

DAGSORDEN Kristiansand Havn havnestyret IKS d. 11-10-2022

Mødedato Tirsdag d. 11. oktober 2022 kl. 16:00

Mødested Havnestyresalen 3. etg.

Indholdsfortegnelse

Møtedokumenter.....	3
Protokoll fra havnestyremøte 06.09.2022.....	4
Rapport 2. tertial 2022.....	6
Fergeterminalen, Statens vegvesens forslag til tiltredelsesavtale for entreprise 3, 4 og 5, samt orient	8
Leieavtalen for Ballastbrygga, Gismerøya og Kleven.....	13

Punkt 1: Møtedokumenter

Bilag

Møteinnkalling Kristiansand Havn havnestyret / IKS 11.10.2022

Punkt 21/22: Protokoll fra havnestyremøte 06.09.2022

Bilag

Protokoll Kristiansand Havn havnestyret _ IKS 06 september 2022

Arkivsak-dok. 2022000020-19
Saksbehandler Rita S. Floer

Saksgang
Kristiansand Havn havnestyret / IKS

Møtedato
11.10.2022

Protokoll fra havnestyremøte 06.09.2022

Protokoll fra havnestyret 06.09.2022 godkjent og signert.

Forslag til vedtak

Protokoll fra havnestyret 06.09.2022 godkjent og signert.

Halvard Aglen
Havnedirektør

Rita S. Floer
Konsulent

Punkt 22/22: Rapport 2. tertial 2022

Bilag

Vedlegg 1 - 2. tertial drift - Kristiansand IKS

Vedlegg 2 - 2.tertial investering - Kristiansand Havn IKS

2. tertial 2022- Kristiansand havn IKS

Arkivsak-dok. 2021013802-13
Saksbehandler Rita S. Floer

Saksgang
Kristiansand Havn havnestyret / IKS

Møtedato
11.10.2022

Rapport 2. tertial 2022

Regnskapsrapport 2. tertial 2022 ligger vedlagt

Forslag til vedtak

[Havnestyret tar regnskapsrapport 2. tertial for Kristiansand Havn IKS til orientering.](#)

Halvard Aglen
Havnedirektør

Ann-Lisbeth Reisænen
Administrasjonssjef

Vedlegg:

Vedlegg 1: 2. tertial drift

Vedlegg 2: 2 tertial investering

Punkt 23/22: Fergeterminalen, Statens vegvesens forslag til tiltredelsesavtale for entreprise 3, 4 og 5, samt orientering om status for forhandlinger om erstatning (SVVs forslag til Kjøpekontrakt).

Bilag

2022.07.08, Vedlegg til tilbud_Funksjonsbeskrivelse ALT-H

2022.07.08, Vedlegg til tilbud_RAP-V-3100-021 Minimumsløsning Hampa

2022.09.28, Vedlegg 01_Omfang ansvar og oppgaver

2022.09.28, Vedlegg 02 - Situasjonsplan ny ferjeterminal ALT_H_REV_C-08-03-2022

2022.09.28, Vedlegg 03 - W110

2022.09.28, Vedlegg 04 - Utfylling og områdestabilisering

2022.09.28, Vedlegg 05 - forslag til faseplaner med trinnvis omlegging

2022.09.28, Vedlegg 06 - Tollbygg

Arkivsak-dok. 2021011827-40
Saksbehandler Odd-Leif Berg

Saksgang
Kristiansand Havn havnestyret / IKS

Møtedato
11.10.2022

Fergeterminalen, Statens vegvesens forslag til tiltredelsesavtale for entreprise 3, 4 og 5, samt orientering om status for forhandlinger om erstatning (SVVs forslag til Kjøpekontrakt).

Sammendrag.

Det foreligger i skrivende stund utkast til avtale om tiltredelse for entreprisene 3, 4 og 5, (hhv. infrastruktur del 3, lekertransport for utlegging av masser i sjø og sprengning av Duekniben), som KH på det tidspunktet den ble fremsatt (15.08.22) ikke fant å kunne ta stilling til før Statens vegvesen (SVV) hadde svart ut vårt forslag til oppgjør av 08.07.2022 (brev fra vår advokat). Pr. 28.09.2022 kom så SVV med forslag til Kjøpekontrakt (hovedavtale) for inngrepet som E18/E39 Gartnerløkka - Meieriet påfører fergeterminalen, hvor de skisserer tilbud som i stor grad imøtekommer vårt forslag – men, som nok vil kreve mer tid for å avklare alle sider av inngrepet (så vel tekniske og juridiske) og dermed oppgjøret som sådan. Men, med denne bevegelsen i forhandlingene er Havnedirektøren av den oppfatning at tiltredelsesavtalen for nevnte entrepriser kan realitetsbehandles, og inngås på visse forutsetninger.

Dokumenter.

- Plan 1380, Detaljregulering for E18/E39 Gartnerløkka-Meieriet (m/planvedtak 18.02.2015). Ikke vedlagt.
- Plan 1380 E2, Mindre vesentlig reguleringsendring, E18/E39 – Gartnerløkka – Meieriet, detaljregulering (vedtatt i By- og stedsutvalget 28.04.2022). Ikke vedlagt.
- Grunnerverv E18/E39 Gartnerløkka – Kolsdalen – Krav om erstatning (som inneholdt funksjonsbeskrivelse og erstatning for områdene 1-4) av 08.07.2022 (KH's tilbud). Vedlagt.

- KH's Utkast til tiltredelsesavtale av 04.10.2022 (KH's forslag til endret ordlyd i tiltredelsesavtalen etter SVV's fremsatte Forslag til Kjøpekontrakt av 28.09.2022). Vedlagt.
- SVV's utkast til Kjøpekontrakt av 28.09.2022 m/vedlegg. Vedlagt.

Havnedirektørens drøftelse.

Kristiansand Havn KF (KH) og Statens vegvesen (SVV) har over lang tid jobbet med å avklare forutsetninger for inngrepet, ved utkast til skisse H av juni. 2020 (senere revidert). KH har etter dette oversendt Momentliste (første gang) til SVV pr. 22.02.2021 for å belyse konsekvensene av inngrepet. Dette slik at vi i neste omgang kunne få fram utkast til avtale om erstatning som følge av SVVs inngrep for utbygging av ny E39 over fergeterminalen. Dette har vi så langt ikke lyktes med. Som følge av dette har SVV bedt om tiltredelsesavtale for entreprise 3, 4 og 5, sist revidert 21.09.2022. I denne versjonen har SVV inntatt en ordlyd i pkt. 9, 1. ledd som lyder.

KHs tilbud datert 8. juli 2022 (Tilbudet) er et godt utgangspunkt for å komme fram til en endelig kjøpekontrakt.

KH forsøkte forut for dette (ved utkast av 09.09.2022) å få inn i tiltredelsesavtalen en bestemmelse om minsteoppgjør ettersom svar på vårt tilbud til SVV om erstatning av 08.07.2022. dro ut i tid.

Pr. 28.09.2022 sendte så SVV over et Forslag til Kjøpekontrakt hvor de går inn på realitetene – både hva som fysisk skal bygges av hvem (SVV og KH), finansieringsansvar og hva SVV skal erstatte i form av kontantoppgjør.

Se hele avtaleutkastet i eget vedlegg.

Det presiseres at SVV så langt ikke har erkjent ansvar for funksjonstap (tapt seilingsdybde, tapte kaifronter m.m.) ettersom de mener at dette ikke inntre (så også slik havnedirektøren forstår det av ordlyden i avtaleutkastet av 28.09.2022, pkt. 3, 2. strekpunkt), mens KH på sin side har fremmet krav om at dette skal erstattes dersom nevnte funksjonstap oppstår som følge av fyllingsarbeidene i sjø ved kai 2A, 2B og Hampa-området. Fyllingsarbeider som er nødvendige for at SVV skal kunne gjennomføre regulerte (vei)tiltak. Dokumentasjon for hvorvidt funksjonstap inntre skal gjøres i form av bl.a. skanninger før og etter ferdigstilte fyllingsarbeider. Vår advokat er tydelig på at vi kan kreve funksjonstap erstattet.

I Hampa - område 4 i H-skissen - erkjenner SVV så langt bare delvis ansvar (bl.a. områdestabilisering som følge av belastning fra jernbanespor, bygging av jernbanespor (om

lastningsspor vedtatt i stortingsproposisjonen) – men, her prøver de å få utsatt konklusjonene til en har oversikt over hvorvidt containerterminalen skal flyttes, noe som vil gi mulighet for å bygge ett ekstra spor i stedet for 2 (gjennomgående spor til terminalen etableres ikke, kun 2 stk. omlastningsspor). Videre innsnevrer de intern trafikkorridoren til 4 m (Forslag til Kjøpekontrakten, pkt. 6 d for Område 4, 5. strekpunkt), mot dagens som er 2 kjørefelt. Administrasjonen i havna ser det imidlertid som viktig å opprettholde kapasiteten på denne korridoren for å hindre bl.a. tilbakeslag på trafikkstrømmene til og fra skipene som følge av at trafikken til og fra løstralleområdet (kryssene trafikk til og fra skipene) skal gå via denne, samt serviceatkomst til og fra terminalen og skipene og beredskapsatkomst til og fra terminalen. Motsatt måtte trafikken til og fra løstralleområdet gått fra inn-/utkjøringen i vest (H-skissen) – men, det ville i så fall krevd at terminalen hadde blitt bygget 7 - 8 m ytterligere ut i sjøen med påfølgende økte kostnader. På H-skissen ville dette resultert i et tilleggsareal mellom grønt og oransje fargebruk, hhv. trafikk inn til og ut av landet.

Det presiseres også at SVV har rettet fordelsfradragskrav mot KH på flere av overnevnte punkter, så som motfyllinger i sjø, Tollkontrollhall i vest m.m. – men, i siste utkast av 28.09.2022 er dette kravets størrelse tatt ned.

Havnedirektørens er med bakgrunn i overnevnte av den formening at vi med bakgrunn i siste Utkast til Kjøpekontrakt fra SVV av 28.09.2022, kan gi forhåndstiltredelse for entreprisene 3, 4 og 5. Dette vil gi SVV mulighetene til å jobbe med entreprise 3 (infrastrukturentreprise) i lavsesongene (oppstart primo oktober) fremt til og med mai 2023, samtidig som vi nå med et konkret tilbud fra SVV kan jobbe videre for å komme fram til endelig kjøpskontrakt. Motsatt er det vår vurdering at dersom SVV ikke får forhåndstiltredelse, så kan det bety utsettelse av oppstart av entreprisen, som igjen vil kunne medføre at gjennomføringen av f.eks. entreprise 3 vil gå ut over planlagt sluttdato (mai 2023), og inn i høysesongen for trafikk ved fergeterminalen. Det vil i så fall innebære en risiko for at ulempene for havnetrafikken blir vesentlig større. Når det gjelder endelig Kjøpskontrakt, vurderer administrasjonen at det er nødvendige å bruke noe mer tid sammen med vår advokat og rådgiver før denne kan inngås, bl.a. da det er særdeles viktig å verifisere at det tekniske og juridiske henger sammen i avtalen.

Forslag til vedtak

Havnestyret tiltrer havnedirektørens vurdering og godkjenner at det inngås tiltredelsesavtale for entreprisene 3, 4 og 5.

Havnestyret legger til grunn at dette gjøres med det bakteppet at Kjøpskontrakt må fremforhandles snarest og i den visshet om at SVV's tilbud av 28.09.2022 til KH ikke svekkes.

Halvard Aglen
Havnedirektør

Odd-Leif Berg
Plan- og utviklingssjef

Vedlegg:

- Grunnerverv E18/E39 Gartnerløkka – Kolsdalen – Krav om erstatning (som inneholdt funksjonsbeskrivelse og erstatning for områdene 1-4) av 08.07.2022 (KH's tilbud).
UNNTATT OFF., Off. I. § 23, 1. ledd. Vedleggene er ikke unntatt offentlighet.
- KH's Utkast til tiltredelsesavtale ved endr. av 04.10.2022 (endret ordlyd i pkt. 9, 1. ledd i tiltredelsesavtalen) etter SVV's fremsatte Forslag til Kjøpekontrakt av 28.09.2022).
UNNTATT OFF., Off. I. § 23, 1. ledd.
- SVV's utkast m/vedlegg til Kjøpekontrakt av 28.09.2022. Forslag til Kjøpekontrakt er
UNNTATT OFF., Off. I. § 23, 1. ledd. Vedleggene er ikke unntatt offentlighet.

Punkt 24/22: Leieavtalen for Ballastbrygga, Gismerøya og Kleven

Arkivsak-dok. 2022031359-1
Saksbehandler Trond Sikveland

Saksgang
Kristiansand Havn havnestyret / IKS

Møtedato
11.10.2022

Leieavtalen for Ballastbrygga, Gismerøya og Kleven

Sammendrag

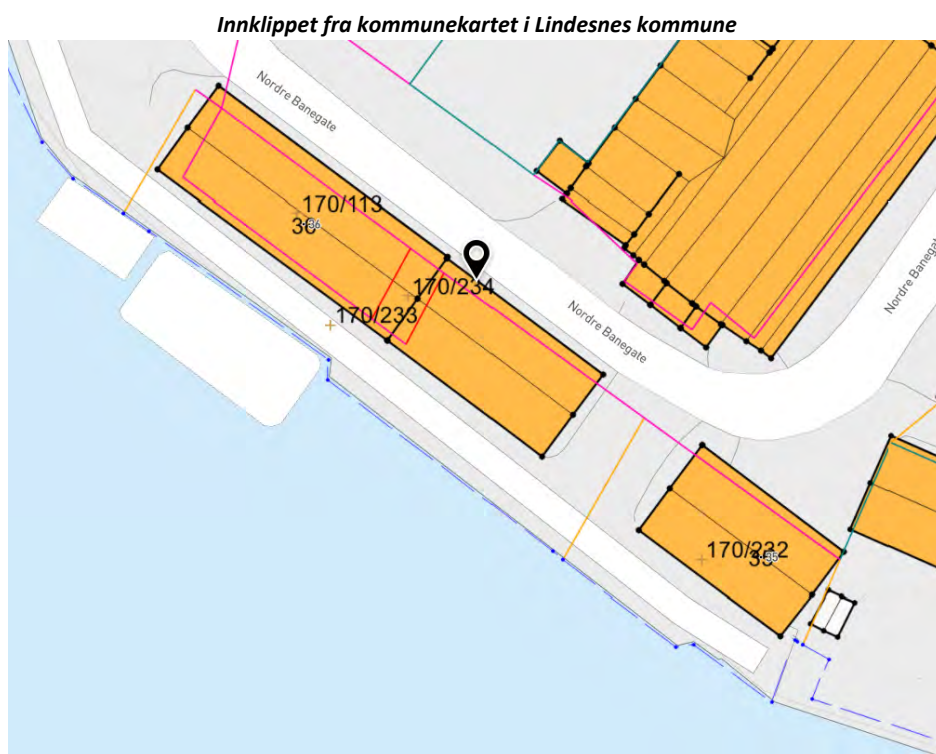
Saken omhandler Nordre Banegate 36, bak Ballastbrygga i Mandal. Eiendommen er listet opp i bilag 1 til leieavtalen mellom Lindesnes havn KF som utleier og Kristiansand havn IKS som leietaker.

Lindesnes kommune benytter eiendommen til museumsformål.

Fra leieavtalens pkt. 3.1: *Eiendommene der leieobjektene befinner seg fremkommer av oppstillingen i bilag 1 i nærværende leiekontrakt (Eiendommen).*

Saken gjelder.

I forbindelse med opprettelse av Kristiansand havn IKS og inngåelse av leieavtaler ble de to havnenes eiendoms portefølje gjennomgått med tanke på hva som skulle inn under IKS-selskapet og hva som skulle ligge igjen i de to KF-ene. Prosessen rundt avtalene ser ikke ut til å ha fanget opp at det i lengre tid var avklarte, mellom kommunen og den gang Mandal havn KF, at i bygget med adresse Nordre Banegate 36 skulle overtas av og benyttes til museum i kommunal regi.



I selskaps avtalen mellom Lindesnes havn KF som utleier og Kristiansand havn IKS som leietaker, for Ballastbrygga, Gismerøya og Kleven, er alle eiendommene 170/113, 170/233, 170/234 og 170/232, også Nordre Banegate 36, bak Ballastbrygga opplistet i bilagt 1.

Innklipp fra leieavtalens eiendomsopplisting nedenfor.

Bilag 1

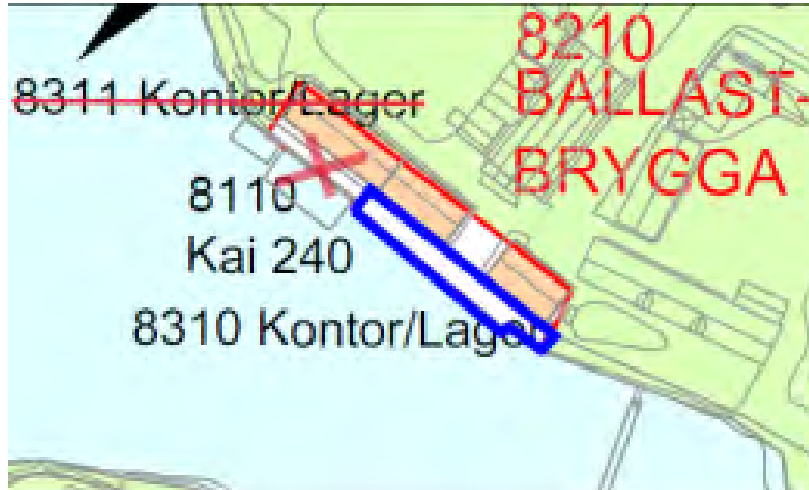
Ballastbrygga, Gismerøya og Kleven

Følgende eiendommer inngår i leieavtalen

	Gnr	Bnr	Hvor
	170	113	Ballastbrygga
	170	232	Ballastbrygga
	170	233	Ballastbrygga
	170	234	Ballastbrygga
	40	630	Gismerøya
	40	605	Gismerøya
	40	774	Gismerøya
Del av	40	209	Gismerøya
	40	586	Gismerøya
	180	39	Kleven
	180	45	Kleven
	180	37	Kleven
	180	38	Kleven
Del av	180	65	Kleven

Av kart over eiendommene i leieavtalen, innklippet nedenfor, er det satt kryss over deler av Ballastbrygge-kaien og streket over objekt 8311 kontor /lager men dette er ikke hensyntatt i opplistingen i bilag 1 over g.nr./b.nr. for Ballastbrygga til leieavtalen.

Fra signert leieavtale, kart over eiendommene som inngår i leieavtalen.



I bilag 1 er alle eiendommene listet opp som del av leieavtalen, og inkluderer dermed også museumsbygget. Dvs. at IKS-et sånn sett skulle inngått leieavtale for Nordre Banegate 36 med museet som leietaker osv..

I etterkant av inngåtte avtaler ser en forholde som formeldt uavklart. Kristiansand havn IKS har likevel opptrådt slik en oppfatter er i trå med den tidligere enigheten om museumsplanene mellom kommune og havn før signering av IKS-avtalen. Innklippet nedenfor er oversikts kart, sist endret 05.07.2022/VIANOVA, utformet slik en oppfatter tidligere enighet, hvor areal innrammet med rødt leies/disponeres av Kristiansand havn IKS.

Innklipp fra oversiktskart datert med siste endring 05.07.2022.



Vurdering.

Slik havnedirektøren oppfatter, er ikke enighet mellom tidligere Mandal kommune og Mandal havn KF om bruk av Nordre Banegate 36 til museum blitt fanget opp i sin helhet i prosessen med leieavtaler mellom Lindesnes havn KF og Kristiansand havn IKS. Havnedirektøren anbefaler at eiendommen på kart-inklippet ovenfor av 05.07.2022 legges til grunn som arealer Kristiansand havn IKS disponerer etter leieavtalen. Dvs. Nordre Banegate 35 og den delen av Ballastbrygga som er avmerket innefor rødt ramme på innklippet dattert 05.07.2022 og at styrets behandling i denne saken blir vedlegg til leieavtalen for Ballastbrygga, Gismerøya og Kleven. Videre tas det kontakt med Lindesnes kommune om praktiske løsninger om bruk av arealene mellom eiendommene museet Nordre Banegate 36 og 35 havnekontor-bygget og om eventuelle behov for mer formelle grenseavklaringer utover det som fremgår av saken osv...

Forslag til vedtak

Kristiansand havn IKS anbefaler at eiendommen på kartinklippet ovenfor av 05.07.2022, legges til grunn som arealer Kristiansand havn IKS disponerer i leieavtalen som gjelder Ballastbrygga, Gismerøya og Kleven gitt at Lindesnes kommune/Lindesnes Havn KF er enige. Styrets behandling vedlegges leieavtalen for Ballastbrygga, Gismerøya og Kleven.

Halvard Aglen
Havnedirektør

Trond Sikveland
Eiendomssjef