiseavgift

Forslag til vedtak

Høringsuttalelsen til «Forslag til forskrift om cruiseavgift» sendes slik den kommer frem i saken.

Sammendrag

Stortinget vedtok 20. juni 2025 lov om besøksbidrag (besøksbidragsloven). Forskrift om cruiseavgift, som hører inn under loven, er nå sendt på høring med frist 22. juni 2026.

Selv om besøksbidrag tidligere er vurdert som lite relevant for Kristiansand, ref. formannskapet sak 123/24, anbefales det å gi høringsinnspill da forskriftens utforming kan påvirke cruiseaktiviteten ved Kristiansand havn.

Kommunedirektøren anbefaler at kommunene gis mulighet til å kunne ta beslutninger som er tilpasset lokale forhold. Dette innebærer muligheten til å velge å innføre overnattings- og cruiseavgift hver for seg, mulighet til å kunne sesongjustere avgiften og beslutte avgiftens størrelse. Avgiftens størrelse bør ha en nasjonal maksimumssats. Hvis departementet ønsker en felles nasjonal avgiftssats, mener kommunedirektøren at satsen bør settes et sted mellom 40 og 50 kroner.

For å imøtekomme cruisenæringens langsiktige planlegging, mener kommunedirektøren at den nasjonale forskriften tidligst kan tre i kraft 1. januar 2028, og at lokale forskrifter må varsles ett år før ikrafttredelse.

Vedlegg:
Høringsnotat forskrift om cruiseavgift

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Stortinget vedtok 20. juni 2025 lov om besøksbidrag (besøksbidragsloven) som gir kommuner anledning å innføre overnattingsavgift og cruiseavgift. Nærings- og fiskeridepartementet sendte forskriften om cruiseavgift på høring med høringsfrist 22. juni 2026. Forskriften til overnattingsavgiften var på høring med høringsfrist 07. april 2026.

Formannskapet vedtok i møte 11.12.2024 sak 123/24:

Formannskapet anser ikke turistskatt som relevant for Kristiansand kommune. Forslaget fremstår ikke som godt nok gjennomarbeidet. Formannskapet anbefaler at regjeringens forslag om turistskatt ikke innføres. (11/4)

Til tross for at formannskapet i 2024 vurderte at besøksbidrag ikke er relevant for Kristiansand kommune, anbefaler kommunedirektøren å gi høringsinnspill til forskriften om cruiseavgift for å bidra til å gi regjeringen et godt beslutningsgrunnlag for forskriften.

Selv om Kristiansand kommune ikke innfører en cruiseavgift lokalt, vil innretningen av forskriften kunne påvirke cruisevirksomheten ved vår havn. Dette fordi et cruiseskip i gjennomsnitt anløper fire havner i Norge, og hvis en cruisehavn kuttes ut på grunn av kostnadsnivået kan det føre til endringer av seilingsruter, noe som igjen kan påvirke aktiviteten i Kristiansand havn.

Besøksbidragsloven gir kommuner med særlig stor belastning fra reiseliv mulighet til å innføre overnattings- og cruiseavgift. I denne høringen er det som nevnt forskriften knyttet til cruiseavgiften kommunen har anledning til å komme med innspill på. Denne avgift er nå innført gjennom vedtatt lov, så dette høringssvaret gjelder hvordan avgiften skal innrettes for de kommuner som innfører cruiseavgift.

Cruisenæringen

Cruisetrafikken til norske havner har økt betydelig de senere årene. Ifølge høringsnotatet var det i 2025 om lag 2900 cruiseanløp, og hvert skip anløp i gjennomsnitt fire havner. Det totale antallet passasjerer om bord på skip som anløp norske havner var 6,3 millioner, mens antallet unike cruisepassasjerer har de siste årene i snitt vært rundt 1,5 millioner. Utviklingen i Kristiansand følger samme positive trend. I 2024 var det 131 cruiseanløp, og i 2025 var det registrert om lag 424 000 cruisepassasjerer i Kristiansand.

Det finnes ulike virkemidler for å regulere cruisetrafikken. Kristiansand havn har allerede iverksatt tiltak gjennom innføring av one-ship-policy, som innebærer at det kun tillates ett cruiseskip per dag. En eventuell vekst i cruisetrafikken vil kunne bidra til utvikling av en mer helårlig reise- og opplevelsesnæring. Det er primært større skip med mange passasjerer som vil gi økt belastning per dag, snarere enn færre anløp. Kristiansand havn har også vært tidlig ute med etablering av landstrømsanlegg, og fra 2026 stilles det krav om at cruiseskip som ligger til kai skal koble seg til dette anlegget (årsmelding Kristiansand havn).

Cruisenæringens verdikjede er tett sammenvevd med flere andre næringer, og omfatter alt fra skipsbygging, drift og vedlikehold, til havneaktivitet, lostjenester og ulike lokale tjenesteleverandører som turoperatører, guider, transportselskaper, butikker og serveringssteder. Cruisetrafikken er preget av høy grad av forutsigbarhet, ettersom rederiene bestiller anløp i god tid, ofte flere år før ankomst. Dette gir reisemålet gode forutsetninger for planlegging og tilrettelegging.

I 2025 leverte BDO en ringvirknings- og scenarioanalyse for Kristiansand havn, som belyser cruiseaktivitetenes betydning for økonomisk aktivitet, verdiskaping og sysselsetting. Analysen viser at cruiseaktiviteten i 2024 bidro med samlet omsetning på 444 millioner kroner, og en verdiskaping på 232 millioner kroner. Det ble gjennomført en forbrukerundersøkelse blant 365 cruiseturister fra 7 ulike anløp i 2024/2025 (desember,

januar og august). Undersøkelsen viser at turistene bruker i gjennomsnitt 732 kroner per besøk i havnen, hvor hoveddelen av forbruket gikk til varer og tjenester, med suvenirer og shopping som de største postene.

På oppdrag fra Cruise Sørlandet utførte PwC i 2025 en analyse med formål om å kvantifisere cruisenæringens regionale betydning og verdiskaping i Agder. Analysen viser at mellom 50 og 80 prosent av passasjerene går i land, enten for utforske byen på egen hånd eller for å delta på forhåndsbookede utflukter. I 2023 deltok totalt 66 000 passasjerer på forhåndsbookede turer og opplevelser. Disse aktivitetene er geografisk spredt i hele Agder, noe som innebærer at cruiseanløp i Kristiansand også har stor betydning for regionen som helhet.

Kort om besøksbidrag

Regjeringen innfører besøksbidrag for å gi *kommuner med særlig stor belastning fra reiselivet* et verktøy til å finansiere reiselivsrelaterte fellesgoder. Loven er vedtatt, og forskriften for overnattingsavgiften har vært på høring tidligere. Loven slår fast at besøksbidraget skal bidra til å dekke økte kostnader knyttet til blant annet *tjenester, natur, kulturmiljøer, infrastruktur, bygninger og andre elementer, der bruken av eller behovet for disse øker vesentlig med antall besøkende*. Kommuner som innfører besøksbidrag må lage en plan for bruken av inntektene fra avgiften, og berørt næringsliv skal få komme med innspill til planen. Planen skal godkjennes av departementet før avgiften kan tre i kraft. Avgiften er frivillig å innføre, og inntektene går direkte til kommunene som innfører ordningen.

Regjeringen har sendt forskriften om cruiseavgift på høring, og det er den kommunen sender innspill om.

Vurdering

Lokal valgfrihet

Innføring av overnattings- og cruiseavgift hver for seg

Kommunedirektøren mener det er viktig at kommunene gis frihet til å velge om de vil innføre overnattingsavgift og cruiseavgift hver for seg, og at det ikke stilles krav om at begge avgiftene må innføres samtidig.

Overnattende gjester og cruisepassasjerer representerer ulike, men likeverdige besøksformer, med ulike mønstre for opphold, forbruk og bruk av fellesgoder. Overnattingsgjester har ofte et mer individuelt og spredt besøksmønster over tid, mens cruisepassasjerer ankommer i større og mer konsentrerte grupper. Dette kan gi ulike typer belastning på infrastruktur, byrom og kommunale tjenester, men også ulike muligheter for lokal verdiskaping. Cruisebesøk er i stor grad planlagte og forutsigbare, noe som gir reisemålet gode muligheter til å forberede seg og tilrettelegge, og cruise kan bidra til aktivitet også utenfor tradisjonell høysesong. Samtidig kan overnattingsgjester bidra til jevn aktivitet med opphold over en lengre periode. Disse forskjellene tilsier at behovet for avgiftstype vil variere mellom kommuner, sesonger og reisemål. Lokal valgfrihet vil gjøre det mulig å tilpasse avgiftene til faktiske forhold, sikre bedre samsvar mellom avgift og belastning, redusere administrativ kompleksitet og styrke legitimiteten til ordningen. Dette gir bedre grunnlag for en helhetlig og bærekraftig besøksforvaltning tilpasset lokale forhold.

Sesongjustering av avgiften

Kommunedirektøren støtter forslaget i forskriften om at cruiseavgiften kan sesongjusteres, og mener det er viktig at kommunene gis reell fleksibilitet i utformingen av ordningen. Kommunen støtter særlig at det åpnes for å kunne velge perioder av året uten avgift, for eksempel de delene av året med lavere besøksnivå eller begrenset belastning på lokalsamfunnet.

Avgiftens størrelse

For de reisende vil avgiften føre til en prisøkning når rederiene legger avgiften over på dem. Kommunedirektøren mener at foreslått cruiseavgift på 100 kr per passasjer per døgn er satt for høyt, og at nivået ikke fremstår som moderat når det ses i sammenheng med overnattingsavgiften. Overnattingsavgiften er et påslag på 3 % på overnattingsprisen, noe som gir ett snitt på om lag 39 kr per hotellrom per døgn, uavhengig av antall gjester. En avgift på 100 kr per passasjer er mer enn en dobling per person per døgn sammenliknet med overnatting, noe kommunen vurderer som uforholdsmessig høyt.

Erfaringer fra andre europeiske cruisehavner viser at avgiftsnivået varierer betydelig, fra om lag 26 til 200 kroner per passasjer per døgn. En avgift på 100 kroner plasserer norske havner på et moderat nivå, men det kan gi uheldige effekter. For de reisende vil summen av avgiften være avhengig av avgiftsnivået og hvor mange av kommunene på seilingsruta som innfører cruiseavgiften. I det prissensitive familiesegmentet vil for eksempel en familie på fire personer få 1600 kroner i avgifter gitt at reisen innebærer stopp i fire havner (gjennomsnittlig antall stopp i Norge) med cruiseavgift.

I og med at forretningsmodellen til cruise bygger på flere anløp, kan ikke avgiftssettingen vurderes isolert ut fra hver havn. Det er den totale avgiftsmessige belastningen på reisen som avgjør hvilket land og hvilke steder som velges som destinasjon. Hvis noen av de attraktive stedene ikke lenger er aktuelle, risikerer man at en rute flyttes og at havner i en etableringsfase faller ut av ruten.

Hvis for eksempel Bergen eller en av havnene ved fjordene tas ut av en rute grunnet prissensitivitet, er det ikke gitt at Kristiansand havn vil bli opprettholdt som destinasjon i en seilingsrute. Dette fordi attraktiviteten til de to førstnevnte steder p.t. er større enn Kristiansand i de fleste cruisesegmenter.

Dersom en kommune innfører en avgift som oppleves som høy, er det en reell risiko for at anløp flyttes til nærliggende havner uten avgift. Da vil havna redusere sine inntekter, samtidig som belastningen på regionen og omkringliggende kommuner i stor grad består.

Cruiserederiene planlegger ruter flere år i forkant. Et avgiftsnivå som oppfattes som høyt, eller usikkert, kan svekke norske havners langsiktige konkurranseevne. Kristiansand kommune mener at cruiseavgiften bør kunne tilpasses lokale forhold ved at kommunestyret i kommunal forskrift, kan vedta nivået på avgiften i form av et kronebeløp per passasjer. Likevel bør det fastsettes et maksimumsbeløp på 50 kroner per passasjer i den nasjonale forskriften.

Havnene opererer i dag med ulike nivå på vederlagene sine, og kan dermed håndtere forskjellige avgiftsnivå i ulike kommuner. Hvis departementet likevel vil fastholde at det skal være en nasjonal sats mener Kristiansand kommune at satsen bør settes et sted mellom 40 og 50 kroner.

Avgrensing og innføring av cruiseavgift

Hvem som omfattes av avgiften

I forslaget til forskrift § 4 omtales det at avgiften skal gjelde for passasjerskip med mer enn 100 meters lengde, som seiler i samsvar med et tilbudt turprogram som varer i minst 24 timer. I annet ledd står det at passasjerskip i fast rute mellom norsk og utenlandsk havn ikke skal betale kommunal cruiseavgift.

Kristiansand kommune legger til grunn at passasjerer på skip i fast rute mellom to havner som kjøper en «pakketur» ikke rammes av avgiften. Det innebærer at passasjerskip til Kristiansand som kjører i fast trafikk for eksempel til Danmark ikke rammes av avgiften, selv om passasjerene eventuelt kjøper en «pakketur» som innebærer overnatting og aktiviteter i land.

Offentliggjøring og kunngjøring av kommunens forskrift og ikraftsetting

Cruisenæringen er en forutsigbar næring og planlegger reiserutene mange år i forveien. Det innebærer at rederiene inngår langsiktige avtaler om ruter, havneanløp og tjenester kanskje 3 til 5 år frem i tid. Denne planleggingshorisonten innebærer at endringer i rammevilkår, som eksempelvis innføring av nye cruiseavgifter, kan få betydelige konsekvenser dersom de innføres på kort varsel.

For å sikre forutsigbarhet og opprettholde norske havners attraktivitet, bør nye avgifter varsles og fases inn over tid. Dette vil gi næringen nødvendig tid til å tilpasse seg og innarbeide kostnadene i sine langsiktige planer. I § 9 i forslaget til forskrift står det at den kommunale forskriften må vedtas og kunngjøres senest 31. desember året før forskriften skal tre i kraft. Videre står det i §10 at den nasjonale forskriften trer i kraft 1. januar 2027.

For å imøtekomme næringens langsiktige planlegging, mener kommunedirektøren at den nasjonale forskriften tidligst kan tre i kraft 1. januar 2028 og at lokale forskrifter må varsles ett år før ikrafttredelse.

Økonomiske konsekvenser

Høringsuttalelse til forslaget om forskrift for cruiseavgift vil ikke ha noen direkte økonomiske konsekvenser for Kristiansand kommune, men praktisering av regelverket kan få konsekvenser for havn og lokalt næringsliv.

Konklusjon (jf. forslag til vedtak)

Kommunedirektøren anbefaler å gi høringsinnspill til forskriften om cruiseavgift for å bidra til å gi regjeringen et godt beslutningsgrunnlag for forskriften. Selv om Kristiansand kommune ikke innfører en cruiseavgift lokalt, vil innretningen av forskriften kunne påvirke cruisevirksomheten ved vår havn. Dette fordi et cruiseskip i gjennomsnitt anløper fire havner i Norge, og hvis en cruisehavn kuttes ut på grunn av kostnadsnivået kan det føre til endringer av seilingsruter, noe som igjen kan påvirke aktiviteten i Kristiansand havn.

Forslag til vedtak:

[Høringsuttalelsen til «Forslag til forskrift om cruiseavgift» sendes slik den kommer frem i saken.](#)

Forslag til høringsuttalelse til forskrift om cruiseavgift

Kristiansand kommune takker for muligheten til å komme med innspill til forskriften om cruiseavgift. Selv om Kristiansand kommune ikke nødvendigvis skal innføre cruiseavgift, kan innretningen av forskriften likevel påvirke cruisevirksomheten ved Kristiansand havn. Dette fordi et cruiseskip i gjennomsnitt anløper fire havner i Norge, og hvis en eller flere havner innfører cruiseavgift kan det føre til endringer av seilingsruter som igjen kan påvirke aktiviteten i Kristiansand havn.

Kristiansand følger samme positive trend som landet ellers, og har hatt en god vekst i antall cruiseanløp og cruisepassasjerer. I 2024 var det 131 cruiseanløp, og i 2025 var det registrert om lag 424 000 cruisepassasjerer i Kristiansand. Kristiansand havn har iverksatt tiltak for å regulere cruisetrafikken. Havna har innført one-ship-policy, som innebærer at det kun tillates ett cruiseskip per dag. På den måten har veksten i antall anløp vært med å bidra til en mer levedyktig og helårig reise- og opplevelsesnæring. Kristiansand havn har også vært tidlig ute med landstrømsanlegg, og fra 2026 stilles det krav om at alle cruiseskip som ligger til kai skal koble seg til anlegget.

Cruisenæringens verdikjede er sammenvevd, og det er mange lokale og regionale aktører som baserer seg på cruisenæringen. BDO leverte i 2025 en ringvirknings- og scenarioanalyse for Kristiansand havn, som avdekket en samlet omsetning 444 millioner kroner og en verdiskaping på 232 millioner kroner i 2024. PwC har gjennomført en analyse på oppdrag fra Cruise Sørlandet som avdekker at i 2023 var det 66 000 passasjerer som deltok på forhåndsbookede turer og opplevelser. Disse aktivitetene og opplevelsene er spredt i hele Agder, noe som innebærer at cruiseanløp i Kristiansand også har stor betydning for regionen som helhet.

Lokal valgfrihet

Kristiansand kommune mener det er viktig at kommunene får mulighet til å ta beslutninger som er tilpasset lokale forhold, og at det settes i kommunale forskrifter. Lokal valgfrihet vil gjøre det mulig å tilpasse avgiftene til faktiske forhold, sikre bedre samsvar mellom avgift og belastning, og styrke legitimiteten til ordningen. Dette gir bedre grunnlag for en helhetlig og bærekraftig besøksforvaltning tilpasset lokale forhold.

Mulighet til innføring av overnattings- og cruiseavgift hver for seg og sesongjustering

Kristiansand kommune mener det er viktig at kommunene gis frihet til å velge om de vil innføre overnattingsavgift og cruiseavgift hver for seg, og at det ikke stilles krav om at begge avgiftene må innføres samtidig. Overnattende gjester og cruisepassasjerer representerer ulike, men likeverdige besøksformer, med ulike mønstre for opphold, forbruk og bruk av fellesgoder. Overnattende gjester har ofte et mer individuelt og spredt besøksmønster over lengre tid, mens cruisepassasjerer ankommer i større og mer konsentrerte grupper. Dette kan gi ulike typer belastning på infrastruktur, byrom og kommunale tjenester, men også ulike muligheter for lokal verdiskaping. Disse ulikhetene tilsier at behovet for avgiftstype vil variere mellom kommuner, sesonger og reisemål. Kristiansand kommune støtter også forslaget om at kommunen i forskriften kan bestemme hvilke måneder av året cruiseavgiften skal gjelde.

Avgiftens størrelse

For de reisende vil avgiften føre til en prisøkning når rederiene lempet avgiften over på dem. Kristiansand kommune mener at foreslåtte cruiseavgift på 100 kr per passasjer per døgn er satt for høyt, og at nivået ikke fremstår som moderat eller står i et rimelig forhold til overnattingsavgiften. Cruiseavgiften gjelder per passasjer, mens overnattingsavgiften gjelder per rom. For reisende vil summen av avgiften være avhengig av avgiftsnivået og hvor mange av kommunene på seilingsruta som innfører cruiseavgiften. I det prissensitive familiesegmentet vil for eksempel en familie på fire personer få 1600 kroner i avgifter gitt at reisen innebærer stopp i fire havner (gjennomsnittlig antall stopp i Norge) med cruiseavgift. I og med at forretningsmodellen til cruise bygger på flere anløp, kan ikke avgiftssettingen vurderes isolert ut fra hver havn. Det er den totale avgiftsmessige belastningen på reisen

som avgjør hvilket land og hvilke steder som velges som destinasjon. Hvis noen av de attraktive stedene innfører en høy avgift og blir uaktuelle cruisedestinasjoner, risikerer man at en rute flyttes og at andre havner også mister anløp.

Dersom en kommune innfører en avgift som oppleves som høy, er det en reell risiko for at anløp flyttes til en nærliggende havn uten avgift. Da vil havna redusere sine inntekter, samtidig som belastningen på regionen og omkringliggende kommuner består. Cruiserederiene planlegger og booker anløp flere år i forkant. Et avgiftsnivå som oppleves som høyt, eller usikkert kan svekke norske havners langsiktige konkurranseevne.

Kristiansand kommune mener at cruiseavgiften bør kunne tilpasses lokale forhold ved at kommunestyret i kommunal forskrift, kan vedta nivået på avgiften i form av et kronebeløp per passasjer. For å bidra til forutsigbarhet for rederiene og redusere risikoen for at noen havner priser seg for høyt bør det i forskriften fastsettes et maksimumsbeløp på 50 kroner i nasjonal forskrift.

Hvis departementet likevel vil fastholde at det skal være en nasjonal sats mener Kristiansand kommune at satsen bør settes et sted mellom 30 og 50 kroner.

Det bør også i forskriften være en bestemmelse om hvordan satsen skal reguleres.

Avgrensing og innføring av cruiseavgift

Hvem som omfattes av avgiften

Kristiansand har flere passasjerskip som går i fast rute mellom norsk og utenlandsk havn. Kristiansand kommune legger til grunn at passasjerer på skip i fast rute mellom to havner som kjøper "pakketur" ikke rammes av en eventuell cruiseavgift. "Pakketurer" kan eksempelvis inkludere ferjebillett, overnatting og aktivitet i regionene. Disse passasjerene/besøkende vil rammes av en eventuell overnattingsavgift.

Offentliggjøring og kunngjøring av kommunens forskrift og ikraftsetting

Cruisenæringen er en forutsigbar næring og planlegger reiserutene 3-5 år frem i tid. Denne planleggingshorisonten innebærer at endringer i rammevilkår kan få betydelige konsekvenser dersom de innføres på kort varsel. For å sikre forutsigbarhet og opprettholde norske havners attraktivitet, bør nye avgifter varsles og fases inn over tid.

For å imøtekomme næringens langsiktige planlegging, mener Kristiansand kommune at den nasjonale forskriften tidligst kan tre i kraft 1. Januar 2028, og at lokale forskrifter må varsles ett år før ikrafttredelse.

Referatsaker

Referatsaker



Dato 28. mai 2026
Saksnr.: 2026011378-1
Saksbehandler Morten Lauknes
Godkjent av Bernt Jørgen Stray

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
09.06.2026

Søknad om støtte til kartlegging og utvikling av O&M-base for havvind – Kongsgård havn

Sammendrag

Agder fylkeskommune har vedtatt en støtteordning for utredning av mulige operasjons- og vedlikeholdsbaser (O&M-baser) for havvind i Agder, rettet mot de fire aktuelle kommunene som kan etablere slike baser. Kommunene kan søke om tilskudd på inntil kr 250 000 per prosjekt. Kristiansand kommune har på denne bakgrunn utarbeidet en søknad om støtte til videreutvikling av Kongsgård havn som operasjons- og vedlikeholdsbase for havvind, i samarbeid med Kristiansand Havn IKS og Southwind AS.

Prosjektet er i tråd med vedtatte regionale og kommunale strategier for næringsutvikling og energinæringer. I den politisk vedtatte verdiskapingsstrategien *Fornybarregionen* er energinæringer løftet frem som et sentralt satsingsområde, og i handlingsplanen fremgår det at regionen skal arbeide for etablering av driftsbaser for havvind. Formålet med prosjektet er å sikre et tilstrekkelig og kvalitetssikret datagrunnlag for å kunne levere en faglig adekvat vurdering av Kristiansand som mulig O&M-base for havvind.

Vedlegg:
Søknad om støtte til kartlegging og utvikling av OM Havn (1)

Søknad om støtte til kartlegging og utvikling av O&M-base for havvind –
Kongsgård havn