

DAGSORDEN Kristiansand Havn havnestyret IKS d. 05-12-2023

Mødedato Tirsdag d. 05. december 2023 kl. 16:00

Mødested Havnestyresalen 3. etg.

Indholdsfortegnelse

Møtedokumenter.....	3
Protokoll fra havnestyremøte den 10.10.2023 godkjent og signert.....	6
Lukket.....	8
Budsjett 2024 og Handlingsplan 2025-2027 Kristiansand Havn IKS.....	9
Flytting av containerterminalen fra Lagmannsholmen/Caledonien til kai 36 Kongsgård, Havneavsn.....	11
Byutvikling av Lagmannsholmen, havneinvesteringer.....	14
Lukket.....	18

Punkt .: Møtedokumenter

Bilag

Møteinnkalling Kristiansand Havn havnestyret IKS 05.12.2023

MØTEINNKALLING Kristiansand Havn havnestyret IKS

Møtedato: 05.12.2023 kl. 16:00

Møtested: Havnestyresalen 3. etg.

Arkivsak: 2023000146

Eventuelt forfall må meldes snarest til tlf 38006000 eller e-post rita.s.floer@kristiansand-havn.no
Vararepresentanter møter etter innkalling fra møtesekretær.

SAKSKART

Behandling av utvalgssak

36/23	2023000146-41	Protokoll fra havnestyremøte den 10.10.2023 godkjent og signert.
37/23	2023022682-2	Krav fra GH Eiendom AS - Unntatt etter offentlighetsloven offl. § 23, 1. ledd
38/23	2023030745-1	Budsjett 2024 og Handlingsplan 2025-2027 Kristiansand Havn IKS
39/23	2023031088-1	Flytting av containerterminalen fra Lagmannsholmen/Caledonien til kai 36 Kongsgård, Havneavsnitt Nord.
40/23	2023024609-4	Byutvikling av Lagmannsholmen, havneinvesteringer.
41	2022034757-5	Lønnsjustering havnedirektør unnt.off § 25

Kristiansand , 30.11.2023

Sign.
Kjell Eirik Haavold
Styreleder

Møtesekretær Rita S. Floer

Punkt 36/23: Protokoll fra havnestyremøte den 10.10.2023 godkjent og signert.

Bilag

Protokoll Kristiansand Havn havnestyret IKS 10.10.2023

Arkivsak-dok. 2023000146-41
Saksbehandler Rita S. Floer

Saksgang
Kristiansand Havn havnestyret IKS

Møtedato
14.11.2023

Protokoll fra havnestyremøte den 10.10.2023 godkjent og signert.

Forslag til vedtak

[Protokoll fra havnestyremøte 10.10.2023 godkjent og signert.](#)

Atle Johannessen
Havnedirektør

Rita S. Floer
Konsulent

Punkt 37/23: Lukket

Punkt 38/23: Budsjett 2024 og Handlingsplan 2025-2027 Kristiansand Havn IKS

Bilag

Vedtak ReprHavn, 19122023, Sak 4/23, Budsjett 2024 og Handlingsplan 2025-2027 Kristiansand Havn IKS

Budsjett 2024 og handlingsplan for 2025-2027 for Kristiansand Havn IKS

Vedlegg 1 - Kristiansand Havn IKS - Driftsbudsjett

Vedlegg 2 - Kristiansand Havn IKS - Investeringsbudsjett

Arkivsak-dok. 2023030745-1
Saksbehandler Ann-Lisbeth Reisænen

Saksgang
Representantskapet Kristiansand Havn IKS

Møtedato
19.12.2023

Budsjett 2024 og Handlingsplan 2025-2027 Kristiansand Havn IKS

Vedlagt følger Budsjett 2024 og Handlingsplan 2025-2027 Kristiansand Havn IKS

Forslag til vedtak

1. Representantskapet for Kristiansand Havn IKS godkjenner forslag til årsbudsjett 2024 med handlingsprogram for 2025-2027.
2. Representantskapet godkjenner Kristiansand Havn IKS sitt låneopptak på 165,0 millioner kroner.
3. Representantskapet gir havnedirektøren fullmakt til å godkjenne lånebetingelser og gjennomføring av opplån med rammer som fremgår av vedtakets pkt. 2.
4. Representantskapet gir Havnestyret fullmakt til å fatte vedtak om omdisponeringer vedrørende anskaffelser/avhendelser av anleggsmidler samt foreta reguleringer i drifts- og investeringsbudsjett innenfor de rammene representantskapet har vedtatt.

Atle Johannessen
Havnedirektør

Ann-Lisbeth Reisænen
Administrasjonssjef

Punkt 39/23: Flytting av containerterminalen fra Lagmannsholmen/Caledonien til kai 36 Kongsgård, Havneavsnitt Nord.

Bilag

Saksfremstilling til sak 80_2003

SITMA rapporten vedtak og saksfremstilling for B-sak 47_2013

2019.04.10, BS sak 47_19_17798347_3_1

HS34_23, Saksfremstilling_Merknader til Kvalitetsprogram for områdeplan for Lagmannsholmen.

HS34_23, Saksprotokoll_Merknader til Kvalitetsprogram for områdeplan for Lagmannsholmen.

2023.11.28, Containerterminalen - flytting til Kongsgård_V2

Arkivsak-dok. 2023031088-1
Saksbehandler Odd-Leif Berg

Saksgang
Kristiansand Havn havnestyret IKS

Møtedato
05.12.2023

Flytting av containerterminalen fra Lagmannsholmen/Caledonien til kai 36 Kongsgård, Havneavsnitt Nord.

Innledning.

Det vises til HS- sak 33/2023, hvor administrasjonen ble bedt om å forberede flytting av containerterminalen på visse vilkår. Det hitsettes:

FORBEREDE FLYTTING AV CONTAINERHAVN TIL KONGSGÅRD / VIGE

KRISTIANSAND HAVN HAVNESTYRET IKS HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 10.10.2023 SAK 33/23

Kristiansand Havn havnestyret IKSs vedtak:

1. Havnestyret ber havneadministrasjonen forberede flytting av containerterminal fra Lagmannsholmen til Kongsgård/Vige havneavsnitt Nord i henhold til gjeldende reguleringsplan og kommunedelplan. Flyttingen skal skje når det er hensiktsmessig mht praktiske og økonomiske hensyn
2. Havnestyret ber om en fremdriftsplan for flyttingen blir presentert som egen sak for havnestyret
3. Flyttingen innarbeides i kommende budsjett for Kristiansand Havn

Enst.

Saksdokumenter.

- Bystyresak 80/2003.
- Bystyresak 47/2013.
- Bystyresak 47/2019, protokoll.
- Havnestyresak 33/2023.
- Notat fra plan- og utviklingssjefen i Kristiansand Havn IKS av 28.11.2023.

Havnedirektørens vurdering.

Flyttingen er politisk forankret over tid, jf. saksforberedelse og vedtak i overnevnte saker.

Forut for disse ligger også havnestrukturvedtakene fra sak 80/2003, og 47/2013.

På bakgrunn av den bestillingen som foreligger har havnedirektøren latt utarbeide et notat som omhandler forutsetninger og ulike sider ved flyttingen.

Sentralt i premissene er reguleringsarbeidet og det vedtak det munner ut i – her nevnes spesielt utnyttelsesgrad, formålssammensetning (boligandel, næringsandel, allmennyttige formål etc.) og omfang av disse. For å få flyttingen til å være økonomisk forsvarlig er det viktig at de formålene som er de økonomisk bærende for finansieringen av dette grepet får et omfang som leverer i forhold til bystyrevedtakene, sist i sak 47/2019.

Fremdriften er avhengig av reguleringsarbeidet for Lagmannsholmen/Caledonien og det vedtak som fattes i nevnte sak, jf. ovenstående.

På bakgrunn av ovenstående legger havnedirektøren til grunn at nevnte notat skal tilpasses reell fremdrift og investeringsevne.

Forslag til vedtak

Havnestyret slutter seg til premissene gitt i nevnte notat av 28.11.2023, og at disse kan legges til grunn for det videre arbeidet.

Det presiseres at investeringstakten skal avstemmes i forhold til investeringsevnen.

Atle Johannessen
Havnedirektør

Odd-Leif Berg
Plan- og Utviklingssjef

Vedlegg:

- Bystyresak 80/2003.
- Bystyresak 47/2013.
- Bystyresak 47/2019, protokoll.
- Havnestyresak 33/2023.
- Notat fra plan- og utviklingssjefen i Kristiansand Havn IKS av 28.11.2023

Punkt 40/23: Byutvikling av Lagmannsholmen, havneinvesteringer.

Arkivsak-dok. 2023024609-4
Saksbehandler Trond Sikveland

Saksgang
Kristiansand Havn havnestyret IKS

Møtedato
05.12.2023

Byutvikling av Lagmannsholmen, havneinvesteringer .

Saken gjelder.

Fra bystyrets havnestruktur vedtak i 2003, rullert i 2013, er det gitt premiss om at havneflytting ut av sentrum må skje innenfor økonomisk bærekraftige rammer. Delfinansiering fra byutvikling har vært avgjørende for gjennomføring og verdier fra byutvikling av fraflytta havneområdet i sentrum har vært løsningen for å finansiere havneflyttingen. Det vises også til havnestyresak 34/2023 pr. 10.10.2023, hvor det er krevd konsekvensutredninger med påfølgende økonomiske konsekvenser for brukere og havna.

Byutvikling av Silokaia er gjennomført i tråd med tidligere vedtak hvor avkastning er inngått som delfinansiering av havneflyttingen.

Nå står Lagmannsholmen/Caledonien for tur. I tidligere utredninger er det angitt ca. 50% høyere utnyttelsesgrad enn for Silokaia. Både tomteverdi og utviklingsverdi er avhengig av endelig reguleringsplan. Før endelig reguleringsplan foreligger kan ikke verdien av området kalkuleres med særlig nøyaktighet basert på annet enn antakelser ettersom utnyttelsesgrad, formålutstrekninger, rekkefølgekrav etc. ikke er fastlagt, jfr. også avhengigheter som er belyst i havnestyresak 39/2023, som omhandler premisser for flytting av containerterminalen. Verdivurderinger, bestilt som to separate oppdrag i forbindelse med havnas økonomiske bæreevneanalyse, var forutsetningsbasert etter møte med Kristiansand kommune. Snittet av tomteverdien ble i disse oppdragene vurdert til 800 mill. basert på gitte forutsetninger ferdig regulert – men, dette er altså premisser forut for reguleringsprosess og reguleringsvedtak. Avkastning fra verdiutviklingen, utbygging og salg, utgjør også betydelige verdier.

Havna har gjennomført tunge investeringer i havneinfrastruktur i Havneavsnitt Nord delfinansiert med avkastning fra byutvikling fra Silokaia og står foran:

- kutte klimagassutslippene med 80% av innen 2030 sett i forhold til 2015, kommunenes mål, som vil kreve betydelig omstilling og investeringer
- Ferdigstilling av kai 36, flytting av adkomstvei,
- Videreutvikling av Vige området, (alternativ løsninger vurderes)
- Opparbeidelse av arealene bak kai 36 for å kunne flytte containerhavna 150 mill.
- Tredje fergeleie, ekskl. oppstillingsareal med kalkulert kostnad på 550 mill. (P85 verdi) (avventer kalkyle på redusert løsning).
- Videre forlengelse av kai 35, 200 mill. (stabilisering av slamdeponiet blir en utfordring)

- Investeringer i Strømsviga, Lindesnes, ca. 140 mill. de første 10 årene.

På Silokaia tilfalt 100% av tomteverdien havna og gjennom partnerskap med privat utbygger femti prosent avkastning fra selve verdiutviklingen, utbygging og salg direkte til kjøper. Havna sto selv for regulering, organisering og gjennomføring av byutvikling av Silokaia. Prosjektet er gjennomført som planlagt.

Ut fra ovenstående kan havna velge samme modellen for Lagmannsholmen – men, på grunn av de havnetekniske investeringsbehovene havna står overfor vil det ikke være forsvarlig å unnlate å teste ut havnas handlingsrom for optimalisering av avkastning ved deltakelse i verdiutviklingen. Det presiseres også at Lagmannsholmen/Caledonien er det siste større byutviklingsprosjektet i sentrum med betydelig utbyggingspotensiale, og derav også økonomisk bidrag til videre infrastrukturfinansiering som havna og regionens næringsliv er avheng av.

Fra havnas investeringsbudsjettet 2024:

Kristiansand kommune har startet arbeidet med kvalitetsprogram (planprogram) for byutvikling av Caledonien/Lagmannsholmen. Kommunen legges opp til at reguleringsplanen behandles endelig i 2025. Havnedirektøren vil komme tilbake til styret med anbefaling når det gjelder hvilken rolle havnedirektøren anbefaler styret at havna skal ta.

Økonomisk investeringsevneanalyse ble gjennomgått i styrene for KFèt og IKSèt i møte 10.10.2023. Analysen omfattet ikke avkastning fra verdiutviklingen av Lagmannsholmen/Caledonien som utgjør en betydelig verdiavkastning i prosjektet, og omhandler annen prioritering enn det som benyttes i budsjettforslaget.

Vurdering.

Flytting av containerhavna har skutt fart etter høstens lokalvalg som krever at havna tilpasser sin resursbrukt og øker takten med å fremskaffe tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag for havnestyret. Med de økonomiske utfordringene havna står ovenfor vurderer havnedirektøren det som uansvarlig å unnlate å teste ut handlingsrommet for avkastningsmodeller, som vil være vesentlig i forhold til styrets behandling og utredning forut for beslutning.

Forslag til vedtak

Styret ber havnedirektøren starte en prosess med tanke på å avklare havnas rolle i byutvikling av Lagmannsholmen/Caledonien hvor konsekvenser og avkastningspotensiale fra ulike modeller vurderes opp mot havnas investeringsbehov i haveinfrastruktur.

Atle Johannessen
Havnedirektør

Trond Sikveland
Eiendomssjef

Punkt 41/23: Lukket