

REFERAT Havnestyret KF d. 08-04-2025

Mødedato Tirsdag d. 08. april 2025 kl. 15:30

Mødested Havnestyresalen 3. etg

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----|
| Behandling av utvalgssak..... | 3 |
| Ordinær generalforsamling..... | 4 |
| Omdisponering av salgsareal i Fiskebasaren..... | 6 |
| Årsmelding 2024- Kristiansand Havn KF..... | 10 |
| Årsregnskap 2024- Kristiansand Havn KF..... | 12 |
| Delegerte saker..... | 13 |
| Meldingssaker..... | 14 |
| Referatsaker..... | 15 |

Punkt .: Behandling av utvalgssak

Punkt 1/25: Ordinær generalforsamling

Bilag

20250408 Innkalling til ordinær gf i KU AS

Kanalbyen Utvikling AS Årsregnskap 2024

20250408 Fullmakt for Kristiansand Havn KF

Havnebygget – Gravene 4
Postboks 114, N-4662 Kristiansand
E-post: post@kristiansand-havn.no
www.kristiansand-havn.no
Foretaksreg.: NO 963 897 642 mva.

Telefon: +47 38 00 60 00
Telefax: +47 38 02 70 99
Bankgiro: 3000.07.02184

Døgnvakt:
Telefon: +47 38 00 60 10
Telefax: +47 38 00 60 23

Arkivsak-dok. 2021039879-10
Saksbehandler Atle Kristian Johannessen

Saksgang
Havnestyret KF

Møtedato
08.04.2025

Ordinær generalforsamling

Innkalling til ordinær generalforsamling i Kanalbyen Utvikling AS

Styret i Kristiansand Havn KF gir styreleder Trond Blattmann fullmakt til å representere Kristiansand KF aksjer (100%) i Kanalbyen Utvikling AS og signere protokoll på vegne av Kristiansand Havn KF ordinær generalforsamling i Kanalbyen Utvikling AS den 08.04.2025

Styret i Kristiansand Havn KF gir styreleder fullmakt til å signere protokoll på vegne av Kristiansand Havn KF på ordinær generalforsamling i Kanalbyen Utvikling AS den 08.04.2025

Atle Johannessen
Havnedirektør

Sven Erik Knoph
Daglig leder Kanalbyen Utvikling AS

Punkt 2/25: Omdisponering av salgsareal i Fiskebasaren

Bilag

Vedlegg 1

Vedlegg 2

Vedlegg 3

Arkivsak-dok. 2025008320-1
Saksbehandler Trond Sikveland

Saksgang
Havnestyret KF

Møtedato
08.04.2025

Omdisponering av salgsareal i Fiskebasaren

Saken gjelder

Leietaker ønsker å omdisponere 55,6 m2 utsalg/leie areal i Fiskebasaren til servering /bistro, se lysegrønt merket areal i vedlegg 1, bistro-areal har samme størrelse som Fiskesalg leieareal. Publikumsarealet får samme størrelse som i dag, se rødt innrammet i vedlegg 2.

Leietaker, Fiskeeksperten, er sterkt imot og uenig i at tiltaket skal gjennomføres.

Ettersom bygningsmyndighetene har avklart at tiltaket ikke trenger dispensasjon fra vedtatt reguleringsplan, godkjent mars 1993, er det havna som byggeier og utleier av Fiskebasaren som endelig avgjør om tiltaket skal gjennomføres.

Saken legges frem for styret i Kristiansand havn KF for endelig avgjørelse.

Begge leietakerne inviteres til behandlingen med mulighet for å fremlegge sitt syn og ev. svare på spørsmål fra styret.

Generelt

Kristiansand havn var prosjekteier bak realiseringen av Fiskebasaren og Fiskebryggaområdet i Gravane slik den fremstår i dag. Prosjektet ble ferdigstilt i 1995 som «erstatning» av tidligere Kristiansands Fiskehall, som ble åpnet i 1936.

Antall utsalgssteder er resultat av historien, det var tre som ønsket å drive sjømathandel.

Havna inngikk leieavtale med tre selskaper i Fiskebasaren:

- Enok Nilsen
- Fiskeeksperten
- Fiskesalg

I 2008 kjøpte eier av Fiskesalg, Iversen, selskapet Enok Nilsen.

I dag leier fremdeles selskapene Fiskeeksperten, Fiskesalg og Enok Nilsen utsalgsareal i Fiskebasaren. Iversen som eier to av selskapene, ønsker å omdisponere salgsareal som Fiskesalg leier for å kunne drive bistro og servere gjester råvarene som omsettes i Fiskebasaren.

Fiskebryggaområdet er et unikt sted for å markedsføre sjømatnæringen og et av de mest besøkte områdene i byen. Til sammenlikning med "fiskebrygger" andre steder i Norge, er Kristiansand et av få steder som fremdeles har en fiskebrygge i ordets rette forstand med råvaremottak, foredling og direkte salg av sjømat over disk. Suksessen tilskrives arkitekten bak prosjektet arkitekt J. E. Løvdahl.

Tiltaket går ut på omdisponering av areal

Går man inn på Fiskebasaren fra Kirkens bymisjon sin side, går tiltaket ut på at det innerste utsalgsarealet for sjømat, på 55,6 m² som Fiskesalg leier til utsalg over disk, omdisponeres til serveringsareal, se areal merket lysegrønt i vedlegg 1.

- Tiltaket gjennomføres innenfor leietakers avgrensede leieareal.
- Ca. 45 sitteplasser, egen inngang fra brygga og i tillegg direkteatkomster fra fisketorget.
- Alle andre areal som «Torget» og Møteplassen» forblir uendret, merket med rødt vedlegg 2.
- Bistroyen vil skilles av med glass.
- Fremtidig adkomst for å snu/åpne Fiskebasar-fasaden mot Caledonien /Lagmannsholmen er påtenkt og hensyntatt.

Bygningsmyndighetene

Hvorvidt tiltaket utløste søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen var en periode litt uklart. Nedenfor er utklipp fra brev til Kristiansand kommune av 28.03.2023, fra siv ark. J A. Øyna
Vi har vært i kontakt med Jan Egil Løvdahl, forfatter av reguleringsbestemmelsene som ble godkjent av Bystyret 03. mars 1993. Han er ukjent med påstanden om at restaurant og kafevirksomhet kun skal være i 2. og 3. etasje. Det er ifølge ham meningsløst og uhensiktsmessig å etablere spise- og serveringssted i 2. og 3. etasje ettersom kontakten mellom inne- og uteområdene for slike etablissementer er særdeles viktig. Alle øvrige spise- og serveringssteder innenfor planområdet langs Gravanekanalene, som arkitekt Løvdahl har vært involvert i, er etablert og godkjent uten dispensasjoner. Dette har også vært den klare intensjonen med reguleringsplanen.

Etter søknad om dispensasjon ble spørsmålet avklart i byggesak, saksnr.: BYGG-24/01775-9 b

Plan- og bygningssejers vurdering,

Plan- og bygningssejeren har vurdert at bruksendring som omsøkt ikke er i strid med reguleringsplanen, og således ikke er avhengig av dispensasjon. Denne delen av søknad inngår derfor ikke av dispensasjonsbehandlingen som fremmes her.

Konsekvensene av Plan- og bygningssejers vurdering er at det er opp til bygg-eier/utleier å ta stilling til endringen.

Status

Etter 30 års drift trenger Fiskebasaren oppgradering ikke minst mht. tekniske anlegg.

- Arbeidet med å oppgradere deler av tekniske anlegg er igangsatt, betydelig slit og elde.
- Etablering av serveringsareal er ikke igangsatt
- Oppgradering av overflater i er ikke igangsatt påvente av havnestyrets behandling.

Vurdering

- Tiltaket vurderes å bidra til økt besøk til Fiskebasaren/Fiskebryggaområdet, styrke omsetningen og komplettere tilbudet i området,
- "Lys" og aktivitet i Fiskebasaren utover vanlig åpningstider.
- Tiltaket vurderes å forlenge sesongen for å spise på Fiskebasaren, ikke noe spisetilbud i vintersesongen, sommersesongen er derimot meget godt besøkt.
- Nye grupper kunder oppdager hva Fiskebasaren har å tilby etter å ha vært der for å spise og komme tilbake som råvare-kunder.
- Området har ulike tilbud, Pidero, Bølgen og Moi, Amigos, Dolly Dimple, tiltaket vil tilføre spisetilbud i "Fiskebasar-omgivelser"
- Kan tilby pakke tilbud til cruiseskip, andre grupper året rundt, "Fish-marked" er et attraktivt tilbud for turister
- Fiskebasaren vil forbli Fiskebasar, innvendig handlegate, de to lengste diskene vil tilby sjømat og bestå som publikumsareal når du kommer inn fra Bymisjonen sin side, se vedlegg 2

- Utvidet tilbud vurderes gir flere ben å stå på for å sikre at sjømat omsettes inne i fremtiden ikke minst pga. dedikerte leietakere som ønsker å satse på omsetning av sjømat.

Arkitekt Løvdahls sitt syn er tungtveiende for havna som eier.

Man nærmer seg dermed enda mer det vellykkede Fisherman`s Wharf-konseptet som en opprinnelig ikke fikk til pga. begrenset plass, sivilarkitekt Jan Egil Løvdahl, se vedlegg 3

Forslag til vedtak

Havnestyret godkjenner omdisponering av 55,6 m2 leieareal til servering/bistro inne i Fiskebasarens første etasje, avmerket med lysegrønn farge i vedlegg 1

Atle Johannessen
Havnedirektør

Trond Sikveland
Eiendomssjef

Vedlegg:

Vedlegg 1- Kart omdisponering

Vedlegg 2- Kart Publikumsareal

Vedlegg 3- Innvendig endring- Løvdahl AS

Punkt 3/25: Årsmelding 2024- Kristiansand Havn KF

Bilag

Årsmelding 2024 - Kristiansand Havn KF



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2021013802
Saksbehandler Ann-Lisbeth Reisænen

| Behandlet av | Møtedato | Saknr |
|------------------|------------|-------|
| 1 Havnestyret KF | 08.04.2025 | 3/25 |
| 2 Bystyret | 18.06.2025 | |

ÅRSMELDING 2024- KRISTIANSAND HAVN KF

HAVNESTYRET KF HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 08.04.2025 SAK 3/25

Havnestyret KFs vedtak:

Årsmelding 2024 Kristiansand Havn KF godkjennes.
(Enst.)

Utbytte bør nevnes i årsmelding.
(Enst.)

Forslag:

Repr. Tore Heidenreich fremmet følgende forslag:
«Utbytte bør nevnes i årsmelding.»

Voteringer:

Havnedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Repr. Tore Heidenreich sitt forslag ble enstemmig vedtatt.

11.04.2025

Punkt 4/25: Årsregnskap 2024- Kristiansand Havn KF

Bilag

Årsregnskap 2024- Kristiansand Havn KF

Punkt .: Delegerede saker

Punkt .: Meldingssaker

Punkt .: Referatsaker