

From: Knut Mostad <km@knhavn.no>
Sent: mandag 11. januar 2021 10:16
To: Jan Brede Falkevik; Per Olaf Brækkan; Ottar.Brage.Guttelvik; Strand Kjetil; Arne Ingebrigtsen; Kjell Inge Mathisen; Vidar Dyrnes; Silje W Fremo; Jon Bjørnbet; Lund Kristin Haug
Cc: Birgitte Flatsetøy; Ingrid Rangønes; Geir Kjønneøy; Jan Olav Bjerkestrand; Erika Indergaard; Svein Skomsøy
Subject: SV: Reguleringsplan for Devoldholmen (Campus) i KSU
Attachments: Avtale havnevesen, kommunen og statens vegvesen 19.06.98.pdf; Kristiansund kommune, havnevesen og Statens vegvesen 12.06.98.pdf; Kristiansund kommune utskrift av møtebok for Kristiansund havnevesen 23.07.98.pdf; Kristiansund kommune og KNH disposisjonsavtale.pdf; Plankart Devoldholmen.pdf; Holmakaia tilsagnsbrev.pdf; Holmakaia Havnedirektøren Oslo.pdf; Holmakaia Havnedirektøren Oslo 2.pdf; Holmakaia bygningssak side 1.pdf; Holmakaia kjøpekontrakt side 1.pdf; Holmakaia kart over grunden.pdf; Holmakaia bygningssak side 2.pdf; Holmakaia Skjøte 25.05.43.pdf; Holmakaia tinglyst kjøte.pdf; 20210105155047604.pdf; 20201030100336974.pdf; Avklaringsmøte i Molde 06-07-11.pdf

Hei

Viser til avtaler om oppfølging i konstruktivt møte 6. januar og avtale om nytt oppfølgingsmøte 20. januar.

Havne- og farvannsloven legger strenge føringer for at verdier skapt av havnevirksomhet skal forbli havnekapital. Det er først i den nye loven det er åpnet for utbytte, gitt at noen forutsetninger er tilfredstilt. Eiertransaksjonene i dette tilfellet er basert på gamle transaksjoner basert på tidligere strengere lovverk. Dette medfører at kommunene ikke, uten videre fritt kan overføre midler mellom et havneselskap, en gammel havnekassee og kommunens generelle regnskap. Havneverdier skal forvaltes av havnekassen eller KNH IKS. Hovedeiendommen for Devoldholmen i KNHs eie er B/b nr. 7/11. Tomten til veg og parkeringsplass ble skilt ut i 1998 til g/b nr. 7/50. G/b nr. 7/11 ble da delt i flere parseller.

De fire første dokumentene her dokumenterer at havneselskapet/havnekassen har overført eiendom tilknyttet riksveg og parkering til vegvesenet, som seinere er ført tilbake til kommunen. Den eiendommen (deler av g/b nr.7/11, som ble skilt ut til g/b nr. 7/50) som nå er ført tilbake til kommunen fra vegvesenet skal derfor overføres tilbake til KNH IKS eller havnekassen. Drift av kontorbygget og inntekter herfra er å anse som en del av havnevirksomheten/havnekapitalen der inntekter skal pløyes tilbake til formålet «havnevirksomhet». Dette var derfor også intensjonen da 7/50 ble skilt ut og overført til Statens Vegvesen i 2011 (altså at grunnen tilhørte «havna» og skulle tilbakeføres til «havna» når ferja ble nedlagt, se vedlegg *Avklaringsmøte 7/6-2011*). Kristiansund kommune var aktiv deltager i denne prosessen. Dette underbygges også av Kystverkets anførsler iforb. med bruk av parkeringen til ferje/parkering i 1998. Uansett har KNH IKS, gjennom sin disposisjonsavtale til området, rett til å bruke parkeringsplassen på G/Bnr. 7/50 uansett om kjøtet p.t. er utstedt på kommunen, som hjemmelshaver. Dette (bruk av disposisjonsretten til parkeringsområdet, som forutsetning for å ha parkeringsplasser til leietakere i nybygget) ble også godtatt av kommunen, som planmyndighet da dagens kontorbygg regulert og bygget i 2009-2010.

De dokumentene som underbygger dette heter:

1. Avtale havnevesen, kommunen og statens vegvesen 19.6.98.
2. Kristiansund kommune, havnevesen og Statens vegvesen 12.6.98.

3. Kristiansund kommune utskrift fra møtebok for Kristiansund havnevesen 23.7.98.
4. Kristiansund kommune og KNH disposisjonsavtale.

Dette er også begrunnet i de generelle regler om dette i havne og farvannsloven og at hele eiendommen opprinnelig var kjøpt og betalt av havnemidler, ikke rene kommunale midler. De ni siste dokumentene vedr. Holmkaia dokumenterer at Holmkaia, og det som etter utfyllingene etter krigen ble hele Devoldholmen, var en del av *havnekapitalen*. Denne utfyllingen og bygging av kaiene på Devoldholmen ble sågar behandlet og godkjent utviklet av statlige midler til havneformål fra Statens Havnevesen i flere trinn fra 1940 til ca. 1994. Ut av dette ble g/b nr. 7/11 (og 7/50) utskilt, som egen eiendom. Vi har derfor i alle tilfelle disposisjonsrett til dette parkeringsarealet til parkeringsformål for vår havnevirksomhet. Denne disposisjonsretten følger altså av lovgitt rett og gir en «privatrettslig rettighet» som gir gjennomskjæring på andre grunnbokførte rettigheter, selv om den ikke skulle være tinglyst som negativ servitut.

Den andre delen av G/b. nr. 7/11 omfatter fronten av Nordmørskaia (inkl. arealet som er «torg»). Denne berøres også av reguleringsplanen både ift «torget» en deling av kaifronten på Nordmørskaia og riving av lagerbygget i lagerbrakken på Nordmørskaia der Sundbåten nå ligger fortøyd utenom rutefart.

Dette summeres opp til følgende:

1. Vi har en privatrettslig rett til parkeringsplasser på G/b nr. 7/50.
2. Vi eier G. b.nr 7/11 og det kan ikke gjøres endringer på Nordmørskaia uten vårt samtykke.
3. Vi forventer kompensasjon for bortfall av parkering på 7/50. Våre leietagere har kontraktsfestet rett til å benytte våre parkeringsplasser. Et økonomisk tap her pga krav om kompensasjon fra våre leietagere for bortfall av parkeringsplasser vil måtte bli overført på andre.
4. Vi mener vi har krav på å få 7/50 i helhet tilbakeført til Havnekassen eller KNH IKS, som havnevesen. Dersom andre skal disponere dette området må våre parkeringsplasser erstattes.
5. Området skal brukes til mange trafikale formål fra hurtigbåtterminalen, fra vårt kontorlokaler i Astrups gate 9, ut og inn av kaiene på Devoldholmen 11., 12 og 13 og til/fra de nye byggene på Campus (gående og reisende med bil/buss). Det er viktig, for god samfunnsnytte og trafikkavvikling i bydelen, at kollektivterminalen bygges samtidig som byggetrinn 1 på hovedbygget. Vi mener derfor at det bør være et rekkefølgekrav at parkeringshuset står ferdig før brukstillatelse til hovedbygget på campus gis og at plan- og bygningsloven gir hjemmel til dette. Det kan se ut som om Statens vegvesen deler denne vurderingen.
6. Hva er status på «Torget» (o_ST/rosa)? Vil det legges rekkefølgekrav til bygging av dette og hvem skal betale for opparbeidelsen av dette anlegget på vår eiendom?
7. Alternativ plassering for rimelige opparbeidede parkeringsplasser for oss, på bakkeplan, er på Nordmørskaia mot kaiplassen til Sundbåten (i plankartet merket #3). Dette kan for oss vanskeligjøre med reguleringsplanens byggegrenser og formål mot blå sone o_VHS2/#2. Vi har p.t. ikke bestemt oss for om vi vil be om at dette området tas ut av reguleringsplanen for å være disponibelt for parkeringsareal.

Vi mener at disse eiendomsforholdene her er noe kompliserte, men kan løses delvis med en god reguleringsplan og delvis med forretningsmessige avtaler (Utbyggingsavtale/anleggsbidragsavtale). Vår bekymring er at reguleringsplanen vil gi retter til å bygge til nye formål, men på bekostning av nåværende formål. Det hjelper ikke å regulere inn et areal for kollektivterminal/lager og parkeringshus om ingen tar ansvar for å bygge det. Når de gamle formålene må vike er det vanlig kutyme at man får regulert inn eller avtalt kompenserende tiltak. Vi kan ikke se at tiltakshaver, fylkeskommunen (ansvarlig for kollektivtransport) eller Kristiansund kommune ser disse poengene ut i fra våre interesser etablert over lang tid. Vi er ikke opptatt av hvilken av disse fremgangsmåtene

som benyttes, men inntil en avtale med tiltakshaver som dekker våre tap foreligger, ber vi om at våre behov trekkes inn som rekkefølgekrav til reguleringsplanen. I motsatt fall kan planen skape flere problemer enn løsninger. Alle vår interesser i dette prosjektet er ivarettatt om det bygges et parkeringshus/lager, som skissert i vedlagte takstdokument, der andre bekoster dette ut over vårt mulige tingsinnskudd med tomt til en verdi på omtrent kr 30 mill (se vedlegg 20210105155047604.pdf og 29291939100336974.pdf).

Vi ser fram til godt samarbeid om dette og gjentar at vi ser på Campus-prosjektet som et positivt og viktig prosjekt for Nordmøres framtid. Håper disse opplysningene var oppklarende.

Lag en god dag.

Knut Mostad
Havnefogd
Kristiansund & Nordmøre Havn IKS

Epost: km@knhavn.no
Telefon: 902 085 44
<http://www.knhavn.no>



Tenk miljø – ikke skriv ut denne e-posten med mindre det er nødvendig!

-----Opprinnelig avtale-----

Fra: Jan Brede Falkevik <Jan.Brede.Falkevik@kristiansund.kommune.no>

Sendt: mandag 4. januar 2021 15:13

Til: Per Olaf Brækkan; Ottar.Brage.Guttelvik; Knut Mostad; Strand Kjetil; Arne Ingebrigtsen; Kjell Inge Mathisen; Vidar Dyrnes; Silje W Fremo; Jon Bjørnbet; Lund Kristin Haug

Emne: Reguleringsplan for Devoldholmen (Campus) i KSU

Når: onsdag 6. januar 2021 10:00-11:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Oslo, Roma, Wien.

Hvor: Microsoft Teams-møte

Reguleringsplan for Devoldholmen (Campus) i KSU.

Reguleringsplan for Devoldholmen (Campus) er oversendt til Kristiansund kommune for behandling. Innenfor planområdet skal det bla. bygges torg, vei (endringer på riksvei), VA, kollektivterminal, og kai.

Planene rekkefølgebestemmelser (slik de er oversendt) er nokså åpne, og fastlegger i liten grad når dette skal ferdigstilles.

Finansiering av ovennevnte vil da således være et tema.

Det er behov for å diskutere planens rekkefølgebestemmelser. Vedlagt følger planbestemmelsene og plankart.

Dette er et kort møteinnkallingsvarsel, men ber om at dette prioriteres.

Mvh



Kristiansund kommune
I medvind uansett vær

Jan Brede Falkevik

Avdelingsleder regulering

Plan og byggesak

jan.brede.falkevik@kristiansund.kommune.no

www.kristiansund.no

71 57 38 90 Direkte

416 706 71 Mob.



Microsoft Teams meeting

Join on your computer or mobile app

[Click here to join the meeting](#)

[Learn More](#) | [Meeting options](#)

From: Tone Monsen Aarø
Sent: fredag 18. desember 2020 14:23
To: Jan Brede Falkevik
Subject: VS: Devoldholmen regulering - havneformål og bestemmelser, innspill fra KNH

Fra: Knut Mostad <km@knhavn.no>
Sendt: fredag 18. desember 2020 13:43
Til: Silje W Fremo <Silje.Fremo@pir2.no>; Tone Monsen Aarø <Tone.Monsen-Aaroe@kristiansund.kommune.no>
Kopi: Lund Kristin Haug <kristin.haug.lund@banenor.no>; Jostein Breines <jostein.breines@nhp.no>; Birgitte Ellen Røsgaard <Birgitte.Rosgaard@kristiansund.kommune.no>; Geir Kjønneøy <gk@knhavn.no>; Eilif Lervik <eilif.lervik@gmail.com>
Emne: SV: Devoldholmen regulering - havneformål og bestemmelser, innspill fra KNH

Hei Silje

Hvorfor ble ikke denne merknaden/innsigelsen tatt med i saksgrunnlaget i planutkastet, som nå er oversendt kommunen?

Jeg ser at Statens Vegvesen også har kommet med innsigelse på dette. Denne mailen er en gjentakelse av mail sendt 5. november (se nedenfor), denne gangen rettet til Kristiansund kommune, som planmyndighet. Vi ber igjen om at vår innsigelse om bygging av parkeringshus taes inn i planbestemmelse, som rekkefølgekrav om ferdigstillelse av parkeringshuset før det gis brukstillatelse til nybygg trinn 1.

Knut Mostad
Havnefogd
Kristiansund & Nordmøre Havn IKS

Epost: km@knhavn.no
Telefon: 902 085 44
<http://www.knhavn.no>



Tenk miljø – ikke skriv ut denne e-posten med mindre det er nødvendig!

Fra: Knut Mostad

Sendt: torsdag 5. november 2020 13:20

Til: Silje W Fremo <Silje.Fremo@pir2.no>; Tone Monsen Aarø <Tone.Monsen-Aaroe@kristiansund.kommune.no>

Kopi: Lund Kristin Haug <kristin.haug.lund@banenor.no>; Jostein Breines <jostein.breines@nhp.no>; Birgitte Ellen Røsgaard <Birgitte.Rosgaard@kristiansund.kommune.no>; Per Olaf Brækkan <per.olaf.brakkan@mrfylke.no>; Arne Ingebrigtsen <Arne.Ingebrigtsen@kristiansund.kommune.no>; Roald.Rosand@kristiansund.kommune.no; Geir Kjønnøy <gk@knhavn.no>

Emne: SV: Devoldholmen regulering - havneformål og bestemmelser, innspill fra KNH

Hei

Takk for positiv avklaring av mulig bruk av kaifronter.

Når det gjelder avbøtende tiltak, vil vi be dere, og kommunens planmyndighet, om at bygging av parkeringshus, som avbøtende tiltak, taes inn i bestemmelsene for reguleringsplanen som rekkefølgekrav om at parkeringshus skal stå ferdig til bruk før nybygg på Campus kan taes i bruk. Dette for å sikre en trygg og god trafikkavvikling av området når persontrafikk fra bil og ekspressbåt skal møte nyttetraffic til kai og kollektivtrafikk skal inn og ut av nytt knutepunkt i nytt terminalbygg.

Knut Mostad
Havnefogd
Kristiansund & Nordmøre Havn IKS

Epost: km@knhavn.no

Telefon: 902 085 44

<https://www.knh.no>



Tenk miljø – ikke skriv ut denne e-posten med mindre det er nødvendig!

Fra: Silje W Fremo <Silje.Fremo@pir2.no>

Sendt: torsdag 5. november 2020 13:00

Til: Knut Mostad <km@knhavn.no>

Kopi: Lund Kristin Haug <kristin.haug.lund@banenor.no>; Jostein Breines <jostein.breines@nhp.no>; Birgitte Ellen Røsgaard <Birgitte.Rosgaard@kristiansund.kommune.no>; Per Olaf Brækkan <per.olaf.brakkan@mrfylke.no>

Emne: SV: Devoldholmen regulering - havneformål og bestemmelser, innspill fra KNH

Til KNH ved Knut Mostad

Vi i Pir II har sett på din tilbakemelding til plankart og bestemmelser, og svarer på dine innspill etter avtale med vår oppdragsgiver Devoldholmen Utvikling AS.

Som svar på innspill om båter opp til 70 meter, kan vi si at denne muligheten er ivaretatt i plankartet og bestemmelsene, gjennom bestemmelsesområde #1 Torg og kai ved indre havnebasseng. I denne bestemmelsen står det at formålsgrensene på plankartet kan justeres når det skal lages detaljerte planer for utforming av kaifronter, kaier og torg. Det innebærer at det også er mulig å forlenge kaifronten på det området kalt o_SK vestover, og utforme kaifronten slik at den kan ta imot båter opptil 70 meter. Vi ser derfor ikke behov for å gjøre endringer på plankartet før innsending til kommunen.

Som svar på innspill om avbøtende tiltak, ser vi på dette som et tema av mer privatrettslig karakter og ikke en del av planarbeidet etter plan- og bygningsloven. Slike temaer kan komme opp i en planprosess, men løses gjerne best utenfor reguleringsplandokumentene. Som du påpeker er det behov for samarbeid mellom flere parter for å komme fram til omforente avtaler og tiltak. Både kommunen og fylkeskommunen kan være aktuelt vertskap. Devoldholmen Utvikling AS bidrar også gjerne til at samarbeidet kommer i stand.

Vennlig hilsen

Pir II AS

Silje Wendelborg Fremo

Sivilarkitekt - By- og arealplanlegger

Mobil 91727287

Fra: Knut Mostad <km@knhavn.no>

Sendt: fredag 30. oktober 2020 16:06

Til: Silje W Fremo <Silje.Fremo@pir2.no>

Kopi: Arne Ingebrigtsen <Arne.Ingebrigtsen@kristiansund.kommune.no>; roal.rosand@kristiansund.kommune.no; per.olaf.brakkan@mr fylke.no; Birgitte Ellen Røsgaard <Birgitte.Rosgaard@kristiansund.kommune.no>; Eilif Lervik <eilif.lervik@gmail.com>; Helge Røv <hero@online.no>; Jan Gjerde <gi@online.no>; knut.sjomaling (<knut.sjomaling@gjemnes.kommune.no> <knut.sjomaling@gjemnes.kommune.no>); Mette Grødal <Mette.grodahl@gmail.com>; Peter Kristjan Vaagland <peterkrv@gmail.com>; Sigrid Hanssen <sigrid@soerstua.com>

Emne: Devoldholmen regulering - havneformål og bestemmelser, innspill fra KNH?

Hei

Takk for utfyllende informasjon. Vi er fornøyd med at område O_SK er avsatt til formål som kai på mulig 54 meters kaifront. Området o_VHS1 er forlengelse/myldreområde for «torget» men også kai for mindre båter/Sundbåten under 30 meters lengde. Dette området vi dermed ikke har særlig framtidig bruksverdi for KNH IKS. Inne i ferjekaien (o_VHS2) vil dere tillate båter opp til 50 meter. Det ser vi på som positivt.

Vi har en sterk interesse av å bruke Nordmørskaia til utleie. Vi har store inntekter herfra på båter opp til 70 fot, samtidig som våre andre inntekter er sterkt redusert (f.eks. fra Hurtigruten). Vi derfor om at kaifronten på o_SK blir regulert med bestemmelser som gir mulighet for kaifront på 70 meters bredde og med tillatt bruk til båter på 60 meter lengde. Da kan vi fortsatt benytte kaien til de mange av kundene vi har dag. Vi er klar over at dette vil gå på bekostning av bredden på kaifronten på o_VHS1.

Som avbøtende tiltak for flere av tiltakene (se vedlagt vedtak) ber vi tiltakshaver om å forestå bygging av, og betale for, forlengelse av rorokaien på kai 10 med dykdalb-kai (rimeligste løsning, kun to pæler), som erstatningsareal på kai 10 inne i vågen nordover mot det nye «Lerøybygget». Dette vil koste grovt anslått 2-3 mill. Dette må vurderes opp imot tilgang til lagerlokaler som avbøtende tiltak for å bruke kai 10 bak-areal til bussoppstilling og parkeringshus. Om vi fikk til en løsning med dykdalb-forlengelse kunne vi tatt de store båtene fra Nordmørskaien over på utsiden av roro-kaien nordover.

Området nord bortenfor roro-kaien er tatt ut av denne reguleringsplanen, men er tilgjengelig for oss da den allerede har havneformål og innenfor området vi disponerer.

I tillegg tillater vi oss å minne tiltakshaver om at de nødvendige underliggende forretningsmessige avtaler bør påbegynnes i samarbeid mellom Kristiansund kommune, tiltakshaver, Møre og Romsdal fylkeskommune og KNH IKS i god tid før byggestart og helst før endelig behandling av reguleringsplanen. Rammen for våre interesser framkommer i vedlagt rådsvedtak fra rådsmøte 19/6-2020.

Knut Mostad
Havnefogd
Kristiansund & Nordmøre Havn IKS

Epost: km@knhavn.no
Telefon: 902 085 44
<https://www.knh.no>



Tenk miljø – ikke skriv ut denne e-posten med mindre det er nødvendig!

Fra: Silje W Fremo <Silje.Fremo@pir2.no>

Sendt: onsdag 28. oktober 2020 14:21

Til: Knut Mostad <km@knhavn.no>

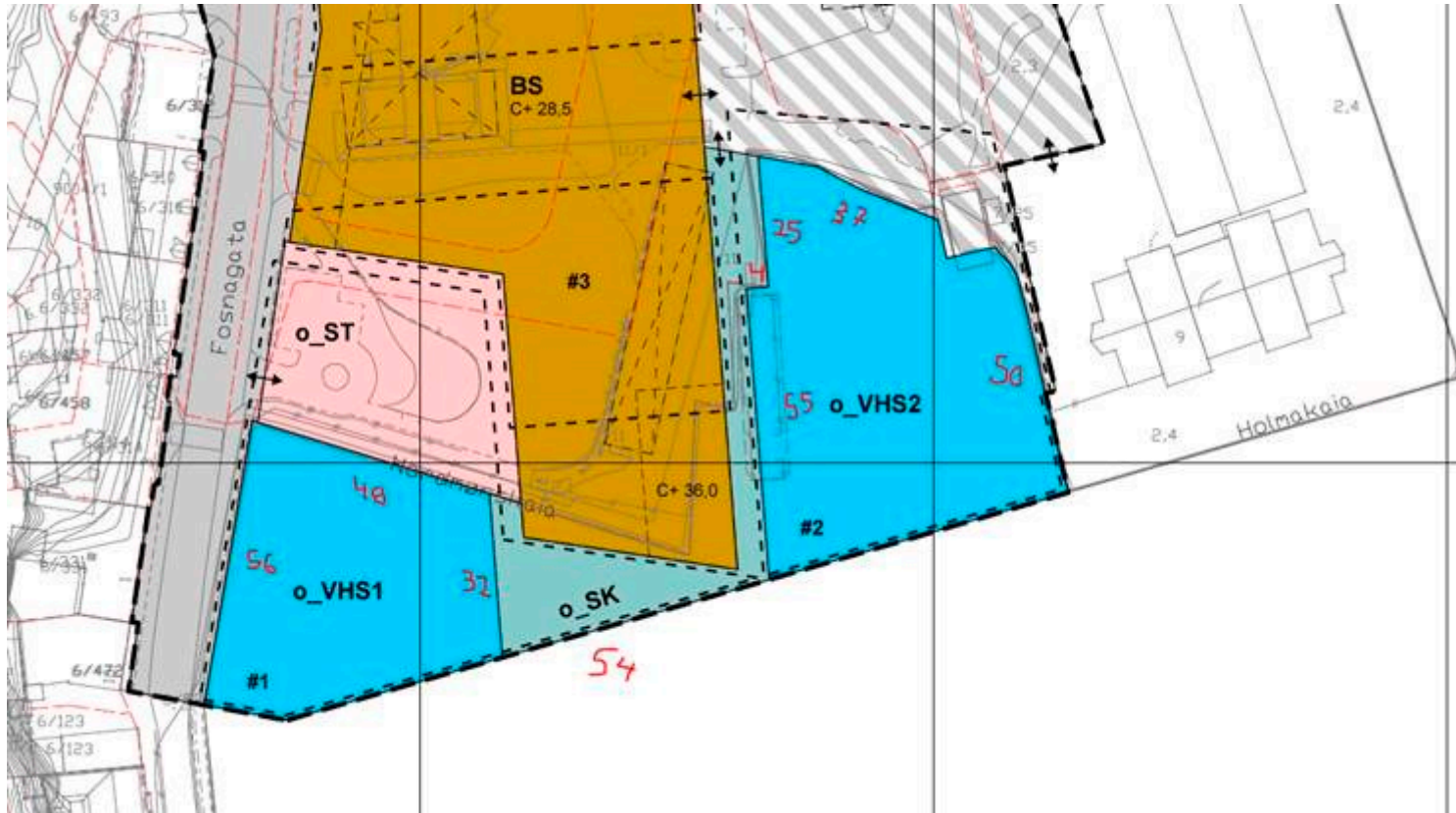
Kopi: Geir Kjønnøy <gk@knhavn.no>; Birgitte Ellen Røsgaard <Birgitte.Rosgaard@kristiansund.kommune.no>; Odd Arne Tranø <ot@knhavn.no>; Jostein Breines <jostein.breines@nhp.no>; Petter Paus <Petter.Paus@pir2.no>

Emne: SV: Devoldholmen regulering - havneformål og bestemmelser, innspill fra KNH?

Hei, og takk for rask respons!

Legger ved FORELØPIGE bestemmelser og plankart – som fortsatt er under arbeid, og må holdes internt.

Og her er avstandene du etterspurte, påført med rød tekst. Breddene på de to bassengene er ca. 56 meter ytterst.



Vennlig hilsen

Pir II AS

Silje Wendelborg Fremo

Sivilarkitekt - By- og arealplanlegger

Mobil 91727287

Fra: Knut Mostad <km@knhavn.no>

Sendt: onsdag 28. oktober 2020 13:12

Til: Silje W Fremo <Silje.Fremo@pir2.no>

Kopi: Geir Kjønnøy <gk@knhavn.no>; Birgitte Ellen Røsgaard <Birgitte.Rosgaard@kristiansund.kommune.no>; Odd Arne Tranø <ot@knhavn.no>
Emne: SV: Devoldholmen regulering - havneformål og bestemmelser, innspill fra KNH?

Hei

Vi skal se på det. Hva er lengden på de tre områdene i reguleringsfronten som er merket 0_VHS-1, 0_VHS 2 og SK? Vi trenger å kvalitetssikre at vi både kan bruke VHS1 og/eller SK til kai for større båter. Området VHS2 er jo kun bassenget. Er dette i samme størrelse slik bassenget er i dag?

Hva er juridiske bestemmelser for område SK?

Vi ber om hele reguleringsplanen (så langt den er ferdig nå) med alle dokumenter med kart, ros-analyse, innspill, bestemmelser og regler for å kunne se på dette helhetlig.

Knut Mostad
Havnefogd
Kristiansund & Nordmøre Havn IKS

Epost: km@knhavn.no
Telefon: 902 085 44
<https://www.knh.no>



Tenk miljø – ikke skriv ut denne e-posten med mindre det er nødvendig!

Fra: Silje W Fremo <Silje.Fremo@pir2.no>

Sendt: onsdag 28. oktober 2020 12:47

Til: Birgitte Ellen Røsgaard <Birgitte.Rosgaard@kristiansund.kommune.no>; Geir Kjønnøy <gk@knhavn.no>; Knut Mostad <km@knhavn.no>

Kopi: Petter Paus <Petter.Paus@pir2.no>; Lund Kristin Haug <kristin.haug.lund@banenor.no>; Jostein Breines <jostein.breines@nhp.no>

Emne: Devoldholmen regulering - havneformål og bestemmelser, innspill fra KNH?

Viktighet: Høy

Til Kristiansund og Nordmøre Havn

Hei!

Vi i Pir II jobber nå for å lage ferdig et komplett reguleringsplanmateriale for Devoldholmen. Da ønsker vi at dere i KNH ser på våre forslag til juridiske bestemmelser og plankart, vedlagt.

Vårt mål har vært å fange opp KNH sine behov, og samtidig ta vare på en fleksibilitet og mulighet for å endre kaifront enkelte steder for å gi tilgang til vannet med trapper/flytebrygger o.l. spesielt ved det nye torget ved Nordmørskaia.

Gi oss gjerne tilbakemelding i løpet av denne uka, eller gi beskjed om når vi kan forvente å få deres kommentarer. Ta gjerne en telefon om dere har spørsmål.

Vennlig hilsen

Pir II AS

Silje Wendelborg Fremo

Sivilarkitekt - By- og arealplanlegger

Mobil 91727287