

REFERAT Havnestyret KF d. 17-02-2026

Mødedato Tirsdag d. 17. februar 2026 kl. 16:00

Mødested Havnestyresalen

Indholdsfortegnelse

Møtedokumenter.....	3
Behandling av utvalgssak.....	7
Utvikling av Lagmannsholmen – Avtalestruktur og oppfølging av sak 94/25.....	8

Punkt .: Møtedokumenter

Bilag

2026-02-17 - Orienteringssak - Fiskebrygga - Oversendelse

Presentasjon av Trond Sikveland- Styremøte 170226

Møteinnkalling Havnestyret KF 17.02.2026

Utvikling av Lagmannsholmen- Avtalestruktur og oppfølging av sak 94-25

Status Lagmannsholmen- Kim H. Holum

Presentasjon Lagmannsholmen- Kristiansand Havn

Komplett innkalling Kommunalutvalget (10.02.26)



PROTOKOLL HAVNESTYRET KF

Dato: 17.02.2026
Sted: Havnestyresalen
Behandlede saker: 1/26 - 1/26
Møtets varighet: Kl. 16.00 til 17.30
Møteleder: Leder Trond Blattmann

Til stede:

Trond Blattmann
Leif Øystein Hjorthaug for
Steinar Bergstøl Andersen
Irene Solli
Tore Heidenreich

Forfall:

Erle Wright Severinsen

Til stede fra administrasjonen:

Atle Johannessen- Havnedirektør
Ann-Lisbeth Reisænen- Administrasjonssjef
Trond Sikveland- Eiendomssjef
Harald Solvik- Teknisk Direktør
Isabelle-Louise Aabel- Kommunikasjonssjef
Morten Fronth- Rådgiver
Cathrine Slotta- Rådgiver

Dessuten møtte:

Åse Lill Kimestad, vararep. Havnestyret IKS
Kenneth Rafaelsen, styremedlem Havnestyret IKS
Sølvi Gjerdal Thomassen, vararep. Havnestyret IKS
Ian S Couling, ansattrep. Havnestyret IKS
Kirsti Dvergsnes, brukerrep. Havnestyret IKS
Ragnar Evensen, direktør for by- og stedsutvikling Kristiansand kommune
Stian Ordahl- PWC
Audun Finnstad- PWC
KRS avisen- Kristiansand

16:10- 16:35

Presentasjon av PWC ved Stian Ordahl og Audun Finnestad

16:35- 16:50

Presentasjon ved Eiendomssjef Trond Sikveland. Gravane/Fiskebrygga

16:50-16:55

Presentasjon ved Ragnar Evensen, Kristiansand Kommune

16:55-

Diskusjon rundt bordet

Bystyresak

1/26

Utvikling av Lagmannsholmen – Avtalestruktur og oppfølging av sak 94/25
(ark.nr. 2025019828)

Havnestyret KFs innstilling:

Havnestyret viser til at Fiskebrygga/Gravane er havnekapital og omfattes av havne- og farvannsloven. Styret har et selvstendig ansvar for forsvarlig forvaltning av disse verdiene.

Havnestyret konstaterer at inkludering av Fiskebrygga/Gravane i takstgrunnlaget ikke har vært behandlet i havnestyret før saken ble løftet politisk.

På bakgrunn av sakens omfang, betydningen for havnas inntektsgrunnlag og pågående virksomhet, samt behov for dialog med leietakere og brukere av området, finner havnestyret at det på nåværende tidspunkt ikke er grunnlag for å inkludere Fiskebrygga/Gravane i takstgrunnlaget.

Dersom bystyre likevel ønsker å inkludere Fiskebrygga/Gravane i takstgrunnlaget ber havnestyret om dette gjøres etter en grundigere prosess, inkludert vurdering av økonomiske konsekvenser, juridiske forhold og brukermedvirkning.
(Enst.)

Forslag:

Havnedirektøren fremmet følgende forslag til vedtak:

«1. Alternativ 1 – Ja til at Fiskebrygga/Gravane inngår i takstgrunnlaget nå

Forslag til vedtak:

Havnestyret viser til at Fiskebrygga/Gravane er en del av havnas eiendomsmasse og utgjør havnekapital etter havne- og farvannsloven. Havnestyret ser verdien av at Fiskebrygga/Gravane inngår i det samlede takstgrunnlaget for å sikre et helhetlig og oppdatert beslutningsgrunnlag. En inkludering i takstgrunnlaget innebærer ikke at havnestyret har tatt stilling til eventuelt salg eller annen disponering av eiendommen. Eventuell realisasjon av havnekapital forutsetter egen styrebehandling i tråd med havne- og farvannslovens bestemmelser og styrets ansvar for forsvarlig forvaltning av havnas verdier.

2. Alternativ 2 – Nei til at Fiskebrygga/Gravane inngår i takstgrunnlaget nå
Forslag til vedtak:

Havnestyret viser til at Fiskebrygga/Gravane er havnekapital og omfattes av havne- og farvannsloven. Styret har et selvstendig ansvar for

forsvarlig forvaltning av disse verdiene.

Havnestyret konstaterer at inkludering av Fiskebrygga/Gravane i takstgrunnlaget ikke har vært behandlet i havnestyret før saken ble løftet politisk.

På bakgrunn av sakens omfang, betydningen for havnas inntektsgrunnlag og pågående virksomhet, samt behov for dialog med leietakere og brukere av området, finner havnestyret at det på nåværende tidspunkt ikke er grunnlag for å inkludere Fiskebrygga/Gravane i takstgrunnlaget. Havnestyret ber om at saken fremmes på nytt etter en grundigere prosess, inkludert vurdering av økonomiske konsekvenser, juridiske forhold og brukervedvirkning.»

Styremedlem Irene Solli fremmet følgende forslag, endring alternativ 2: «Havnestyret viser til at Fiskebrygga/Gravane er havnekapital og omfattes av havne- og farvannsloven. Styret har et selvstendig ansvar for forsvarlig forvaltning av disse verdiene.

Havnestyret konstaterer at inkludering av Fiskebrygga/Gravane i takstgrunnlaget ikke har vært behandlet i havnestyret før saken ble løftet politisk.

På bakgrunn av sakens omfang, betydningen for havnas inntektsgrunnlag og pågående virksomhet, samt behov for dialog med leietakere og brukere av området, finner havnestyret at det på nåværende tidspunkt ikke er grunnlag for å inkludere Fiskebrygga/Gravane i takstgrunnlaget.

Dersom bystyre likevel ønsker å inkludere Fiskebrygga/Gravane i takstgrunnlaget ber havnestyret om dette gjøres etter en grundigere prosess, inkludert vurdering av økonomiske konsekvenser, juridiske forhold og brukervedvirkning.»

Voteringer:

Styremedlem Irene Solli sitt forslag ble enstemmig vedtatt.

Havnedirektørens forslag alternativ 1 og alternativ 2 ble ikke votert over.

Kommunalutvalgets innstilling ble ikke votert over.

Møtet hevet.

Punkt .: Behandling av utvalgssak

Punkt 1/26: Utvikling av Lagmannsholmen – Avtalestruktur og oppfølging av sak 94/25

Bilag

Vedtak Havna, 17022026, Sak 1/26, Utvikling av Lagmannsholmen – Avtalestruktur og oppfølging av sak 94/25

Vedtak byst, 25022026, Sak 13/26, Utvikling av Lagmannsholmen – Avtalestruktur og oppfølging av sak 94/25

Vedtak KOMM, 10022026, Sak 8/26, Utvikling av Lagmannsholmen – Avtalestruktur og oppfølging av sak 94/25



Dato 2. februar 2026
Saksnr.: 2025019828-5
Saksbehandler Tore Guttorm Knutsen
Godkjent av Terje Fjellvang
Camilla Bruno Dunsæd

Saksgang
Kommunalutvalget
Bystyret

Møtedato
10.02.2026
25.02.2026

Utvikling av Lagmannsholmen – Avtalestruktur og oppfølging av sak 94/25

Forslag til vedtak

Bystyret gir sin tilslutning til den foreslåtte avtalestrukturen og de overordnede prinsippene som fremgår av saksfremlegget, og gir kommunedirektøren mandat til å fremforhandle avtaler i tråd med disse føringene. Endelig avtaleverk legges frem for politisk behandling innen mai 2026.

Sammendrag

Saken følger opp bystyrets vedtak i sak 94/25 om rollefordeling og finansieringsmodell for utviklingen av Lagmannsholmen. Det foreslås en todelt avtalestruktur for å sikre tydelig rolle- og risikofordeling: en avtale mellom Havna og kommunen om økonomisk oppgjør og overgangsordninger, og en avtale mellom kommunen og KNAS som utviklingsaktør.

De to avtalene som presenteres på overordnet nivå viser status i dialogen og forhandlingene så langt. Beskrivelsene bygger på foreløpige avklaringer og prinsipielle løsninger, og endelig utforming vil avhenge av videre dialog og avklaringer knyttet til takst, økonomi, regulering og gjennomføringsmodell.

Oppgjøret med Havna og KNAS foreslås basert på takst med utgangspunkt i kommende områderegulering. Taksten vil således være i tråd med kvalitetsprogrammets ambisjon om lag 60 prosent boligandel i området totalt sett. Verdsettelsen skal gjennomføres etter residualmetoden og danne grunnlag for oppgjøret mellom partene.

Dette skal gi Havna et forutsigbart og endelig oppgjør uten utviklings- og markedsrisiko. Samtidig vil det i den videre dialogen bli gjort nærmere vurderinger av Havnas innspill om å få ta del i mulige oppsider ved fremtidige eventuelle reguleringsendringer uten at Havna tar nevnte risiko.

KNAS skal overta eiendommen og bære utviklings- og markedsrisiko, herunder ansvar for detaljregulering, infrastruktur og gjennomføring. Kommunens oppgjør skjer suksessivt ved videresalg av delfelt eller ferdig utviklet eiendom.

Modellen skal bidra til finansiering av fremtidig flytting av havnefunksjoner, samtidig som utviklingen av Lagmannsholmens økonomiske bærekraft ivaretas.

Kommunedirektøren anbefaler at bystyret gir sin tilslutning til den foreslåtte avtalestrukturen med to separate avtaler og de overordnede prinsippene, og gir mandat til å fremforhandle endelig avtaleverk for politisk godkjenning før inngåelse.

Vedlegg:

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 Næringssselskap 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.

Denne saken er en oppfølging av dette vedtaket. Det har vært behov for ekstern bistand i arbeidet. Advokat Asbjørn Breistein er engasjert for å bidra til utarbeidelse av avtaleverket. Videre er Advokat Eva Hagen engasjert for å bistå med strategisk rådgivning og prosesskompetanse knyttet til transformasjon av havneområder, samt kvalitetssikring av avtaleverket, herunder vurderinger opp mot eventuelle problemstillinger etter havne- og farvannsloven.

Arbeid i to avtaleløp

I dialogen med Havna og KNAS har det vært enighet om å dele det videre arbeidet i to avtaleløp, for å sikre klar rollefordeling og transparent risikohåndtering. Dette innebærer at det etableres én avtale mellom Havna og kommunen og én avtale mellom kommunen og KNAS. To avtaleløp bidrar til å avklare hva som skal være kompensasjon til havnekapitalen, og hva som gjelder den videre eiendomsutviklingen.

Dette strukturelle grepet gjør det enklere å følge opp bystyrets føringer og den faglige tilbakemeldingen fra næringsaktører, som i høringsinnspillene har understreket behovet

for en tydelig og profesjonell kommunal utviklingsaktør med tilstrekkelig kapasitet til å håndtere risiko og gjennomføre transformasjonen på en helhetlig måte.

De to avtalene som nå presenteres på et overordnet nivå gir et uttrykk for hvor langt partene har kommet i dialogen og forhandlingene per i dag. Det vil si at beskrivelsene reflekterer foreløpige avklaringer og prinsipielle løsninger, og det må tas høyde for at det kan komme endringer i den videre prosessen. Endelig utforming vil således avhenge av videre dialog mellom partene, herunder avklaringer knyttet til takst, økonomi, regulering og gjennomføringsmodell.

Arbeidsdeling mellom styrene og bystyret

Utviklingen av Lagmannsholmen berører både selskapsstyrte prosesser og politisk styrte prosesser. Det er derfor viktig å klargjøre arbeidsdelingen mellom styrene i Kristiansand Havn KF og Kristiansand Næringselskap AS (KNAS) på den ene siden, og bystyret som eierorgan på den andre. Styrene har ansvar for den løpende driften, kommersielle vurderinger og inngåelse av avtaler innenfor vedtatte rammer. Bystyret fastsetter overordnede mål, eierstrategi og rammevilkår, og skal behandle transaksjoner som innebærer overføring av verdier mellom kommunen og kommunale selskaper, eller som har vesentlig økonomisk eller planmessig betydning for kommunen.

I denne saken innebærer det at styrene i henholdsvis Havna og KNAS har ansvaret for forhandlinger, gjennomgang av avtalemessige forhold og teknisk-økonomiske vurderinger og således behandle avtalene i sine respektive selskap. En vil så legge opp til at endelig avtaleverk og samlet finansieringsmodell forelegges bystyret for godkjenning. Dette sikrer at bystyret utøver sin eierstyring og ivaretar fellesskapets interesser, samtidig som styrene gis nødvendig handlingsrom til å ivareta selskapenes operative og forretningsmessige ansvar. Avtalene utarbeides i tråd med prinsippet om armlengdes avstand mellom nærstående parter.

Avtalen mellom Havna og kommunen

Avtalen mellom Havna og kommunen vil regulere det økonomiske oppgjøret, faseplaner, videreføring av cruisevirksomhet og nødvendige bakarealer i en overgangsperiode.

Kommunens utgangspunkt er at oppgjøret mellom Havna og kommunen bør baseres på en enkel modell der Havna får et endelig og forutsigbart oppgjør uten å ta utviklings- eller markedsrisiko. Dette oppnås gjennom takst basert på den kommende områdereguleringen. En slik løsning gir både klare økonomiske rammer og et godt grunnlag for videre gjennomføring av prosjektet.

Havna har uttrykt et ønske om å få ta del i mulige oppsider uten at Havna tar utviklings- eller markedsrisiko. De har blant annet pekt på at det kan være rimelig å få ta del i en eventuell merverdi dersom det faktisk skjer en reguleringsendring som følge av at cruisevirksomheten utvikles og ytterste del av området omreguleres til boligformål.

Administrasjonen mener dette er et spørsmål som må vurderes nærmere i den videre dialogen, da en modell der man får del i oppside uten tilsvarende eksponering mot nedside kan utfordre den økonomiske balansen i prosjektet. En slik løsning må også avklares i dialog med KNAS, og vurderes opp mot prosjektets samlede økonomi. Det må sikres at en eventuell etterjustering ikke svekker den økonomiske bærekraften i utviklingen eller reduserer handlingsrommet i de tidlige utbyggingstrinnene.

Fiskebrygga inngår i utviklingsområdet, og det er viktig at den aktøren som skal utvikle området har kontroll over Fiskebrygga, ettersom ny bebyggelse vil gripe inn i dagens struktur og påvirke både funksjon og bruk. Samlet eierskap vil være en stor fordel for å sikre en helhetlig gjennomføring og forenkle oppfølging av rekkefølgekrav og infrastruktur. Det bør således være kommunes posisjon at det legges opp til at dette

overføres fra Havna til kommunen og videre til KNAS. Havna er ved en slik løsning opptatt av at de må kompenseres for både utviklingsverdien og den løpende kontantstrømmen gjennom takst.

Havna har uttrykt bekymring for at en takst ikke nødvendigvis vil gi tilstrekkelige økonomiske verdier til å sikre en fremtidig relokalisering av havnefunksjoner. Til dette er det viktig å peke på at foreslåtte reguleringsbestemmelser for Lagmannsholmen legger klare føringer som hindrer videre utvikling dersom kommunen ikke samtidig tar stilling til hvordan nødvendige havnekapasiteter skal ivaretas.

Kommunen og Havna står dermed i realiteten i samme situasjon. Videre utvikling av området forutsetter at det finnes en løsning for funksjonene som eventuelt flyttes. Dette er en problemstilling som antagelig først vil aktualiseres på lengre sikt, trolig tidligst om 10 år eller mer, og som partene uansett må løse sammen når den faktisk oppstår.

Det er i utgangspunktet tenkt at Havna skal ha en sikkerhet rundt hvor lenge de skal kunne benytte pollen og Cruise med tilstøtende areal. Det er i dialogen så langt vært diskutert 10 år for pollen med 3 års oppsigelses frist og 10 eller 15 år for Cruise med 5 års oppsigelses frist.

Havna er, uavhengig av hvordan avtalene blir utformet, opptatt av at det i det videre arbeidet med områdereguleringen legges til rette for mest mulig bolig, samtidig som man holder infrastruktur og rekkefølgekrav nede. Dette for å sikre at verdien på eiendommen gir et størst mulig bidrag til å flytte havna.

Avtalen mellom KNAS og kommunen

Den andre avtalen regulerer overføringen til KNAS som utviklingsaktør, herunder ansvar for detaljregulering, gjennomføring av infrastruktur og rekkefølgekrav, suksessive overføringer av delfelt og den finansielle modellen for oppgjør. Modellen er basert på utsatt betaling, men legger til grunn at KNAS i stor grad bærer utviklings- og markedsrisikoen i prosjektet. Kommunens oppgjør skjer ved videresalg av delfelt til utbygger eller ved salg til sluttkunde, slik at kommunen får dekket kjøpesum og finansieringskostnader i takt med realisert verdi.

Kjøpesummen for eiendommen tar utgangspunkt i taksten som omtalt under avtalen med Havna. For det enkelte delfelt skal kjøpesummen deretter justeres opp eller ned i samsvar med endelig vedtatt detaljregulering. Dersom videresalg skjer før detaljregulering foreligger, skal arealgrunnlaget i områdereguleringen legges til grunn for beregningen.

Området er finansielt krevende, blant annet som følge av omfattende rekkefølgekrav og betydelig kapitalbinding i tidlig fase. Den finansielle modellen er derfor differensiert avhengig av hvordan det enkelte delfelt realiseres.

Ved videresalg av delfelt til ekstern utbygger skal KNAS betale kjøpesum til kommunen i samsvar med fastsatt kjøpesum for det aktuelle arealet. Oppgjøret skjer da i forbindelse med salget til utbygger.

Dersom KNAS i stedet velger å utvikle et delfelt videre i egen regi frem til salg til sluttkunde, vurderes det om kommunen skal yte et ansvarlig lån tilsvarende kjøpesummen for det aktuelle arealet. Det legges opp til at modellen skal gi nødvendig likviditetsfleksibilitet i de tilfellene hvor KNAS påtar seg større utviklings- og markedsrisiko ved egenutvikling.

Takstmandat

En er i ferd med å ferdigstille et takstmandat som grunnlag for verdivurderingen av Lagmannsholmen. Formålet med mandatet er å fastsette markedsverdien på takseringstidspunktet basert på områdereguleringen. Mandatet legger til grunn at verdivurderingen skal utføres etter bransjestandard og være transparent, slik at forutsetninger, beregninger og risikofradrag kan etterprøves og eventuelt oppdateres.

Takstforetaket skal benytte residualmetoden, som er den vanligste metoden for verdsetting av utviklingseiendom, der salgsverdi for ferdig utviklet eiendom reduseres for kostnader til infrastruktur, byggekostnader, rekkefølgekrav, finansiering, gjennomføringskostnader og risiko, og deretter neddiskonteres over tid.

Mandatet fastsetter også at verdivurderingen skal inkludere sensitivitetsanalyser og redegjøre for hvilke forhold som er verdidrivende og verdireducerende, samt vurdere delområder som Fiskebrygga både som kontantstrømeiendom og som utviklingsareal.

Mandatet legger dermed til rette for en verdivurdering som er egnet for oppgjør mellom Havna og kommunen, samtidig som den synliggjør utviklingspotensial som kommunen håndterer gjennom avtalen med KNAS.

Overordnet vurdering knyttet til avtalene

Et sentralt spørsmål i dialogen mellom partene har vært hvordan mulig fremtidig verdiøkning skal håndteres, herunder hvordan ytterste del av området skal behandles dersom dagens bruk endres og området på sikt reguleres til boligformål.

Havna har pekt på at foreslått regulering gir en lavere eiendomsverdi enn det området potensielt kan oppnå ved senere omregulering, og har derfor reist spørsmål om en modell som gir del i oppside uten at Havna tar utviklings- eller markedsrisiko.

KNAS har på sin side påpekt at de skal håndtere betydelige kostnader knyttet til infrastruktur, rekkefølgekrav, finansiering og utbygging. Dersom deler av en potensiell reguleringsgevinst reserveres til etteroppgjør med Havna, kan dette redusere utviklingsmarginen og dermed svekke prosjektets samlede gjennomførbarhet.

Dette forsterkes av bystyrets forventning om at deler av området skal kunne selges relativt tidlig i utviklingsløpet. Tidlig realisering forutsetter tilstrekkelig økonomisk handlingsrom i de første utviklingstrinnene. Dersom det samtidig legges inn fremtidige etteroppgjør eller deling av reguleringsgevinster, kan dette påvirke både salgsstrategi, prisnivå og finansieringsgrunnlag.

I forslaget til områderegulering er det lagt til grunn en samlet boligandel på rundt 60 prosent, i tråd med førstegangs utleggelse, og denne forutsetningen inngår i takstgrunnlaget. Taksten vil således reflektere en boligandel som tidligere antatt.

Samtidig vil Havna ha løpende inntekter knyttet til dagens bruk i perioden frem til eventuell omregulering. En eventuell verdiøkning utover det som reflekteres i taksten må derfor i hovedsak anses som en utviklingsgevinst knyttet til regulering, marked, finansiering og gjennomføring, forhold som KNAS er organisert for å håndtere.

Administrasjonen vurdering er således at kommunens utgangspunkt bør ligge fast. Det vil si at en modell der oppgjøret mellom Havna og kommunen baseres på at Havna får et endelig og forutsigbart oppgjør uten å ta utviklings- eller markedsrisiko, er å foretrekke.

En bør imidlertid i den videre dialogen se om det er mulig å finne løsninger som balansere Havnas ønsker og kommunen og KNAS sine krav til prosjektets samlede økonomi og risiko.

Fiskebrygga på Lagmannsholmen inngår i utviklingsområdet og bør overføres endelig til KNAS som del av en helhetlig gjennomføring. Samlet eierskap er viktig for å sikre koordinert utvikling, håndtering av rekkefølgekrav og effektiv fremdrift. Samtidig har Fiskebrygga etablerte leietakere og løpende kontantstrømmer som gir en reell nåverdi, og det er naturlig at Havna kompenseres for både utviklingsverdi og eksisterende kontantstrøm gjennom taksten.

En må i den videre dialogen med KNAS og Havna vurdere om det kommer inn innspill som endrer på de ovennevnte standpunktene.

Finansiering og fremdrift

Modellen legger til rette for at flyttingen av containerhavna til Kongsgård/Vige kan finansieres uten at Havna tar eiendomsutviklingsposisjoner, samtidig som kommunen er med og bidrar til at KNAS gis nødvendige rammer for å hente inn privat kapital og kompetanse der dette er hensiktsmessig.

Det vurderes ulike måter å finansiere kjøpet på. Lånefinansiering er et alternativ. Det vil utfordre handlingsregelen vedr. gjeldstaket slik det er definert i dag. Det kan vurderes om et slikt prosjekt som forventes å gi en økonomisk gevinst, bør holdes utenom gjeldstaket. I dagens ordning justeres det for Husbanklån som lånes videre til innbyggere i målgruppen. Det kan vurderes en tilsvarende ordning for lån som lånes videre til egne selskaper. Dette underbygges av at Nettogjeld-begrepet i Kostra ikke vil øke som en konsekvens av et slikt låneopptak.

Et annet alternativ er å justere finansreglementet slik at en kan plassere en del av porteføljen direkte i eiendomsselskaper, herunder KNAS. Et tredje alternativ som vurderes er salg av kommunal eiendom til KKP jfr. salget av Kemnerbygget i 2024. Kommunen har i tillegg midler på sentralt disposisjonsfond, samt fond knyttet til KNAS, som eventuelt kan disponeres til å delfinansiere kjøp av eiendommen.

Det er en felles målsetting at endelig avtaleverk ferdigstilles og legges frem for politisk behandling innen mai 2026, slik at dette er på plass før man avslutter reguleringsprosessen.

KNAS som utviklingsaktør på Lagmannsholmen

Denne saken skal også besvare hvordan det skal sikres tilstrekkelige ressurser og kompetanse i KNAS for å ivareta bystyrets ambisjon om byutvikling på Lagmannsholmen og hvordan rollen som utviklingsaktør er tenkt praktisert.

Rollen som utviklingsaktør er tenkt på følgende måte:

- KNAS organiserer utviklingen av Lagmannsholmen i en hensiktsmessig selskapsstruktur, tilpasset langsiktig utvikling med nødvendig fleksibilitet. Selskapsstrukturen må bla ivareta relevante lovkrav samt skatte- og avgiftsmessige hensyn.
- KNAS etablerer en prosjektorganisasjon som ivaretar helhetlig utvikling av Lagmannsholmen med kompetanse og ressurser tilstrekkelig for oppdraget. Denne kan bety en blanding av egne ansatte og innleid personell.
- Detaljregulering av delfelt gjennomføres fortløpende med utgangspunkt i rammene definert i områdeplanen.
- Tomter vil typisk bli skilt ut i egne utviklingselskaper og vil dermed samtidig være forberedt for videreutvikling av andre private eiendomsaktører.

- I tråd med bystyrevedtaket vil KNAS for enkelttomter og enkeltbygg «*legge til rette for konkurranse blant private aktører for å sikre variasjon i byutviklingen og mangfold blant private eiendomsutviklere*». Dette skjer gjennom aktiv og tidlig dialog med markedsaktører lokalt, regionalt og nasjonalt, etter markedsmessige prinsipper.
- Utviklingsprosessen gir grunnlag for å vurdere når tomter tilbys markedet; a) på et tidlig stadium eller b) etter at risikoavlastende avklaringer er gjennomført.
- KNAS kan også gjennomføre delprosjekt i egen regi, særlig når det er hensiktsmessig for å utløse markedsinteresse, få i gang utviklingen og bidra til ønsket tempo i utbyggingen.
- Kommunen og KNAS inngår Utbyggingsavtale. Med grunnlag i denne planlegger og gjennomfører KNAS nødvendig infrastruktur og fellesanlegg, i takt med områdets utvikling.
- Kostnader fordeles på tomtene gjennom et infrastrukturselskap eller annen egnet modell, slik at det skapes forutsigbarhet for tomtekjøpere.

Det er betydelige forventninger til innhold for byens innbyggere på Lagmannsholmen. Utviklingen krever derfor bred dialog og medvirkning utover ordinære planprosesser. KNAS legger rammene i områdereguleringen til grunn, og inviterer til videre involvering i arbeidet med konseptutvikling og detaljregulering.

Det legges opp til åpne informasjonsmøter og dialogarenaer for interessegrupper og referansegrupper. Private utviklere ses som en ressurs for å bidra til mangfold i uttrykk og innhold. Det tilstrebes at konkurransen om tomtene skal omfatte både pris og innhold.

Ressurser og kompetanse i KNAS

KNAS har i utgangspunktet relevant erfaring og kompetanse i eksisterende organisasjon, men planlegger likevel å styrke både kapasitet og faglig bredde gjennom en kombinasjon av ansettelse og innleie. Videre planlegges det å styrke administrativ organisasjon for utviklingen av Lagmannsholmen både på teknisk, kommersiell og juridisk side. Det er også aktuelt å opprette en ressursgruppe med erfaring fra tilsvarende transformasjoner i andre byer som kan gi råd om utviklingen av Lagmannsholmen og samfunnskontakt i den forbindelsen.

Det er foreløpig identifisert tre delprosesser med tilhørende og overlappende faglinjer. Parallele og gjensidig avhengige prosesser/delprosjekt:

1. Infrastruktur og fellesanlegg som parker, promenader o.a. møteplasser.
2. Ønsket byutvikling og ønsket innhold for innbyggere og besøkende
3. Kommersiell tomte- og eiendomsutvikling

Fire faglinjer med tilhørende underdisipliner:

- a) Regulering og arkitekt / utforming (konsept)
- b) Salg, marked og kommunikasjon
- c) Økonomi, finans, jus, administrasjon og anskaffelse (anbud)
- d) Byggeteknisk

KNAS planlegger å styrke styret i utbyggingsselskapet med kompetanse fra denne type transformasjoner. Kommunedirektøren vil understreke at oppbygging av kompetanse i et datterselskap ikke må svekke det strategiske ansvaret i morselskapets styre, som rapporterer direkte til eier. Spisskompetanse kan organiseres operativt, men det overordnede ansvaret for utviklingen bør ligge hos morselskapets styre.

Kommunedirektørens anbefaling

Kommunedirektøren anbefaler at bystyret gir sin tilslutning til den foreslåtte avtalestrukturen og de overordnede prinsippene som fremgår av saksfremlegget, og gir kommunedirektøren mandat til å fremforhandle avtaler i tråd med disse føringene. Endelig avtaleverk legges frem for bystyret til godkjenning før inngåelse. Avtalene skal utformes innenfor rammene av bystyrets tidligere vedtak, og de prinsipper for rolle- og risikofordeling som er lagt til grunn i saken.