REFERAT Kristiansand Havn havnestyret IKS d. 10-11-2026

Mødedato Tirsdag d. 10. november 2026 kl. 16:30

Mødested Havnestyresalen

Indholdsfortegnelse

Møtedokumenter..... 3
Behandling av utvalgssak..... 11
Kristiansand Havn IKS- 2. tertial 2026..... 13
Salg av Caledonien og Lagmannsholmen, kontraktsstruktur og innspill til takster..... 15
Delegerte saker..... 20
Meldingssaker..... 22
Referatsaker..... 24

MØTEINNKALLING Kristiansand Havn havnestyret IKS

Møtedato: 10.11.2026 kl. 16:30

Møtested: Havnestyresalen

Arkivsak: 2026000015

Eventuelt forfall må meldes snarest til tlf 38 00 60 00 eller e-post post@kristiansand-havn.no.
Vararepresentanter møter etter innkalling fra møtesekretær.

SAKSKART		
Behandling av utvalgssak		
11/26	2026000018-9	Kristiansand Havn IKS- 2. tertial 2026
12/26	2025003203-14	Salg av Caledonien og Lagmannsholmen, kontraktsstruktur og innspill til takster Unntatt etter offentlighetsloven offl. § 13, jf fvl. § 13, 1. ledd

Til orientering:

- Operatørmodellen v/ Isabelle-Louise Aabel

KRISTIANSAND S, 04.11.2026

Sign.
Trond Henry Blattmann
Styreleder

Cathrine Slotta
Møtesekretær

KRISTIANSAND HAVN
Gravane 4 • 4610 Kristiansand
Pb 114 • N-4662 Kristiansand S • Norway
E post@kristiansand-havn.no
T +47 38 00 60 00
www.kristiansand-havn.no
Org.no: NO 926 180 711 MVA
Bankkonto: 3207.34.60807

PROTOKOLL KRISTIANSAND HAVN HAVNESTYRET IKS

Dato:	10.11.2026
Sted:	Havnestyresalen
Behandlede saker:	11/26 - 12/26
Møtets varighet:	Kl. 16.50 til 19.50
Styreleder:	Styreleder Trond Henry Blattmann

Til stede:	**Forfall:**
Trond Henry Blattmann	
Åse Michaelsen	
Erle Wright Severinsen	
Leif-Øystein Hjorthaug (vara)	Steinar Bergstøl Andersen
Irene Solli	
Unn Liestøl Larsen	
Geir Gjevang (vara)	Kenneth Hjorth Rafaelsen
Ian Sindre Couling	
Kirsti Dvergsnes	

Til stede fra administrasjonen:
Atle Johannessen- Havnedirektør
Harald J Solvik- Teknisk Direktør
Ann-Lisbeth Reisænen- Administrasjonssjef
Isabelle-Louise Aabel- Kommunikasjonssjef
Emilie Ovanger Jarlsby- Juridisk Sjef
Janne Fjeldsgård Andås- Controller
Cathrine Slotta- Rådgiver

Dessuten møtte:
Kyrre Jordbakke- Rådmann Lindesnes Kommune
Kjell Rune Olsen- Næringssjef Lindesnes Kommune
Kim Høyer Holum- Kommunalsjef Kristiansand kommune
Ragnar Evensen- Byutviklingsdirektør Kristiansand Kommune
Ole Magnus Heimvik- Advokatfirma Wigemyr & Co DA
Lars Ole Lindal, statsautorisert revisor
KRS Avis
Lindesnes Avis
FVN

KRISTIANSAND HAVN
Gravane 4 • 4610 Kristiansand
Pb 114 • N-4662 Kristiansand S • Norway
E post@kristiansand-havn.no
T +47 38 00 60 00
www.kristiansand-havn.no
Org.no: NO 926 180 711 MVA
Bankkonto: 3207.34.60807

11/26 **Kristiansand Havn IKS- 2. tertial 2026**
(ark.nr. 2026000018)

Kristiansand Havn havnestyret IKSs vedtak

1. Havnestyret tar 2. tertialrapport for Kristiansand Havn IKS til orientering.
2. Budsjettregulering som er omtalt i saken vedtas.

(Enst.)

12/26 **Salg av Caledonien og Lagmannsholmen, kontraktsstruktur og innspill til takster**
(ark.nr. 2025003203)

Kristiansand Havn havnestyret IKSs vedtak

1. Overdragelsen

Havnestyret slutter seg til videre forhandlinger om samlet overdragelse av Caledonien og Lagmannsholmen med sikte på overtakelse 1. januar 2028. Avtalen skal samlet sikre Havna markedsmessig oppgjør og nødvendige rettigheter for fortsatt havnedrift.

Enighet om Caledonien forutsetter enighet om hele avtalen.

2. Lagmannsholmen

Havnestyret kan ikke anbefale den foreslåtte modellen med salg og tilbakeleie for SF4 og SF5. Modellen vurderes ikke å sikre Havna et tilstrekkelig dokumentert markedsmessig og økonomisk forsvarlig oppgjør.

Havnestyret anbefaler i stedet overdragelse 1. januar 2028 med vederlagsfri bruksrett frem til området tas i bruk til utvikling, men minst til 1. januar 2038, kombinert med ett samlet kontantoppgjør ved overtakelsen som også hensyntar og kompenserer Havna for mulig fremtidig merverdi.

3. Videre havnevirksomhet

Havna beholder eierskapet til cruisekaia og BESS-anlegget. Nødvendige varige rettigheter for fortsatt havne- og cruisevirksomhet skal sikres i den endelige avtalen.

KRISTIANSAND HAVN
Gravane 4 • 4610 Kristiansand
Pb 114 • N-4662 Kristiansand S • Norway
E post@kristiansand-havn.no
T +47 38 00 60 00
www.kristiansand-havn.no
Org.no: NO 926 180 711 MVA
Bankkonto: 3207.34.60807

4. Videre forhandling og avtale Administrasjonen gis mandat til å videreføre forhandlingene innenfor rammene av dette vedtaket. Endelig avtale om overdragelse godkjennes av havnestyret.

5. Investering og finansiering av ny havn

Havnestyret ber administrasjonen utarbeide en samlet investerings- og finansieringsplan for reetablering av nødvendig havnekapasitet på Kongsgård/Vige. Planen skal vise forventet investeringsbehov og finansiering gjennom salgsvederlag, øvrige tilgjengelige verdier og prosjektavkastning, Havnas drift, forsvarlig lånefinansiering og eventuelt resterende behov for eiermedvirkning.

6. Behandling i representantskapet

Styret legger til grunn at realisering av eksisterende havneverdier og finansiering av nødvendig ny havnekapasitet må vurderes i sammenheng, slik at den vedtatte flyttingen kan gjennomføres på en økonomisk bærekraftig og driftsmessig forsvarlig måte.

Den overordnede investerings- og finansieringsplanen fremmes derfor for representantskapet i Kristiansand Havn IKS.

Saken skal belyse konsekvensene av den vedtatte flyttingen for selskapets kapital, finansiering og risiko, og danne grunnlag for behandling av nødvendig eiermedvirkning fra begge eierkommunene.

(Enst.)

Forslag:
Styremedlem Irene Solli fremmet følgende forslag:

1. «Overdragelsen

Havnestyret slutter seg til videre forhandlinger om samlet overdragelse av Caledonien og Lagmannsholmen med sikte på overtakelse 1. januar 2028. Avtalen skal samlet sikre Havna markedsmessig oppgjør og nødvendige rettigheter for fortsatt havnedrift.

Enighet om Caledonien forutsetter enighet om hele avtalen.

2. Lagmannsholmen

KRISTIANSAND HAVN
Gravane 4 • 4610 Kristiansand
Pb 114 • N-4662 Kristiansand S • Norway
E post@kristiansand-havn.no
T +47 38 00 60 00
www.kristiansand-havn.no
Org.no: NO 926 180 711 MVA
Bankkonto: 3207.34.60807

Havnestyret kan ikke anbefale den foreslåtte modellen med salg og tilbakeleie for SF4 og SF5. Modellen vurderes ikke å sikre Havna et tilstrekkelig dokumentert markedsmessig og økonomisk forsvarlig oppgjør.

Havnestyret anbefaler i stedet overdragelse 1. januar 2028 med vederlagsfri bruksrett frem til området tas i bruk til utvikling, men minst til 1. januar 2038, kombinert med ett samlet kontantoppgjør ved overtakelsen som også hensyntar og kompenserer Havna for mulig fremtidig merverdi.

3. Videre havnevirksomhet

Havna beholder eierskapet til cruisekaia og BESS-anlegget. Nødvendige varige rettigheter for fortsatt havne- og cruisevirksomhet skal sikres i den endelige avtalen.

4. Videre forhandling og avtale Administrasjonen gis mandat til å videreføre forhandlingene innenfor rammene av dette vedtaket. Endelig avtale om overdragelse godkjennes av havnestyret.

5. Investering og finansiering av ny havn

Havnestyret ber administrasjonen utarbeide en samlet investerings- og finansieringsplan for reetablering av nødvendig havnekapasitet på Kongsgård/Vige. Planen skal vise forventet investeringsbehov og finansiering gjennom salgsvederlag, øvrige tilgjengelige verdier og prosjektavkastning, Havnas drift, forsvarlig lånefinansiering og eventuelt resterende behov for eiermedvirkning.

6. Behandling i representantskapet

Styret legger til grunn at realisering av eksisterende havneverdier og finansiering av nødvendig ny havnekapasitet må vurderes i sammenheng, slik at den vedtatte flyttingen kan gjennomføres på en økonomisk bærekraftig og driftsmessig forsvarlig måte.

Den overordnede investerings- og finansieringsplanen fremmes derfor for representantskapet i Kristiansand Havn IKS.

Saken skal belyse konsekvensene av den vedtatte flyttingen for selskapets kapital, finansiering og risiko, og danne grunnlag for behandling av nødvendig eiermedvirkning fra begge eierkommunene.»

KRISTIANSAND HAVN
Gravane 4 • 4610 Kristiansand
Pb 114 • N-4662 Kristiansand S • Norway
E post@kristiansand-havn.no
T +47 38 00 60 00
www.kristiansand-havn.no
Org.no: NO 926 180 711 MVA
Bankkonto: 3207.34.60807

Administrasjonen fremmet følgende forslag til vedtak

«Salg av Caledonien:

1. Havnestyret slutter seg til kontraktsstrukturen for Caledonien, med fullt oppgjør til markedsverdi ved overtakelse 1.1.2028. Utgangspunktet for prisen er CWRs base case med de tilleggene som er skissert i Ole Magnus sitt notat. Forutsetningene er:
    a. Taksten legger til grunn overtakelse 1.1.2028 og omregningsfaktoren 0,85 fra BRA til BRA-s/i, slik takstmandatet angir.
    b. Havnas innspill til takstforutsetningene, blant annet om infrastruktur, kanal, fundamentering og forurensning, er vurdert av takstforetakene, og Havna får innsyn i hva som er oversendt dem.
    c. Fradrag for fundamentering og forurensning tas bare én gang, enten i taksten eller som eget fradrag i kjøpesummen.
    d. Enighet om Caledonien forutsetter enighet om hele avtalen.

Salg av Lagmannsholmen:

2. Havnestyret vedtar at salg og tilbakeleie ikke er en egnet kontraktsstruktur for Lagmannsholmen dersom avtalen inngås slik som kommunen til nå har skissert. Dersom usikkerhetskompensasjonen øker eller andre forutsetninger for avtalen gjør at Havna taper mindre av salgssummen, vil denne strukturen kunne vurderes.
3. Havnestyret vedtar at Lagmannsholmen kan selges basert på ett av følgende alternativer, hvorav alternativ (a) er det foretrukne:
    a. Det gis en opsjon til kommunen på kjøp av SF4 og SF5 mv. (iht. kart som viser opsjonsområdet/bruksrettsområdet) hvor prisen beregnes basert på markedsverdi for eiendommene når opsjonen utøves
    b. Kommunen kjøper Lagmannsholmen 1.1.2028, oppgjøret betales når eiendommene skal utvikles basert på markedsverdi for eiendommene. Havna får vederlagsfri bruksrett til SF4 og SF5 mv. (iht. kart som viser opsjonsområdet/bruksrettsområdet) i minst ti år og frem til utvikling skjer, og beholder inntekter og utgifter i denne perioden.
    c. Kommunen kjøper Lagmannsholmen 1.1.2028 og betaler et todelt oppgjør hvor kommunen betaler MNOK 90 ved overtakelse og Havna mottar et etteroppgjør basert på markedsverdi. Havna får vederlagsfri bruksrett til SF4 og SF5 mv. (iht. kart som viser opsjonsområdet/bruksrettsområdet) i minst ti år og frem til utvikling skjer, og beholder inntekter og utgifter i denne perioden.
    d. Kommunen kjøper Lagmannsholmen 1.1.2028 og betaler fullt oppgjør ved overtakelse MNOK 120. Havna får vederlagsfri bruksrett til SF4 og SF5 mv. (iht. kart som viser opsjonsområdet/bruksrettsområdet) i minst ti år og frem til utvikling skjer, og beholder inntekter og utgifter i denne perioden.
    e. Utsatt oppgjør må sikres med pant eller garanti fra kommunen.
    f. Havna beholder eierskapet til cruisekaia, med kaifront og kaikonstruksjon og arealene til BESS-anlegget. I tillegg får Havna varige, tinglyste og vederlagsfrie rettigheter til de arealer og bygg cruisevirksomheten trenger, også etter at utviklingen starteroppstillingsplass, landstrøm, adkomst til BESS, ISPS-område med vakthold og adgangskontroll, arealer for passasjerhåndtering, forsyning og avfall. Rettighetene omfatter også tekniske anlegg i grunnen, nødvendig infrastruktur og øvrige arealer og anlegg som er nødvendige for å drive cruisevirksomheten forsvarlig og i tråd med gjeldende og framtidige krav fra myndighetene. Havna beholder inntektene fra cruiseanløpene.»

KRISTIANSAND HAVN
Gravane 4 • 4610 Kristiansand
Pb 114 • N-4662 Kristiansand S • Norway
E post@kristiansand-havn.no
T +47 38 00 60 00
www.kristiansand-havn.no
Org.no: NO 926 180 711 MVA
Bankkonto: 3207.34.60807

Havnedirektøren fremmet følgende innstilling:

1. «Havnestyret slutter seg til kontraktsstrukturen for Caledonien, med fullt oppgjør til markedsverdi ved overtakelse 1.1.2028. Utgangspunktet for prisen er CWRs base case med de tilleggene som er skissert i Ole Magnus sitt notat. Forutsetningene er:
    a) Taksten legger til grunn overtakelse 1.1.2028 og omregningsfaktoren 0,85 fra BRA til BRA-s/i, slik takstmandatet angir.
    b) Havnas innspill til takstforutsetningene, blant annet om infrastruktur, kanal, fundamentering og forurensning, er vurdert av takstforetakene, og Havna får innsyn i hva som er oversendt dem.
    c) Fradrag for fundamentering og forurensning tas bare én gang, enten i taksten eller som eget fradrag i kjøpesummen.
    d) Enighet om Caledonien forutsetter enighet om hele avtalen.
2. Havnestyret vedtar at salg og tilbakeleie ikke er en egnet kontraktsstruktur for Lagmannsholmen, i tråd med vurderingene fra de eksterne rådgiverne det er vist til i saken. Strukturen gjør at kjøpesummen beregnes ut fra leien Havna selv skal betale, og at Havna bærer risikoen i hele leieperioden. Kontantstrømsmodellen, med en kjøpesum på 175 mill. kr og leie tilbake på 14 mill. kr i året + KPI, gir heller ikke Havna et markedsmessig oppgjør, også med 30 mill. kr i usikkerhetskompensasjon, og kan anses som utdeling etter havne- og farvannsloven § 32. Havnestyret vil derfor ikke fremme forslag om salg av Lagmannsholmen på vilkår om salg og tilbakeleie.
3. Havnestyret slutter seg til administrasjonens forslag for salg av Lagmannsholmen, slik det er beskrevet i saksframlegget, med disse vilkårene:
    a) Havna får vederlagsfri bruksrett til SF4 og SF5 (som vist på kart) fra 1.1.2028 og frem til utviklingen på det aktuelle delområdet starter, men minst til 1.1.2038. Utviklingen regnes som startet når KNAS har fått igangsettingstillatelse for delområdet, og Havna skal ha minst tre års skriftlig varsel på fraflytting. Havna kan gi fra seg bruksretten tidligere, helt eller delvis, når Havna ikke lenger har behov for området. Bruksretten omfatter arealene i faseplanen og de bygg Havna trenger for havnedriften, og tinglyses slik at den også gjelder overfor senere eiere. Havna beholder inntektene og bærer drifts- og vedlikeholdskostnadene i perioden. Havna er utleier i eksisterende og nye leieavtaler på området i bruksperioden.
    b) Oppgjøret skal skje etter ett av to alternativer, i prioritert rekkefølge.
        i. Alternativ 1, todelt oppgjør: Første sum betales ved overtakelse 1.1.2028 og fastsettes ut fra næringsutvikling (kontor og handel) etter reguleringsplanen, med utgangspunkt i om lag 90 mill. kr (CWR, base case). Blir området regulert til bolig, betales en andre sum beregnet etter 7 500 kr per m² BRA-i bolig, indeksregulert fra 2028, med fradrag for første sum.
        ii. Alternativ 2, fullt oppgjør: Hele oppgjøret betales ved overtakelse 1.1.2028, med om lag 90 mill. kr pluss en usikkerhetskompensasjon for at Havna ikke får etteroppgjør hvis området reguleres til bolig.
    c) Ved alternativ 1 får etteroppgjøret en fast frist med forsinkelsesrente, og sikres med pant eller garanti fra kommunen.
    d) Havna beholder eierskapet til cruisekaia, med kaifront og kaikonstruksjon og arealene til BESS-anlegget. I tillegg får Havna varige, tinglyste og vederlagsfrie

KRISTIANSAND HAVN
Gravane 4 • 4610 Kristiansand
Pb 114 • N-4662 Kristiansand S • Norway
E post@kristiansand-havn.no
T +47 38 00 60 00
www.kristiansand-havn.no
Org.no: NO 926 180 711 MVA
Bankkonto: 3207.34.60807

rettigheter til de arealer og bygg cruisevirksomheten trenger, også etter at utviklingen starteroppstillingsplass, landstrøm, adkomst til BESS, ISPS-område med vakthold og adgangskontroll, arealer for passasjerhåndtering, forsyning og avfall. Rettigheten omfatter også tekniske anlegg i grunnen, nødvendig infrastruktur og øvrige arealer og anlegg som er nødvendige for å drive cruisevirksomheten forsvarlig og i tråd med gjeldende og framtidige krav fra myndighetene. Havna beholder inntektene fra cruiseanløpene.»

Voteringer:
Styremedlem Irene Solli sitt forslag ble enstemmig vedtatt.

Administrasjonens forslag til vedtak følger saken som vedlegg uten votering.

Havnedirektørens innstilling følger saken uten votering.

Til orientering:

- Operatørmodellen v/ Isabelle-Louise Aabel
  Administrasjonen orienterte om status for arbeidet med etablering av ny operatørmodell for containerterminalen på Kongsgård/Vige. Arbeidet med organisering, ansvarsfordeling og grensesnitt mellom IKS, nytt AS og ekstern driftspartner er igangsatt. Prosessen er noe forsinket som følge av avhengigheter til eiendomssaken på Lagmannsholmen. Oppdatert fremdriftsplan legger opp til konkurranseutlysning innen utgangen av februar 2027, kontraktsinngåelse innen utgangen av mai 2027 og operativ drift fra januar 2028.

Annet:

- Irene Solli etterlyser følgende fra administrasjonen:
  - Referat fra arbeidsmøte 06.10.2026
  - Prosess/plan på vedtatt styreevaluering fra møte 05.05.2026

KRISTIANSAND HAVN
Gravane 4 • 4610 Kristiansand
Pb 114 • N-4662 Kristiansand S • Norway
E post@kristiansand-havn.no
T +47 38 00 60 00
www.kristiansand-havn.no
Org.no: NO 926 180 711 MVA
Bankkonto: 3207.34.60807

Behandling av utvalgssak

Behandling av utvalgssak

Arkivsak-dok.	2026000018-9
Saksbehandler	Ann-Lisbeth Reisænen

Saksgang	Møtedato
Kristiansand Havn havnestyret IKS	10.11.2026

Kristiansand Havn IKS- 2. tertial 2026

Forslag til vedtak

1. Havnestyret tar 2. tertialrapport for Kristiansand Havn IKS til orientering.
2. Budsjettregulering som er omtalt i saken vedtas.

Atle Johannessen Havnedirektør	Ann-Lisbeth Reisænen Administrasjonssjef

Vedlegg:
Vedlegg1- 2.tertial Kristiansand Havn IKS
Vedlegg2- 2.tertial Kristiansand Havn IKS

KRISTIANSAND HAVN
Gravane 4 • 4610 Kristiansand
Pb 114 • N-4662 Kristiansand S • Norway
E post@kristiansand-havn.no
T +47 38 00 60 00
www.kristiansand-havn.no
Org.no: NO 926 180 711 MVA
Bankkonto: 3207.34.60807

SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2026000018
Saksbehandler Ann-Lisbeth Reisænen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Kristiansand Havn havnestyret IKS	10.11.2026	11/26

KRISTIANSAND HAVN IKS- 2. TERTIAL 2026

KRISTIANSAND HAVN HAVNESTYRET IKS HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 10.11.2026 SAK 11/26

Kristiansand Havn havnestyret IKSs vedtak

1. Havnestyret tar 2. tertialrapport for Kristiansand Havn IKS til orientering.
2. Budsjettregulering som er omtalt i saken vedtas.

(Enst.)

10.11.2026

SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2025003203
Saksbehandler Emilie Ovanger Jarlsby

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Kristiansand Havn havnestyret IKS	10.11.2026	12/26

SALG AV CALEDONIEN OG LAGMANNSHOLMEN, KONTRAKTSSTRUKTUR OG INNSPILL TIL TAKSTER

KRISTIANSAND HAVN HAVNESTYRET IKS HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 10.11.2026 SAK 12/26

Kristiansand Havn havnestyret IKSs vedtak

1. Overdragelsen

Havnestyret slutter seg til videre forhandlinger om samlet overdragelse av Caledonien og Lagmannsholmen med sikte på overtakelse 1. januar 2028. Avtalen skal samlet sikre Havna markedsmessig oppgjør og nødvendige rettigheter for fortsatt havnedrift.

Enighet om Caledonien forutsetter enighet om hele avtalen.

2. Lagmannsholmen

Havnestyret kan ikke anbefale den foreslåtte modellen med salg og tilbakeleie for SF4 og SF5. Modellen vurderes ikke å sikre Havna et tilstrekkelig dokumentert markedsmessig og økonomisk forsvarlig oppgjør.

Havnestyret anbefaler i stedet overdragelse 1. januar 2028 med vederlagsfri bruksrett frem til området tas i bruk til utvikling, men minst til 1. januar 2038, kombinert med ett samlet kontantoppgjør ved overtakelsen som også hensyntar og kompenserer Havna for mulig fremtidig merverdi.

3. Videre havnevirksomhet

Havna beholder eierskapet til cruisekaia og BESS-anlegget. Nødvendige varige rettigheter for fortsatt havne- og cruisevirksomhet skal sikres i den endelige avtalen.

4. Videre forhandling og avtale Administrasjonen gis mandat til å videreføre forhandlingene innenfor rammene av dette vedtaket. Endelig avtale om overdragelse godkjennes av havnestyret.

5. Investering og finansiering av ny havn

Havnestyret ber administrasjonen utarbeide en samlet investerings- og finansieringsplan for reetablering av nødvendig havnekapasitet på Kongsgård/Vige. Planen skal vise forventet investeringsbehov og finansiering gjennom salgsvederlag, øvrige tilgjengelige verdier og prosjektavkastning, Havnas drift, forsvarlig lånefinansiering og eventuelt resterende behov for eiermedvirkning.

6. Behandling i representantskapet

Styret legger til grunn at realisering av eksisterende havneverdier og finansiering av nødvendig ny havnekapasitet må vurderes i sammenheng, slik at den vedtatte flyttingen kan gjennomføres på en økonomisk bærekraftig og driftsmessig forsvarlig måte.

Den overordnede investerings- og finansieringsplanen fremmes derfor for representantskapet i Kristiansand Havn IKS.

Saken skal belyse konsekvensene av den vedtatte flyttingen for selskapets kapital, finansiering og risiko, og danne grunnlag for behandling av nødvendig eiermedvirkning fra begge eierkommunene.

(Enst.)

Forslag:
Styremedlem Irene Solli fremmet følgende forslag:

1. «Overdragelsen

Havnestyret slutter seg til videre forhandlinger om samlet overdragelse av Caledonien og Lagmannsholmen med sikte på overtakelse 1. januar 2028. Avtalen skal samlet sikre Havna markedsmessig oppgjør og nødvendige rettigheter for fortsatt havnedrift.

Enighet om Caledonien forutsetter enighet om hele avtalen.

2. Lagmannsholmen

Havnestyret kan ikke anbefale den foreslåtte modellen med salg og tilbakeleie for SF4 og SF5. Modellen vurderes ikke å sikre Havna et tilstrekkelig dokumentert markedsmessig og økonomisk forsvarlig oppgjør.

Havnestyret anbefaler i stedet overdragelse 1. januar 2028 med vederlagsfri bruksrett frem til området tas i bruk til utvikling, men minst til 1. januar 2038, kombinert med ett samlet kontantoppgjør ved overtakelsen som også hensyntar og kompenserer Havna for mulig fremtidig merverdi.

3. Videre havnevirksomhet

Havna beholder eierskapet til cruisekaia og BESS-anlegget. Nødvendige varige rettigheter for fortsatt havne- og cruisevirksomhet skal sikres i den endelige avtalen.

4. Videre forhandling og avtale Administrasjonen gis mandat til å videreføre forhandlingene innenfor rammene av dette vedtaket. Endelig avtale om overdragelse godkjennes av havnestyret.

5. Investering og finansiering av ny havn

Havnestyret ber administrasjonen utarbeide en samlet investerings- og finansieringsplan for reetablering av nødvendig havnekapasitet på Kongsgård/Vige. Planen skal vise forventet investeringsbehov og finansiering gjennom salgsvederlag, øvrige tilgjengelige verdier og prosjektavkastning, Havnas drift, forsvarlig lånefinansiering og eventuelt resterende behov for eiermedvirkning.

6. Behandling i representantskapet

Styret legger til grunn at realisering av eksisterende havneverdier og finansiering av nødvendig ny havnekapasitet må vurderes i sammenheng, slik at den vedtatte flyttingen kan gjennomføres på en økonomisk bærekraftig og driftsmessig forsvarlig måte.

Den overordnede investerings- og finansieringsplanen fremmes derfor for representantskapet i Kristiansand Havn IKS.

Saken skal belyse konsekvensene av den vedtatte flyttingen for selskapets kapital, finansiering og risiko, og danne grunnlag for behandling av nødvendig eiermedvirkning fra begge eierkommunene.»

Administrasjonen fremmet følgende forslag til vedtak

«Salg av Caledonien:

1. Havnestyret slutter seg til kontraktsstrukturen for Caledonien, med fullt oppgjør til markedsverdi ved overtakelse 1.1.2028. Utgangspunktet for prisen er CWRs base case med de tilleggene som er skissert i Ole Magnus sitt notat. Forutsetningene er:
    a. Taksten legger til grunn overtakelse 1.1.2028 og omregningsfaktoren 0,85 fra BRA til BRA-s/i, slik takstmandatet angir.
    b. Havnas innspill til takstforutsetningene, blant annet om infrastruktur, kanal, fundamentering og forurensning, er vurdert av takstforetakene, og Havna får innsyn i hva som er oversendt dem.
    c. Fradrag for fundamentering og forurensning tas bare én gang, enten i taksten eller som eget fradrag i kjøpesummen.
    d. Enighet om Caledonien forutsetter enighet om hele avtalen.

Salg av Lagmannsholmen:

2. Havnestyret vedtar at salg og tilbakeleie ikke er en egnet kontraktsstruktur for Lagmannsholmen dersom avtalen inngås slik som kommunen til nå har skissert. Dersom usikkerhetskompensasjonen øker eller andre forutsetninger for avtalen gjør at Havna taper mindre av salgssummen, vil denne strukturen kunne vurderes.

3. Havnestyret vedtar at Lagmannsholmen kan selges basert på ett av følgende alternativer, hvorav alternativ (a) er det foretrukne:
    a. Det gis en opsjon til kommunen på kjøp av SF4 og SF5 mv. (iht. kart som viser opsjonsområdet/bruksrettsområdet) hvor prisen beregnes basert på markedsverdi for eiendommene når opsjonen utøves
    b. Kommunen kjøper Lagmannsholmen 1.1.2028, oppgjøret betales når eiendommene skal utvikles basert på markedsverdi for eiendommene. Havna får vederlagsfri bruksrett til SF4 og SF5 mv. (iht. kart som viser opsjonsområdet/bruksrettsområdet) i minst ti år og frem til utvikling skjer, og beholder inntekter og utgifter i denne perioden.
    c. Kommunen kjøper Lagmannsholmen 1.1.2028 og betaler et todelt oppgjør hvor kommunen betaler MNOK 90 ved overtakelse og Havna mottar et etteroppgjør basert på markedsverdi. Havna får vederlagsfri bruksrett til SF4 og SF5 mv. (iht. kart som viser opsjonsområdet/bruksrettsområdet) i minst ti år og frem til utvikling skjer, og beholder inntekter og utgifter i denne perioden.
    d. Kommunen kjøper Lagmannsholmen 1.1.2028 og betaler fullt oppgjør ved overtakelse MNOK 120. Havna får vederlagsfri bruksrett til SF4 og SF5 mv. (iht. kart som viser opsjonsområdet/bruksrettsområdet) i minst ti år og frem til utvikling skjer, og beholder inntekter og utgifter i denne perioden.
    e. Utsatt oppgjør må sikres med pant eller garanti fra kommunen.
    f. Havna beholder eierskapet til cruisekaia, med kaifront og kaikonstruksjon og arealene til BESS-anlegget. I tillegg får Havna varige, tinglyste og vederlagsfrie rettigheter til de arealer og bygg cruisevirksomheten trenger, også etter at utviklingen starteroppstillingsplass, landstrøm, adkomst til BESS, ISPS-område med vakthold og adgangskontroll, arealer for passasjerhåndtering, forsyning og avfall. Rettighetene omfatter også tekniske anlegg i grunnen, nødvendig infrastruktur og øvrige arealer og anlegg som er nødvendige for å drive cruisevirksomheten forsvarlig og i tråd med gjeldende og framtidige krav fra myndighetene. Havna beholder inntektene fra cruiseanløpene.»

Havnedirektøren fremmet følgende innstilling:

1. «Havnestyret slutter seg til kontraktsstrukturen for Caledonien, med fullt oppgjør til markedsverdi ved overtakelse 1.1.2028. Utgangspunktet for prisen er CWRs base case med de tilleggene som er skissert i Ole Magnus sitt notat. Forutsetningene er:
    a) Taksten legger til grunn overtakelse 1.1.2028 og omregningsfaktoren 0,85 fra BRA til BRA-s/i, slik takstmandatet angir.
    b) Havnas innspill til takstforutsetningene, blant annet om infrastruktur, kanal, fundamentering og forurensning, er vurdert av takstforetakene, og Havna får innsyn i hva som er oversendt dem.
    c) Fradrag for fundamentering og forurensning tas bare én gang, enten i taksten eller som eget fradrag i kjøpesummen.
    d) Enighet om Caledonien forutsetter enighet om hele avtalen.
2. Havnestyret vedtar at salg og tilbakeleie ikke er en egnet kontraktsstruktur for Lagmannsholmen, i tråd med vurderingene fra de eksterne rådgiverne det er vist til i saken. Strukturen gjør at kjøpesummen beregnes ut fra leien Havna selv skal betale, og at Havna bærer risikoen i hele leieperioden. Kontantstrømsmodellen, med en kjøpesum på 175 mill. kr og leie tilbake på 14 mill. kr i året + KPI, gir heller ikke Havna et markedsmessig oppgjør, også med 30 mill. kr i usikkerhetskompensasjon, og kan anses som utdeling etter havne- og farvannsloven § 32. Havnestyret vil derfor ikke fremme forslag om salg av Lagmannsholmen på vilkår om salg og tilbakeleie.
3. Havnestyret slutter seg til administrasjonens forslag for salg av Lagmannsholmen, slik det er beskrevet i saksframlegget, med disse vilkårene:

a) Havna får vederlagsfri bruksrett til SF4 og SF5 (som vist på kart) fra 1.1.2028 og frem til utviklingen på det aktuelle delområdet starter, men minst til 1.1.2038. Utviklingen regnes som startet når KNAS har fått igangsettingstillatelse for delområdet, og Havna skal ha minst tre års skriftlig varsel på fraflytting. Havna kan gi fra seg bruksretten tidligere, helt eller delvis, når Havna ikke lenger har behov for området. Bruksretten omfatter arealene i faseplanen og de bygg Havna trenger for havnedriften, og tinglyses slik at den også gjelder overfor senere eiere. Havna beholder inntektene og bærer drifts- og vedlikeholdskostnadene i perioden. Havna er utleier i eksisterende og nye leieavtaler på området i bruksperioden.

b) Oppgjøret skal skje etter ett av to alternativer, i prioritert rekkefølge.
   i. Alternativ 1, todelt oppgjør: Første sum betales ved overtakelse 1.1.2028 og fastsettes ut fra næringsutvikling (kontor og handel) etter reguleringsplanen, med utgangspunkt i om lag 90 mill. kr (CWR, base case). Blir området regulert til bolig, betales en andre sum beregnet etter 7 500 kr per m² BRA-i bolig, indeksregulert fra 2028, med fradrag for første sum.
   ii. Alternativ 2, fullt oppgjør: Hele oppgjøret betales ved overtakelse 1.1.2028, med om lag 90 mill. kr pluss en usikkerhetskompensasjon for at Havna ikke får etteroppgjør hvis området reguleres til bolig.

c) Ved alternativ 1 får etteroppgjøret en fast frist med forsinkelsesrente, og sikres med pant eller garanti fra kommunen.

d) Havna beholder eierskapet til cruisekaia, med kaifront og kaikonstruksjon og arealene til BESS-anlegget. I tillegg får Havna varige, tinglyste og vederlagsfrie rettigheter til de arealer og bygg cruisevirksomheten trenger, også etter at utviklingen starteroppstillingsplass, landstrøm, adkomst til BESS, ISPS-område med vakthold og adgangskontroll, arealer for passasjerhåndtering, forsyning og avfall. Rettigheten omfatter også tekniske anlegg i grunnen, nødvendig infrastruktur og øvrige arealer og anlegg som er nødvendige for å drive cruisevirksomheten forsvarlig og i tråd med gjeldende og framtidige krav fra myndighetene. Havna beholder inntektene fra cruiseanløpene.»

Voteringer:
Styremedlem Irene Solli sitt forslag ble enstemmig vedtatt.

Administrasjonens forslag til vedtak følger saken som vedlegg uten votering.

Havnedirektørens innstilling følger saken uten votering.

13.11.2026

Delegerte saker

Delegerte saker

Meldingssaker

Meldingssaker

Referatsaker

Referatsaker