

REFERAT Kristiansand Havn havnestyret IKS d. 03-12-2024

Mødedato Tirsdag d. 03. december 2024 kl. 16:00

Mødested Havnestyresalen 3 etg. Gravane 4

Indholdsfortegnelse

Behandling av utvalgssak.....	3
Protokoll fra havnestyremøte 12.11.2024.....	5
Møteplan for Kristiansand Havn 2025.....	7
Utleie Fiskebrygga til private arrangement.....	9
Delegerte saker.....	18
Meldingssaker.....	20
Referatsaker.....	22

Behandling av utvalgssak

Behandling av utvalgssak

Arkivsak-dok. 2024000860-42
Saksbehandler Rita S. Floer

Saksgang
Kristiansand Havn havnestyret IKS

Møtedato
03.12.2024

Protokoll fra havnestyremøte 12.11.2024

Forslag til vedtak

[Protokoll fra havnestyremøtet 12.11.2024 godkjent og signert.](#)

Atle Johannessen
Havnedirektør

Rita S. Floer
Førstekosulent

Protokoll fra havnestyremøte 12.11.2024

Arkivsak-dok. 2024029696-1
Saksbehandler Rita S. Floer

Saksgang
Kristiansand Havn havnestyret IKS

Møtedato
03.12.2024

Møteplan for Kristiansand Havn 2025

Forslag til vedtak

[Havnestyret godkjenner forslag til møteplan for Kristiansand Havn for 2025](#)

Atle Johannessen
Havnedirektør

Rita S. Floer
Førstekonsulent

SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024029696
Saksbehandler Rita S. Floer

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Kristiansand Havn havnestyret IKS	03.12.2024	30/24

MØTEPLAN FOR KRISTIANSAND HAVN 2025

KRISTIANSAND HAVN HAVNESTYRET IKS HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 03.12.2024 SAK 30/24

Kristiansand Havn havnestyret IKSs vedtak:
Havnestyret godkjenner forslag til møteplan for 2025 Kristiansand Havn
Enst. vedtatt

03.12.2024

Arkivsak-dok. 2023022971-18
Saksbehandler Trond Sikveland

Saksgang
Kristiansand Havn havnestyret IKS

Møtedato
03.12.2024

Utleie Fiskebrygga til private arrangement

Innledning:

Styret i Kristiansand Havn IKS har ønsket et forsøksprosjekt på utleie av Fiskebrygga i Gravane til private arrangementer inntil 3 ganger i året.

Fiskebrygga er et område som Kristiansand Havn IKS forvalter og er eiet av Kristiansand Havn KF. Området er tilrettelagt for fri ferdsel for befolkningen og turister til byen. Det foregår fortsatt næringsvirksomhet langs kaiene hvor det blir levert fisk til fiskemottakene på brygga.

Fiskebrygga sin beliggenhet med flere spisesteder og fiskebasaren har blitt til en institusjon i byen som er viden kjent, og som også blir solgt til turister som ankommer byen som en opplevelse en bør besøke og få med seg. Dette er attraktivt for mennesker i alle aldre og svært godt besøkt hele året, med flest besøkende i sommerhalvåret.

Fiskebrygga ligger tett på sentrum og er også en viktig del av kulturaksen i Kristiansand med Kunstsiloen og Kilden som nærmeste nabo.

Bakgrunn:

Kristiansand Havn IKS har hatt som prosedyre at Fiskebrygga skal være åpen og tilgjengelig for fri ferdsel hele året.

Havnen får jevnlig forespørsler fra organisasjoner og bedrifter om utleie av området. Dette har havna sagt nei til, men med unntak av arrangementer som ikke lukker Fiskebrygga som tirsdagskonsertene om sommeren, julemarked om vinteren og private initiativ som sikrer at Fiskebrygga kan besøkes samtidig som det foregår eget arrangement.

I styremøte 3.september 2024 i sak 18/24 ba styret om at administrasjonen skulle fremme et sett med retningslinjer for gjennomføringer og prinsipper for utleie av Fiskebrygga i perioden 2025 til juli 2026.

I vedtaket la styret inn følgende forutsetninger:

- Arrangementet skal være utenfor høysesong, definert til medio juni til medio august.

- Det tillates maksimalt tre arrangementer per kalenderår.
- Arrangementene skal maksimalt kunne stenge arealet i tidsrommet 16.00 til 01.00.
- Det skal til enhver tid være mulig å kjøre gjennom kanalen i båt.
- Arrangør skal bære alle kostnader knyttet til nødvendige tiltak for skilting, adkomst, sikring, brannvern og beredskap, i tillegg til vederlag til Kristiansand Havn IKS.
- Prøveordningen evalueres før utgangen av 2025 og før det gis tillatelse til en eventuell videreføring av ordningen. Avgjørelsen fattes av havnestyret.

Styret i Kristiansand Havn IKS har med dette vedtaket i sak 18/24 vurdert området Fiskebrygga/ Gravane som egnet for utleie og avsperring for private arrangement.

Utredning:

Administrasjonen har lagt til grunn ulike former for utleie som også ble drøftet i styremøte til Kristiansand Havn IKS 3. september 2024 i sak 18/24. Elementer som det er tatt høyde for i drøftingen av mulig modell for utleie er; variasjon og bredde i type arrangement, fordeler og ulemper knyttet til fastpris, omsetningsbasert utleie og en kombinasjon av disse, samtidig som man skal sikre inntekt til eier, offentlig tilgjengelighet og attraktivitet for leietakere.

Utleie kan deles opp i tre mulige kategorier: fastpris, omsetningsbasert utleie og kombinasjon av disse.

Fastpris:

Kriterier:

- Prisfastsetting: Basert på type arrangement, tidsbruk, og arealets standard/utstyr.
- Forutsigbarhet: Gir en fast inntekt per arrangement.
- Administrasjon: Enkel fakturering og mindre ressurskrevende oppfølging.
- Risiko: Ingen direkte kobling til leietakers inntekt – risikoen ligger hos leietaker.

Fordeler:

- Oversiktlig for både utleier og leietaker.
- Minimale krav til oppfølging etter arrangementet.
- Passer godt for arealer med jevn etterspørsel og lav variasjon i type bruk.

Ulemper:

- Kan gi lavere inntekter ved høyprofilerte arrangementer.
- Mindre fleksibilitet dersom markedet endrer seg.

Omsetningsbasert leie:

Kriterier:

- Leiesats: Prosentandel av leietakers inntekter fra arrangementet.
- Innsyn: Krever dokumentasjon av omsetning fra leietaker.

- Administrasjon: Krever oppfølging av regnskap og omsetningstall.
- Risiko: Deling av risiko mellom utleier og leietaker – utleiers inntekter avhenger av arrangementets suksess.

Fordeler:

- Mulighet for høyere inntekter ved suksessrike arrangementer.
- Kan tiltrekke mindre aktører ved å redusere faste kostnader for leietaker.

Ulemper:

- Administrativt krevende – kontroll av regnskap og inntekter fra leietaker.
- Risiko for konflikter dersom omsetningstall ikke rapporteres nøyaktig.

Kombinasjon av fastpris og omsetningsbasert leie:

Kriterier:

- Grunnleie: Fast beløp som dekker basisutgifter.
- Ekstraintekt: Prosentandel av omsetning over en gitt terskel.
- Administrasjon: Krever både enkel fakturering og oppfølging av omsetningstall.
- Risiko: Utleier sikrer minimumsinntekt, men kan også dra nytte av suksessrike arrangementer.

Fordeler:

- Kombinerer forutsigbarhet med potensial for ekstra inntekter.
- Tilpasset arealer som tiltrekker ulike typer arrangementer, fra små til storskala.
- Mindre økonomisk risiko enn ren omsetningsbasert leie.

Ulemper:

- Administrativt mer krevende enn ren fastpris.
- Kan oppfattes som komplekst av leietakere.

Når man tar høyde for de kriterier som er lagt til grunn i saken er det en kombinasjon av fastpris og omsetningsbasert leie som vil være mest hensiktsmessig. Bedriftsøkonomisk vil en slik kombinasjon være gunstig med tanke på varierende bruk av arealet, det sikrer en minimums inntekt og en mulighet for høyere avkastning. Administrativt vil kombinasjonsmodellen havne mellom fastpris-modellen og omsetningsbasert leie. Det er viktig å merke seg at en kombinasjonsmodell krever delt risiko mellom begge parter.

Det ligger til grunn at styret ønsker en forsøksmodell som skal legge til rette for tre arrangementer i løpet av et kalenderår. Her vil det være muligheter for en tilbudskonkurranse. Man kan tilby opptil tre arrangementer per år til en tilbyder i samlet kontrakt eller tre enkeltstående tilbudskonkurranser for hvert arrangement.

Ved tilbudskonkurranse for en tilbyder i en samlet kontrakt vil en tilbyder få fullt ansvar for alle tre arrangementer. Fordeler med denne modellen er at det er administrativt attraktivt, gir forutsigbarhet og sikrer en stabilitet. Denne modellen vil likevel kunne hindre fleksibilitet om arrangementene viser seg ikke å være vellykket da man er kontraktsfestet, kan ekskludere en bredde i markedet av interessenter og man har en sterk avhengighet til en tilbyder.

Ved tilbudskonkurranse for tre enkeltstående arrangement sikrer man fleksibilitet ved å kunne tilpasse arrangementet til ulike aktører, konsepter og målgrupper. Sikre en bredere markedstilgang og kvalitetssikre krav og retningslinjer mellom de ulike arrangementene. Ulempene med denne modellen er at det krever mer fra administrasjonen knyttet til prosess, evaluering og forhandling. Det kan vise seg uforutsigbart knyttet til inntektsstrømmer og arrangementsprofil.

Sammenligningstabell

Kriterium	Samlet kontrakt (3 eventer)	Tre enkeltstående konkurranser
Administrativ byrde	Lav – én prosess	Høy – tre separate prosesser
Fleksibilitet	Lav – én aktør binder alle eventer	Høy – tilpasning til hvert event
Inntektsforutsigbarhet	Høy – én avtale dekker alt	Lav – avhengig av individuelle avtaler
Markedstilgang	Begrenset til større aktører	Åpent for flere, også mindre aktører
Innovasjon og variasjon	Lav – samme aktør står for alt	Høy – ulike aktører kan bidra
Risiko	Moderat – avhengig av én aktør	Moderat – avhengig av individuelle aktører
Kostnadseffektivitet	Høy – volumrabatt mulig	Lav – hver prosess har egne kostnader

Konklusjon:

Administrasjonen anbefaler utleiegjennomføring ved bruk av tilbudskonkurranse til tre separate arrangement med grunnlag i en kombinasjon av fastpris og omsetningsbasert leie for å sikre økonomisk stabilitet til eier, publikums tilgjengelighet og fleksibilitet for aktører som ønsker å leie området.

Modellens hovedelementer:

1. Tre separate konkurranser for hvert arrangement for å sikre variasjon og bredde.
2. Leiemodell som kombinerer fastpris og omsetningsbasert leie.
3. Evaluering basert på økonomisk verdi, kreativitet, og offentlig tilgjengelighet.
4. Tilrettelegging for å balansere økonomiske mål og publikums tilgjengelighet.

Fordeler og utfordringer i modellen

Aspekt	Fordeler	Utfordringer
Administrasjon	Enkel oppfølging av hver avtale og fleksibilitet i evaluering.	Flere konkurranser krever ressurser til utlysning og evaluering.
Variasjon og bredde	Sikrer ulike konsepter og aktører for hvert event.	Vanskelig å sikre kontinuitet og helhet i arrangementene.
Inntekter	Kombinasjonen av fastpris og omsetningsandel gir både stabilitet og potensial.	Usikkerhet rundt omsetning og variasjon i inntektene.
Tilgjengelighet	Opprettholder Fiskebryggas funksjon som offentlig møteplass.	Krever nøye tilrettelegging i avtaler og arrangementsløsninger.
Attraktivitet for aktører	Tiltrekker både små og store aktører med fleksible leiebetingelser.	Aktører kan være skeptiske til kombinasjonsmodellen uten klare rammer.

Modellen gir en balansert tilnærming som kombinerer økonomisk stabilitet for eieren, publikums tilgjengelighet, og fleksibilitet for aktører. Ved å gjennomføre tre separate konkurranser kan man sikre en bred portefølje av arrangementer, tilpasse kravene til hvert arrangement, og legge til rette for ulike aktører.

I vedtaket ligger det til grunn at prøveordningen skal gå over to kalenderår, hele 2025 og frem til juli 2026. For å sikre forutsigbarhet for leietakere og en håndterbar administrativ gjennomføring synes det å gjennomføre tilbudsrunder som den beste løsningen for alle parter. Ved en slik gjennomføring vil man sikre forutsigbarhet, lik tilgjengelighet for alle interessenter, en god testing av markedet samt avdekket fordeler og ulemper ved utleie for utleier og leietaker.

Ved gjennomføring av en tilbudskonkurranse vurderes det at man i stor grad vil unngå konflikter og/ eller uklarheter i prosessen frem mot utleie da alle interessenter deltar på like vilkår beskrevet i tilbudskonkurransen.

Utleie gjennom tilbudskonkurranse vil gi utleier, Kristiansand Havn IKS, dokumentert vurderingsgrunnlag for evaluering. Evalueringen er vedtatt gjennomført innen utgangen av 2025 før styret eventuelt godkjenner videreføring av ordningen i 2026.

På bakgrunn av styrets vedtatte forutsetninger for utleie foreslås følgende:

- Styret godkjenner forslått modell med tilbudskonkurranse for utleie av Fiskebrygga/ Gravane for lukkede arrangementer.
- Administrasjonen utarbeider tilbudsgrunnlaget som vil bli fremlagt for styret i første styremøte i 2025.
- Tilbudsfristen setter 4 uker etter vedtak i styremøte.

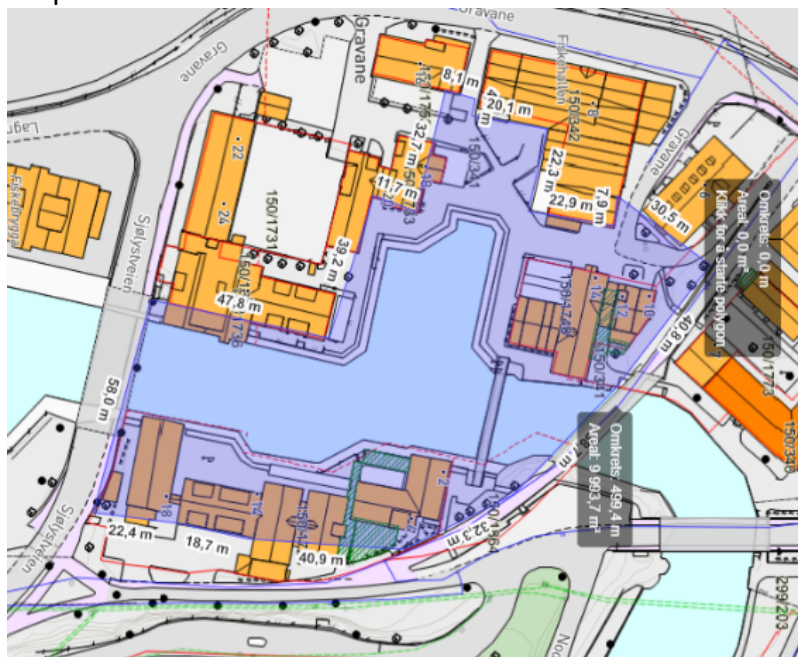
- Evaluering av innkomne tilbud og varsel om tildeling vil utsendes i løpet 14 dager etter tilbudsfrist med påfølgende klagefrist på ti dager.

Tilbudsbeskrivelse

Tilbudsbeskrivelsen vil være viktig grunnlag som underlagsdokumentasjon for tilbyder for å vurdere kostnader med eventuelle tiltak og prising. I grunnlaget for tilbudsbeskrivelsen vil styrets vedtak i sak 18/24 være førende i tillegg til egne punkter. Punkter av vesentlig betydning finner man formål, omfang, ansvar, kontraktsvilkår, regler for gjennomføring, håndtering av forbehold og klargjøring av utleiesituasjonen i området m.m.

Ettersom det i tillegg til arrangementer som i dag som gjennomføres med mulig ferdsel gjennom Fiskebrygga/ Gravane er det også snakk om lukka enkeltarrangement, foreslår administrasjonen at arealet man inviterer til at arrangører kan gi tilbud på er det mest omfattende arealalternativet.

Forslag til leieavgrensning, illustrasjon under, antas å gi størst gevinst for utleier, samt forutsigbarhet og handlingsrom for leietaker. Dette alternativet forutsetter involvering og enighet med fester på Odderøysiden av kanalen, også når det gjelder deling av tilbudt leiepris etter omforent modell.



Illustrasjon av areal som grunnlag for tilbudskonkurranse.

Det inviteres til å gi leiepris på tre datoer hvor cruise anløp hensyntas i så stor grad som mulig, samtidig som det også åpnes for å gi tilbud på andre datoer enn de som fremgår av tilbudsgrunnlaget for å oppnå beste leiepris.

Utleiesituasjonen i området vil bli klargjort overfor tilbyder. Tilbyder vil etter signert avtale gjøres ansvarlig, også økonomisk, for eventuelle krav om kompensasjoner som fremsettes

som følge av eksisterende leie-situasjon med eksisterende aktører i området som tilbudskonkurransen omfatter. Fremleie tillates ikke. Modell for oppgjør som enkelt kan kontrolleres, også av revisjonen, vektlegges.

Kort om innholdet videre i tilbudsgrunnlaget:

Kvalifikasjonskrav.

- Tilbyders registrering, foretaksregister, firmaattest, soliditet og kredittvurdering
- Gjennomføringsplan i henhold til styrets vedtak i sak 18/24
- Oppfyllelse av offentlige myndighetskrav
- Oppfyllelse av vilkårene som stilles av utleier om vil omfatte gjennomføring, HMS, RS - analyse med tiltak, bemanning og sikkerhetsrutiner, forsikringsbevis m.m.
- Miljøledelse
- Risikoanalyse
- Tilbyders foreslåtte gjennomføring og organisering inkludert underleverandører.
- Tilbyders oppfyllelse av satte krav:
 - *Kristiansand kommunes seriøsitetsbestemmelser*
 - *Forskrift om politivedtekt, Kristiansand kommune, Agder fylkeskommune*
 - *Ansatte, tillitsvalgts involvering, signatur*

Innlevering av tilbud.

- Formkrav, kontaktpersoner, tidsfrister vil utarbeides til første møte i 2025.

Avvisning av tilbud

- Grunnlag for avvisning vil være knyttet til forbehold som belaster eller medfører ikke tilsiktet risiko for utleier
- Avvik fra styrets vedtak

Eventuell heving av konkurransen

- Mislykket konkurranse, lave tilbudspriser, utilsiktede konsekvenser/kostnader som påføres utleier, dårlig deltakelse

Tildelingskriterier.

- Tilbudt leiepris
- Kvalitet
- Gjennomføringsbeskrivelse av arrangement i sin helhet
- Teamet som skal gjennomføre med CV
- Toalett-fasiliteter
- Vaktordninger
- Beredskapsrutiner

- Varslingsplan

Evaluering

- Tildelingskriteriene vil bli vurdert etter relativ modell.
- Tilbudt leiepris vektes 70%
- Kvalitet vektes 30%

Tildeling av leiekontrakt.

- Utsendelse av varsel om tildeling, klagefrist på 10 påfølgende dager.

Signering av leiekontrakt med beste tilbyder etter endelig avgjørelse tatt av styret

Forslag til vedtak

Havnestyrets vedtak om utleie av Fiskebrygga/ Gravane til private og lukkede arrangementer i sak 18/24 gjennomføres etter tilbudskonkurranse som beskrevet i saksfremlegget.

Atle Johannessen
Havnedirektør

Trond Sikveland
Eiendomssjef

Utleie Fiskebrygga til private arrangement

Delegerte saker

Delegerte saker

Meldingssaker

Meldingssaker

Referatsaker

Referatsaker