

REFERAT Kristiansand Havn havnestyret IKS d. 11-02-2025

Møtedato Tirsdag d. 11. februar 2025 kl. 16:00

Møtested Havnestyresalen 3. etg

Indholdsfortegnelse

Behandling av utvalgssak.....	3
Godkjenning av protokoll fra havnestyret IKS sitt møte 03.12.2024.....	4
Prinsippvedtak om Kristiansand Havns rolle i utviklingen av Caledonien Lagmannsholmen.....	6
Tilbudskonkurranse for leie av Fiskebryggaområdet.....	10

Punkt .: Behandling av utvalgssak

Punkt 1/25: Godkjenning av protokoll fra havnestyret IKS sitt møte 03.12.2024

Bilag

Protokoll Kristiansand Havn havnestyret IKS 03.12.2024

SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2025003209
Saksbehandler Cathrine Slotta

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Kristiansand Havn havnestyret IKS	11.02.2025	1/25

GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA HAVNESTYRET IKS SITT MØTE 03.12.2024

KRISTIANSAND HAVN HAVNESTYRET IKS HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 11.02.2025 SAK 1/25

Kristiansand Havn havnestyret IKSs vedtak

Havnestyret IKS godkjenner protokoll fra havnestyret IKS sitt møte 03.12.2024
(Enst.)

12.02.2025

Punkt 2/25: Prinsippvedtak om Kristiansand Havns rolle i utviklingen av Caledonien Lagmannsholmen

Bilag

20241001 Kristiansand Havn - Strategiplan_endelig

20241112 Konsekvensanalyse med Forord og kortversjon PPT

20241125 Kristiansand_Havn_-_Strategiplan_OnePager

20241204_Ringvirkningsanalyse_One Pager

20241205 Kristiansand_Havn_-_Ringvirkningsanalyse_rapport

Arkivsak-dok. 2025003203-1
Saksbehandler Harald Jonny Solvik

Saksgang
Kristiansand Havn havnestyret IKS

Møtedato
11.02.2025

Prinsippvedtak om Kristiansand Havns rolle i utviklingen av Caledonien Lagmannsholmen

Sammendrag

Kristiansand Havn står overfor betydelige strategiske valg knyttet til utviklingen av Caledonien/ Lagmannsholmen og flyttingen av containerterminalen og øvrige havneaktiviteter til Kongsgård/ Vige. Dette arbeidet bygger på tidligere vedtak i Havneplanen fra 2015, Kommunedelplanen fra 2019 og Kvalitetsprogrammet for planarbeidet vedtatt av bystyret 28.02.24.

Videre støttes vurderingene av en omfattende [konsekvensanalyse fra Menon Economics](#), med tilleggsrapporten fra Rambøll, samt ringvirkningsanalysen fra 2023. Havnestyret fikk orientering om konsekvensanalysen 12.11.2024. Havnestyret har høsten 2024 også vedtatt en revidert [Strategiplan for 2020-2030](#).

Konsekvensanalysen viser at relokaliseringen er en del av en større strategi for å modernisere havnestrukturen og tilpasse den til fremtidens krav om økonomisk bærekraft, effektivitet, attraktivitet og robusthet for ny maritim virksomhet. Flyttingen av containerterminalen og øvrige havneaktiviteter til Kongsgård/Vige skal ikke bare sikre bedre logistikk og kapasitet, men også gi rom for byutvikling på Caledonien/Lagmannsholmen.

Samtidig viser analysene at en bærekraftig finansiering av prosjektet er avgjørende for at havna fortsatt skal kunne investere i moderne infrastruktur og ivareta sin rolle som regional motor for næringsutvikling og kunne oppfylle sitt ansvar i henhold til havne- og farvannsloven.

[Ringvirkningsanalysen](#) utarbeidet i 2024 og presentert for Havnestyret understreker havnas betydning som økonomisk katalysator i regionen. Havneklyngen sysselsetter direkte og indirekte over 10 000 årsverk, og står for 18 % av den private sysselsettingen i Kristiansand og Lindesnes. Den økonomiske aktiviteten i havna skaper store inntekter for regionen, både i form av omsetning (24,3 milliarder NOK i 2023) og verdiskaping (8,5 milliarder NOK), samt betydelige skatteinntekter på totalt 980 millioner NOK. Disse tallene understreker viktigheten av å sikre en forutsigbar og fremtidsrettet utvikling av havnestrukturen.

Konsekvenser av relokaliseringen

Konsekvensanalysen fra Menon Economics vurderer både de bedriftsøkonomiske og samfunnsøkonomiske effektene av å flytte containerterminalen og øvrige havneaktiviteter fra

Caledonien/Lagmannsholmen til Kongsgård/Vige. Mens flyttingen kan fremstå som mindre bedriftsøkonomisk lønnsom isolert sett for selve containersegmentet, gir den betydelige samfunnsøkonomiske gevinster gjennom arbeidsplasser, næringsutvikling og skatteinntekter.

Fire konsepter er vurdert i analysen, sammenlignet med et nullalternativ:

1. **K1** – Relokalisering med lavt ambisjonsnivå, begrenset kapasitet (-45 % sammenlignet med dagens nivå).
2. **K2** – K1, men utviklet med mer arealeffektive bakarealer, men fortsatt en reduksjon på 45 % av kapasiteten.
3. **K3** – Noe større investeringer med en kapasitet på 62 % av dagens nivå, ut over K2.
4. **K4** – Ambisiøs relokalisering med mål om å oppnå dagens kapasitet og mulighet for vekst frem mot 2060. Likevel er det først ved dette konseptet at dagens kapasitet er passert.

Det anbefales at havnestyret legger til grunn alternativ K4 som en langsiktig beslutning som vil forankre muligheten for havneutvikling i fremtiden. K4 er i samsvar med utbygging som er vedtatt i kommunedelplanen (2019), og er konseptet som best ivaretar havnas rolle som drivkraft for næringsutvikling, nye typer aktiviteter og sikrer langsiktig kapasitet og vekst. K1 er første byggetrinn i denne prosessen og det er dette alternativet som må finansieres gjennom utvikling av Caledonien Lagmannsholmen.

Eierskapsmodeller og økonomisk bærekraft

Basert på funnene i rapporten fra Menon, med Rambølls inkluderte eiendoms- og investeringsnotat, har vi nedenfor forsøkt å skissere tre overordnede modeller for organisering av arbeidet med utvikling av eiendommene på Lagmannsholmen. Modellene kan gli over i hverandre, dvs. at elementer fra den ene også kan være relevant for den andre. Uansett bør det gjøres en nærmere vurdering før man velger.

I det følgende behandles først noen utvalgte premisser og problemstillinger som er relevante uansett organisering, og deretter presenteres modellene: 1) Selge eiendommene, 2) Utvikle eiendommene i egen regi, 3) Utvikle eiendommene i samarbeid med andre.

Kristiansand Havn disponerer eiendommer som Kristiansand kommune er hjemmelshaver til. Eiendommene skal reguleres og utvikles til ulike formål, herunder bolig, næring og ulike offentlige formål. Ved valg av organisering vil det være sentralt å vurdere hvordan offentlig infrastruktur, reguleringsplaner og utbyggingsavtaler håndteres. Samtidig må hensynet til eksisterende virksomhet, som cruisekaia, og ny virksomhet ivaretas i utbyggingsrekkefølgen.

For utviklingen av Caledonien/Lagmannsholmen vurderes tre eierskapsmodeller med ulike økonomiske konsekvenser:

1. **Enkelt salg av arealet:** Salg av arealet kan gjennomføres ved bruk av ulike modeller. Salg av areal før regulering hvor kjøper tar en større del av risikoen og dermed også får tilgang på arealet for en lavere pris, salg etter regulering hvor prisen da vil være noe høyere og muligheten for å dele arealet opp i ulike tomter knyttet til reguleringer og faseplaner. Dette alternativet vil gi havna engangssummer som inntekt utfra valgt modell, men innebærer samtidig at havna får redusert sine muligheter til å påvirke

utviklingen. Inntekter på kort sikt oppnås, men fremtidig verdiskaping og strategisk kontroll vil være begrenset.

2. **Utvikling i egen regi:** Ved å beholde full kontroll kan havna sikre at utviklingen skjer i tråd med egne strategier og behov, men dette krever betydelige investeringer, kompetanse og innebærer en høy økonomisk risiko. Kapitalbindingen kan begrense andre viktige investeringer.
3. **Samarbeidsmodell:** En modell hvor havna beholder en aktiv eierrolle, men samarbeider med aktører i en strukturert utviklingsprosess. Dette gir en balansert tilnærming der havnas økonomiske bærekraft kombineres med samfunnsnytt og åpenhet. Modellen legger til rette for en langsiktig verdiskaping, samtidig som havna kan sikre strategisk innflytelse over utviklingen av området.

Forslag til vedtak

Havnestyret vedtar følgende prinsipper for videre utvikling av Caledonien/Lagmannsholmen og relokaliseringen av containerterminalen:

1. Økonomisk bærekraft og finansieringsmodell

Kristiansand Havn skal sikre at utviklingen av Caledonien/Lagmannsholmen gir nødvendig økonomisk grunnlag for investeringene i containerterminalen og de øvrige havneaktivitetene som må flyttes til Kongsgård/Vige. En bærekraftig finansieringsmodell skal etableres for å sikre langsiktig økonomisk stabilitet.

2. Medvirkning og sikring av havnedrift

Kristiansand Havn skal være en aktiv part i planprosessen for Caledonien/Lagmannsholmen og sikre at reguleringsarbeidet ivaretar havnas operasjonelle behov. Drift, operasjoner og sikkerhet på eksisterende kaianlegg må opprettholdes i hele utviklingsperioden.

3. Eierskaps- og samarbeidsmodell

Havna skal ha en aktiv utviklerrolle i prosjektet og delta i en samarbeidsmodell, som vist i eiendoms- og investeringsnotatet fra Rambøll bestilt av Menon, som sikrer økonomisk og strategisk innflytelse. Dette skal legge grunnlaget for fremtidig vekst, næringsutvikling og en bærekraftig havnestruktur i Kristiansand. Dette vil danne grunnlaget for den eierskapsstrategien som skal sikre utviklingen av Caledonien/Lagmannsholmen gjennom hele utviklingsfasen. Havnestyret ber administrasjonen iverksette arbeidet med en eierskapsstrategi.

Vedtaket gir Kristiansand Havn den nødvendige forutsigbarheten for å gjennomføre de planlagte investeringene, samtidig som det sikrer at havna opprettholder sin strategiske betydning for regionen.

Atle Kristian Johannessen
Havnedirektør

Harald Jonny Solvik
Teknisk direktør

Vedlegg:

Konsekvensanalyse inkl. forord med Rambølls rapport
Ringvirkningsanalysen med One Pager
Strategiplan med One Pager

Punkt 3/25: Tilbudskonkurranse for leie av Fiskebryggaområdet

Bilag

4. Konkurransesgrunnlag Fiskebryggaområdet 30.01.2025

Arkivsak-dok. 2023022971-19
Saksbehandler Trond Sikveland

Saksgang
Kristiansand Havn havnestyret IKS

Møtedato
11.02.2025

Tilbudskonkurranse for leie av Fiskebryggaområdet

Sammendrag

Styret i Kristiansand Havn IKS har tidligere vedtatt å åpne for utleie av Fiskebryggaområdet i Gravane til private arrangementer, med en maksimal utleie på tre arrangementer per kalenderår. Formålet med utleien er å bidra til byens kultur- og næringsliv, samtidig som området ivaretar sin rolle som en sentral del av Kristiansands identitet og opplevelsesarena. Fiskebrygga, som er et av byens mest besøkte områder i sommerhalvåret, har en unik posisjon overfor både fastboende og besøkende, ikke minst cruisegjester.

Det foreligger nå et konkurransegrunnlag (se vedlagt) for utleie av området til private arrangement. Konkurransegrunnlaget legger opp til en leiemodell der kontrakten omfatter én dag med arrangement, med kombinasjon av fastpris og omsetningsbasert leie. Det legges til grunn at arrangementene skal gjennomføres utenfor definert høysesong og at opp til tre arrangementer kan arrangeres pr. kalenderår. Videre understrekes det at leverandøren påtar seg ansvar for alle forhold knyttet til gjennomføring av arrangementet, herunder nødvendige offentlige tillatelser, sikkerhetstiltak, adkomst, skilting og brannvern.

Hovedmomenter i konkurransegrunnlaget:

- **Leieområde:** Fiskebryggaområdet, med et utleieområde avmerket med blå farge (se Figur 1). Det understrekes at enkelte utearealer allerede er utleid eksklusivt (markert med grønt og mørkt blått i Figur 2) og at tilbyder selv må avklare eventuelle konflikter med eksisterende leietakere.
- **Leiemodell:** Kombinasjon av fastpris og omsetningsbasert leie, med betaling av fastprisdelen uavhengig av arrangementets utfall.
- **Krav og kvalifikasjoner:** Tilbyder må dokumentere relevant erfaring, organisatorisk og økonomisk soliditet, samt ha et tilfredsstillende miljøledelsessystem og tiltak for universell utforming og sikkerhet.
- **Konkurranseprosedyre:** Gjennomføres etter prosedyre for åpen tilbudskonkurranse etter FOA § 8-3, med kunngjøring på blant annet Doffin og sosiale medier.
- **Viktige datoer:** Blant annet er tilbudsfrist fastsatt til xx.03.2025 kl. 10.00, med tilbudsbehandling den 03.03.2025 kl. 13.00.

Vurdering:

Havnestyret finner det ut fra konkurransegrunnlaget at forutsetningene for å åpne markedet for private aktører, samtidig som Fiskebryggas allmenne tilgjengelighet og integritet i bybildet opprettholdes, er tilfredsstillende. Den foreslåtte leiemodellen bidrar til både økonomisk forutsigbarhet for Kristiansand Havn IKS og gir arrangører mulighet til å tilby varierte og attraktive arrangementer. En prøveordning med evalueringspunkt gir en fleksibel modell der erfaringer fra 2025 legges til grunn for en eventuell videreføring i 2026.

Konklusjon:

Med bakgrunn i ovenstående vurderinger og forutsetninger, anbefales det at styret godkjenner utleieordningen for Fiskebryggaområdet til private arrangementer i henhold til de prinsipper og vilkår som kommer frem av det vedlagte konkurransegrunnlaget.

Forslag til vedtak

[Tilbudskonkurranse gjennomføres i henhold til vedlagt konkurransegrunnlag.](#)

Atle Johannessen
Havnedirektør

Trond Sikveland
Eiendomssjef

Vedlegg:

Konkurransegrunnlag