



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 25/11135-1
Saksbehandler Lars Ole Hansen

Utvalg	Møtedato
Formannskapet 2023 - 2027	27.11.2025

Unntatt offentlighet
Offl §13 jfr Fvl §13.1 pkt.2

Avtale om bygging av Pakkhus

Kommunedirektørens forslag til vedtak

1. Formannskapet inngår ikke avtale med Robert Ruud Holding AS, Robert Ruud Bygg AS og BA-Eiendom AS om bygging av Pakkhus.
2. Gjestehavnen driftes med tidligere planlagte containere som kles med trepanel.

Vedlegg

Avtale Grimstad kommune - Pakkhuset #D983033
Saksfremlegg September 2025
Vedtak, Pakkhus. September 2025

Kommuneplanen

Oppgradering av gjestehavnen vil påvirke kommunens næringsutvikling i en positiv retning.

Sammendrag

Saken gjelder kommunens videre arbeid med planene om et pakkehus på Dampskipsbrygga, hvor kommunedirektøren har mottatt et avtaleutkast. Grimstad kommune anbefales å eie tomten og inngå en langsiktig leieavtale fremfor å kjøpe aksjer i «Grimstad Pakkhus AS», da aksjekjøp kan medføre høyere skattekostnader enn dokumentavgift.

Anskaffelsesregelverket krever åpenhet og likebehandling, og dagens avtaleutkast tilfredsstiller ikke kravene til offentlige anskaffelser.

Økonomisk vil leie av bygget gi en årlig kostnad på 150.000–200.000 kroner, hvor vedlikehold er inkludert. Ved kjøp av bygget vil kommunen få en engangskostnad på 2–4 millioner kroner, i tillegg til årlige renter, avdrag og vedlikeholdskostnader.

Fakta

Sak om servicebygg var oppe til behandling i kommunestyret 25.09.2025 hvor vedtaket ble:

«Kommunestyret ønsker å arbeide videre med planene om pakkehus på Dampskipsbrygga.

Kommunedirektøren går i dialog med aktuelle samarbeidspartnere og Agder fylkeskommune

(kultur- og miljøavdelingen), med utgangspunkt i mulighetsstudien, og kommer tilbake med en sak om videre prosess inkl. finansiering.»

Kommunedirektøren har mottatt et skriftlig forslag til avtale som er vurdert opp mot gjeldende planer og lovverk. Kommunedirektøren viser til vedlagte utkast til avtale. Avtalen som er presentert for kommunen ser ut til å være positiv for kommunen, men det er noen utfordringer knyttet til forslagene i avtalen:

1. I stedet for festeavtale anbefaler kommunedirektøren at Grimstad kommune beholder eierskapet til tomten og inngår en langsiktig leieavtale med opsjon for forlengelse. Dersom kommunen velger en festetomt, kan dette føre til at kommunen mister viktige rettigheter og fremtidig handlingsrom.
2. I stedet for å kjøpe aksjene i «Grimstad Pakkhus AS» bør kommunen kjøpe selve bygget. Evt. kjøp av aksjene i «Grimstad Pakkhus AS» vil kunne gi en latent betalbar skatteregning, som sannsynligvis vil være høyere enn det kommunen evt sparer på dokumentavgift.
3. Anskaffelsesreglementet skal ivareta prinsippet om likebehandling ved at alle leverandører behandles likt og at anskaffelsesprosessene er åpne og forutsigbare. Dette sikrer at alle tilbydere har de samme mulighetene til å delta, og forhindrer at det gjøres direkte kjøp utenfor regelverket. På denne måten unngår man favorisering og oppnår en rettferdig og ansvarlig prosess ved innkjøp. Slik avtalen er utformet nå, vil denne anskaffelse ikke være i tråd med formålet bak reglene for offentlige anskaffelser.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Ved leie av bygget vil det komme en årlig kostnad på mellom 150 000 og 200 000 kroner, som er noe mer enn kostnadene med drift av containeren i dag. Kommunen vil unngå vedlikeholdskostnader da dette er inkludert.

Ved kjøp av bygget vil kostnaden på mellom 2-4 mill. kroner øke investeringsbudsjettet til kommunen og belaste driftsbudsjettet med årlige renter og avdrag tilsvarende mellom 100 000 og 200 000 kroner samt vedlikeholdskostnader.

Saken gjelder kommunens videre arbeid med planene om et pakkehus på Dampskipsbrygga, hvor kommunedirektøren har mottatt et avtaleutkast. Grimstad kommune anbefales å eie tomten og inngå en langsiktig leieavtale fremfor å kjøpe aksjer i «Grimstad Pakkhus AS», da aksjekjøp kan medføre høyere skattekostnader enn dokumentavgift.

Innkjøpsreglementet krever åpenhet og likebehandling, og det mottatte avtaleutkastet tilfredsstiller ikke kravene til offentlige anskaffelser.

Vurderinger:

Tilbyderne har kommet med et godt forslag og har vist positiv intensjon i prosessen, noe som er verdsatt av kommunedirektøren. Det er tydelig at det er lagt ned betydelig arbeid for å imøtekomme kommunens behov, og det har vært en konstruktiv dialog med aktørene.

Likevel, etter en samlet vurdering av de økonomiske, administrative og juridiske aspektene ved innkjøpet, anbefales det ikke å gjennomføre anskaffelsen slik avtaleutkastet foreligger nå.

En anskaffelse som ikke er i tråd med innkjøpsreglementet og reglene for offentlige anskaffelser, vil kunne medføre uheldige konsekvenser for kommunen, både med tanke på likebehandling av leverandører og åpenhet i prosessen. Det er viktig at alle tilbydere har like muligheter og at kommunen følger de fastsatte rutiner for innkjøp. På bakgrunn av dette vurderes det som mest

hensiktsmessig å avstå fra å inngå avtale på de nåværende vilkår, til fordel for en prosess som ivaretar regelverket og kommunens langsiktige interesser.

Alternative løsninger

Kommunedirektøren kan se for seg følgende alternative løsninger:

1. Bygge pakkhus i egenregi
2. Ha en konkurranse om bygging av Pakkhus
3. Inngå avtale med tilbyder
4. Fortsette som planlagt med containere som kles med trepanel

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å ikke inngå avtale med Robert Ruud Holding AS, Robert Ruud Bygg AS og BA-Eiendom AS. Gjestehavnen driftes med tidligere planlagte containere som kles med trepanel.