



Båtsfjord Havn KF

Strategi og prinsipper for forvaltning av havneeiendommer i Båtsfjord kommune



Båtsfjord Havn KF
Port of Baatsfjord



FISKERIHØVEDSTADEN

Båtsfjord

Morten Albertsen

Innhold

1. Bakgrunn og formål	2
1.1 Mål og prinsipper	2
2. Hjemmelsgrunnlag	3
2.1 Havne- og farvannsloven	3
2.2 Andre relevante lover	5
3. Strategi	7
3.1 Strategi for eierskap til eiendommer	7
3.2 Strategi for plan, utvikling og investeringer	8
3.3 Strategi for vedlikehold og drift	9
3.4 Strategi for miljø og bærekraft	9
4. Eiendommer	11
4.1 Dampskipskaia	12
4.2 Storholmen	15
4.3 Indre Havn – småbåthavna	19
4.4 Havneparken	22
4.5 Servicekaia	24
4.6 Nessekaia og bakområde	28
4.7 Havnepromenaden og torg	31
4.8 Neptunbukta	34
4.9 BKB1 – BKB3	36
4.10 Skrovnes	39
4.11 Andre potensielle havneområder	42
5. Fullmakter og begrensninger	45
6. Praktiske forhold	46
6.1 Grunnboksinformasjon	46
6.2 Oppmålingsforretning	46
6.3 Søknad om eiendom	47
6.4 Formalisering av avtaler	47
6.3 Revidering av dokument og strategi	47

1. Bakgrunn og formål

En gjennomgang av vedtak og underlagsdokumenter for behandling av spørsmål om havnekapitalen, har ikke ledet frem til et vedtak i kommunestyret som viser klart hvilke eiendommer som inngår i havnekapitalen. I tillegg så har Båtsfjord Havn siden etableringen av et kommunalt foretak vært gjennom flere store prosjekter som har endret eiendomsmassen og grensene.

Forutsetningen som har vært lagt til grunn tidligere er at alle eiendommer som er regulert til sjørelatert næring og havnenære industri/lager skal inngå i havnekapitalen. Forvaltning av eiendommer fra etableringen av Båtsfjord Havn KF (år 2014) og frem til i dag, herunder inngåelse og forvaltning av festeavtaler, bekrefter dette.

Målet med dette dokumentet og denne saken er å skape et klart og tydelig skille mellom hva som skal forvaltes av kommunen selv, og hva som skal forvaltes av kommunens havneforetak.

I tillegg vil saken gjøre forvaltningen mer effektiv, samt gi både brukere av havna og kommunen større forutsigbarhet.

1.1 Mål og prinsipper

Båtsfjord Havn KF skal forvalte eiendomsmassen etter følgende hovedprinsipper og mål:

- Eiendommer skal ikke selges, men bortfestes for å sikre inntekter over flere år.
- Det skal praktiseres et prinsipp om likebehandling. Dvs. at eiendommer skal leies ut til like vilkår, og ingen skal forskjellsbehandles uten at det foreligger saklig grunn.
- Etableringer som fremmer næringsutvikling, arbeidsplasser og trafikk til havna skal prioriteres.
- Vilkår skal være tydelig utformet i havneregulativet.
- Forvaltningen av eiendommer skal skape forutberegnelighet for havna, kommunen og næringsaktører.

Dersom noen av disse prinsippene skal fravikes skal disse tas opp til politisk behandling.

Det har gjennom flere perioder vært bred politisk enighet i Båtsfjord kommune om at Båtsfjord Havn KF skal være en sentral aktør i samfunnet, og en profesjonell forvalter av havneinfrastruktur og eiendomsarealer.

Det er en grunnleggende forutsetning at dersom man skal lykkes med dette målet så må havneaktiviteten og utviklingen i havna sees opp mot kommunens planverk, herunder spesielt areal- og samfunnsdelen av kommuneplanen. Administrasjonsledelsen og havnestyret bør derfor aktivt delta i arbeid omkring dette arbeidet for å sikre gode prosesser og innflytelse.

2. Hjemmelsgrunnlag

2.1 Havne- og farvannsloven

Lov om havner og farvann (havne- og farvannsloven) ble vedtatt 21. juni 2019, og trådte i kraft den 01. januar 2020.

Havne- og farvannsloven er en særlov om havnevirksomhet, farvannsforvaltning og sikkerhet og ferdsel på sjøen. Loven er en rammelov, og store deler av reguleringen er overlatt til forvaltningen ved forskrifter med hjemmel i loven.

Mange har interesser i å benytte kystsonen til ulike formål. Forarbeidene peker på at konkurransen om sjøarealene har tillatt de senere årene, og at loven må hensyn ta dette:

«Det legges derfor opp til at den nye havne- og farvannsloven skal favne videre enn å ensidig vektlegge sjøtransport- og havnenæringen. Loven vil fortsatt være en sektorlov for sjøtransport, men skal også, i samvirke med plan- og bygningsloven og annet relevant regelverk, ivareta næringsinteresser og andre brukergrupper av farvannet samt klima- og miljøhensyn.» (Prop. 86 L (2018-2019) s. 7)

Det følger av lovens § 1 at formålet med loven er å

«fremme sjøtransport som transportform og legge til rette for effektiv, sikker og miljøvennlig drift av havn og bruk av farvann, samtidig som det skal tas hensyn til et konkurransedyktig næringsliv. Loven skal ivareta nasjonale forsvars- og beredskapsinteresser».

I 2014 ble Båtsfjord Havnevesen omgjort til et kommunalt foretak - Båtsfjord Havn KF. I punkt 2 i selskapets vedtekter står det at

«Båtsfjord Havn er Båtsfjord kommunes havnefaglige organ, og skal ivareta de administrative og forvaltningsmessige oppgaver Båtsfjord kommune er tillagt etter havne- og farvannsloven, og bestemmelser gitt i medhold av denne loven.

Båtsfjord Havn skal sørge for en rasjonell og effektiv havnedrift, føre tilsyn med trafikken i Båtsfjord kommunes havnedistrikt og forvalte Båtsfjord havnekassens eiendommer, innretninger og andre aktiva med sikte på en best mulig ressursutnyttelse for havnens brukere og kommunen.

For å opprettholde og videreutvikle havnens trafikkgrunnlag, kan Båtsfjord Havn engasjere seg i havnetilknyttet virksomhet når dette er fordelaktig og hensiktsmessig for Båtsfjord kommunes havnevirksomhet».

Når det gjelder forvaltning av havnekassens eiendommer eller «kapital» i kommunalt eide havner så hjemler havne- og farvannsloven § 32 følgende:

«Med kommunalt eid havn menes havn som en kommune, eller flere kommuner sammen, gjennom eierskap eller på annen måte har bestemmende innflytelse over. Med

havnevirksomhet menes drift av havn som er åpen for alminnelig trafikk, og salg av tjenester knyttet til driften.

Kommunen skal holde inntekter og kapital i havnevirksomheten regnskapsmessig adskilt fra kommunens øvrige virksomhet. For havnevirksomhet som ikke er omfattet av regnskapsloven § 1-2 eller av særlige regnskapsregler fastsatt i eller i medhold av kommuneloven eller annen lovgivning, skal det utarbeides årsregnskap og årsberetning etter reglene i regnskapsloven.

Det kan deles ut verdier fra den kommunale havnevirksomheten dersom det er avsatt tilstrekkelige midler til drift og vedlikehold av havn, samt midler til investeringer som er direkte knyttet til tjenesteyting rettet mot fartøy, gods- og passasjerhåndtering. Som utdeling regnes enhver overføring av verdier som direkte eller indirekte kommer eieren til gode.

Uttak av overskudd eller annen utdeling av midler fra kommunal havnevirksomhet organisert som aksjeselskap, interkommunalt selskap eller kommunalt foretak kan bare besluttes av virksomhetens eierorgan etter forslag fra styret.

Bestemmelsene i andre til fjerde ledd gjelder ikke ved nedleggelse av hele kommunens havnevirksomhet.

Omorganisering eller overdragelse av havn slik at den ikke lenger er å anse som kommunalt eid havn etter loven her, skal meldes til departementet. Dersom det er nødvendig for å ivareta lovens formål, kan departementet bestemme at tredje og fjerde ledd likevel skal gjelde for havnen».

I praksis så betyr dette at kommunen må danne et tydelig skille, og må holde «*inntekter og kapital i havnevirksomheten regnskapsmessig adskilt fra kommunens øvrige virksomhet*». Hvilket igjen betyr at kommunestyret som kommunens øverste organ, må definere hvilke eiendommer som skal være en del av kapitalen til Båtsfjord Havn KF.

I den gamle havne- og farvannsloven så var det få muligheter for kommunen å kunne benytte kapitalen til annet enn havneformål. I praksis var det et utbytteforbud for kommunen som eier. Dette er nå endret gjennom havne- og farvannsloven § 32.

Havnevirksomhet er definert som drift av en havn som er åpen for alminnelig trafikk, samt salg av tjenester knyttet til denne driften. Dette omfatter blant annet operatørvirksomhet og tjenesteyting mot fartøy, samt håndtering av gods og passasjerer til og fra havnen. Men det kan også omfatte vedlikehold, investeringer og eiendomsforvaltning. Virksomheten må vurderes opp mot hvor nær tilknytningen er til tjenester knyttet til drift og vedlikehold av havn.

I motsetning til tidligere er det ikke regulert i loven hva kapitalen skal kunne brukes til. Kommunen som eier disponerer nå verdiene i større grad og verdiene kan brukes slik kommunen som eier ønsker. Her er det likevel en grense mot utbytteregele. Dersom bruken av midlene i realiteten utgjør en utdeling av verdier, må reglene om utbytte i havne- og farvannsloven § 32 følges.

Eksempelvis vil avkastning av investeringer inngå i kapitalen til havnevirksomhet. Dersom avkastningen brukes til noe annet kan det regnes som utdeling av verdier til eierne.

Det som er nytt i den nye havne- og farvannsloven er at kommunen som eier kan ta ut utbytte fra den kommunale havnevirksomheten, dog må noen vilkår være oppfylt.

For det første må det være avsatt tilstrekkelige midler til drift og vedlikehold av havn. Det vil si at man har kapital til å overholde alminnelige krav til forsvarlig drift. Forsvarlig drift omfatter operasjonelle krav og krav til helse, miljø og sikkerhet. Det må anses som et nivåkrav til drift og vedlikehold av havnen. Men også et krav til kvalitet på utstyr, kaier og annen infrastruktur.

For det andre må det være avsatt tilstrekkelige midler til investeringer i tjenesteyting knyttet til fartøy, gods- og passasjerhåndtering.

Hva som er tilstrekkelig må vurderes konkret opp mot lovens formål, og det er i mange tilfeller et politisk spørsmål.

2.2 Andre relevante lover

I tillegg til havne- og farvannsloven så må Båtsfjord Havn KF forholde seg til en rekke andre regelverk. I stor grad er ikke disse et tema i dette strategidokumentet, men det gis likevel en kort redegjørelse for ordensskyld.

1. Plan og bygningsloven

Plan- og bygningsloven er sentral for all arealforvaltning og byggevirksomhet i Norge. Loven gjelder for hele landet og i sjøen til én nautisk mil utenfor grunnlinjene, jf. lovens § 1-2.

Plan- og bygningsloven har flere berøringspunkter med havne- og farvannsloven. For eksempel så er «kommunens sjøområde» definert i havne- og farvannslovens § 3 bokstav f som «området hvor kommunen har planmyndighet etter plan- og bygningsloven (...)».

2. Forurensningsloven

Forurensningsloven er et miljøpolitisk virkemiddel som brukes for å hindre forurensende utslipp. Den trådte i kraft 1. oktober 1983. Loven setter et generelt forbud mot forurensende utslipp, men åpner for at virksomheter kan søke miljømyndighetene om utslippstillatelse.

For hendelser som kan få konsekvenser for miljøet, kan forurensningsloven i gitte situasjoner overlape havne- og farvannsloven. Forurensningsforskriften er også relevant, da det er satt grenseverdier som får direkte betydning for om kommunen har myndighet til å midlertidig begrense fartøyers opphold i havn etter havne- og farvannsloven § 5, og om en havn kan avvise et fartøy i medhold av § 27.

Forskriften til loven inneholder også regler om levering og mottak av avfall og lasterester fra skip. Forskriften stiller blant annet krav om at havneansvarlig skal sørge for etablering og drift av mottaksordninger for avfall og lasterester i havnen.

3. Lov om offentlige anskaffelser

Loven gjelder for alle offentlige og offentlig eide aktører skal gjennomføre en anskaffelse. I hvor stor grad regelverket kommer til anvendelse avhenger av flere faktorer som; type oppdrag, pris, tid, m.m.

I hovedsak kommer regelverket til anvendelse når anskaffelsen er lik, eller overstiger 100 000 kroner ekskl. Merverdiavgift.

Loven skal fremme effektiv bruk av samfunnets ressurser. Den skal også bidra til at det offentlige opptrer med integritet, slik at allmennheten har tillit til at offentlige anskaffelser skjer på en samfunnstjenlig måte.

4. Konkurranseloven

Lov om konkurranse mellom foretak og kontroll med foretakssammenslutninger ble vedtatt 5. mars 2004 og trådte i kraft 1. mai 2004. Loven har som formål å fremme konkurranse for å bidra til effektiv bruk av samfunnets ressurser. Det skal tas særlig hensyn til forbrukernes interesser ved anvendelse av loven.

Et eksempel fra loven som kan komme til anvendelse er urimelige priser eller vilkår i tjenester i havner som etter forholdene kan rammes av konkurranselovens § 11 om foretakets utilbørlige utnyttelse av dominerende stilling og av forbudet mot urimelig prising.

5. Forvaltningsloven

Loven regulerer i første rekke saksbehandlingen når det treffes avgjørelser i den offentlige forvaltning, og særlig partenes rettigheter under saksbehandlingen. I tillegg inneholder loven en bestemmelse om generell veiledningsplikt for forvaltningen både overfor parter i en pågående sak og overfor andre som har behov for informasjon om sine rettigheter og plikter, og bestemmelser om taushetsplikt for offentlige tjenestepersoner og andre som handler på vegne av stat eller kommune. Regler om rett til innsyn i forvaltningens saksdokumenter for pressefolk og andre interesserte, er gitt i offentleglova.

Forvaltningsloven gjelder, når ikke annet er bestemt, for all virksomhet som drives av organer for stat eller kommune.

3. Strategi

Båtsfjord havn KF har som visjon å være det viktigste knutepunktet mellom sjø og land i Nord-Norge. Båtsfjord Havn skal være en åpen og fleksibel servicehavn for hele fiskeflåten.

Båtsfjord Havn skal også være en profesjonell aktør og samarbeidspartner for små og store prosjekter i Båtsfjord, og regionen generelt.

I tillegg til dette så har administrasjonen og havnestyret utarbeidet følgende strategier og prinsipper for forvaltning av havneeiendommer til Båtsfjord kommune.

3.1 Strategi for eierskap til eiendommer

Den reelle eieren av eiendommene i havnekapitalen er Båtsfjord Kommune. Eiendommene forvaltes av Båtsfjord Havn KF, og må adskilles fra den ordinære kommunedriften.

Jf. punkt 2.1 i dette dokumentet og punkt 2 andre avsnitt i vedtektene til Båtsfjord Havn KF så skal havneforetaket forvalte *«havnekassens eiendommer, innretninger og andre aktiva med sikte på en best mulig ressursutnyttelse for havnens brukere og kommunen»*.

Følgende prinsipper er gjeldende for eierskapsstrategien til Båtsfjord Havn KF:

- Eiendommer som er en del av havnekapitalen til Båtsfjord Havn KF skal leies ut, og skal ikke selges.
- Båtsfjord Havn KF kan tilegne seg nye arealer, men slike investeringer skal vedtas av havnestyret og til slutt kommunestyret – før de kan gjøres gjeldende.
- Et grunnleggende prinsipp i forvaltninger er likebehandling. Det skal praktiseres et prinsipp om likebehandling. Dvs. at eiendommer skal leies ut til like vilkår, og ingen skal forskjellsbehandles uten saklig grunn.
- Alle eiendommer hvor det leies ut grunn så skal det etableres egne leieavtaler. Avtaler skal tinglyses for å sikre rettsvern.

3.2 Strategi for plan, utvikling og investeringer

En grunnleggende forutsetning for at en havn og et samfunn skal kunne være bærekraftig, velfungerende og i stand til å drive utvikling er et oppdatert og tydelig planverk.

Kommunen er den lokale planmyndighet. Kommunene har ansvar for å utarbeide en kommuneplan med samfunnsdel og arealdel, og for å lage en kommunal planstrategi. I tillegg skal kommunene sørge for at det utarbeides reguleringsplaner i form av områderegulering eller detaljregulering.

Det kommunale plansystemet består av følgende planverktøy:

- Kommunal planstrategi
- Kommuneplan med samfunnsdel og arealdel
- Reguleringsplan, i form av områderegulering eller detaljregulering

Båtsfjord Havn KF som havnemyndighet og en del av kommunens forvaltningsapparat skal også medvirke og utarbeide egne planer, i tråd med loven og god forvaltningsskikk.

Havna har ansvaret for å utarbeide eget planverk, med mindre noe annet vedtatt og bestemt i lov. Følgende planer (ikke en uttømmende liste) er relevant for havneforetaket:

- Plan for beredskap og akuttforurensning i sjø.
- Planer i forbindelse med krav rundt ISPS (International Ship and Port Facility Security Code. Det internasjonale regelverket for sikring av skip og havneanlegg mot tilsiktede uønskede handlinger)
- Havneplan (sektorplan som skal inngå som en del av kommunens øvrige planverk)
- Kystsoneplan
- Økonomiplan (ikke et lovkrav, men et viktig verktøy for økonomiforvaltning)
- Reguleringsplaner for havneområder

I planarbeid, prosjekter og ved videreutvikling av områder så skal følgende vurderinger gjøres (ikke en uttømmende liste):

- Brukerbehovene (f.eks. hvilke behov har fiskebåtene i havna)
- Sjørelatert næring skal prioriteres på havnearealer
- Annenhåndsverdien av byggverk og infrastruktur (f.eks. kan brygget brukes til noe annet i fremtiden). Det skal prioriteres bygg fremfor teltkonstruksjoner.
- Klima og bærekraft
- HMS

Alle investeringer som vedtas og utføres av Båtsfjord Havn KF skal være i tråd med planer. Investeringer skal i utgangspunktet betjenes egne inntekter og av foretaket selv innenfor eget budsjett.

3.3 Strategi for vedlikehold og drift

En viktig del av forvaltningsoppgavene til Båtsfjord Havn KF er å ivareta kvaliteten i bygg og eiendommer, samt sørge for en rasjonell og god drift – over mange år.

En vedlikeholdsstrategi legger føringen for hvordan prioritering, planlegging og utførelse av vedlikeholdsarbeid skal gjøres. Det langsiktige målet er å legge ressursene på de riktige tingene, og finne den rette balansen mellom korrigerende, forebyggende, tilstandsbasert og prediktivt vedlikehold.

For å oppnå dette så skal det utarbeides:

- Vedlikeholdsplaner
- Plan for snørydding og deponering
- Gode og oversiktlige intersystemer for dokumentasjon og eiendomsdata
- Oppdatert og tilrettelagt internkontroll og HMS-system.
- Reglement og retningslinjer for bruk (f.eks. ordensreglement for småbåthavna).

Planer for snørydding, deponering og andre driftsoppgaver det er naturlig å samarbeide med kommunen skal prioriteres, fremfor kjøp fra eksterne.

3.4 Strategi for miljø og bærekraft

Bygninger står for en tredel av alle klimagassutslipp og 40 prosent av verdens energibruk. Derfor er effektiv arealbruk viktig i Båtsfjord Havn KF sitt arbeid med miljø og bærekraft. Når vi snakker om bærekraftige bygninger og eiendom i denne strategien, handler det i hovedsak om energibruk, materialbruk, avfallshåndtering, transport og forurensing.

Båtsfjord Havn KF har som mål å være en bærekraftig og miljøbevisst aktør.

Disse områdene skal gi gevinster for miljø og bærekraft:

- Klimagassreduksjon
- Redusert og fornybar energibruk
- Tilrettelegging for miljøvennlig transport og gods
- Avfallsreduksjon og økt sortering
- Miljøriktig material- og ressursbruk
- Innkjøp som miljø- og klimadrivere i eiendomsvirksomheten
- Effektiv arealforvaltning for økt miljøeffekt og trivelig arbeidsmiljø
- Miljøeffektiv bygningsmasse
- Miljøeffektive og miljøskapende utearealer

Følgende mål er satt:

- Klimanøytral eiendomsvirksomhet i 2040.
- All transport knyttet til egen virksomhet skal være utslippsfri innen 2040.

- Velge giftfrie bygningsprodukter og materialer med dokumentert lavt klimaavtrykk.
- Bygge, oppgradere og drifte bygningsmassen miljøeffektivt.

Tiltak for å nå disse målene:

- Systemer som bistår og synliggjør miljøarbeidet.
- God dialog og åpne prosesser.
- Den mest miljøvennlige løsningen skal alltid prioriteres.
- Tilrettelegge for infrastruktur og bunkringsanlegg for klimavennlig drivstoff i havnen.
- Ha gode avfallsordninger på eiendommer hvor dette er naturlig.
- Gode innkjøpsrutiner.
- Være en miljøsertifisertbedrift.

Båtsfjord kommune er i hovedsak en fiskeri- og industrikommune. Det skal dog tilrettelegges for at annen type næring (som f.eks. turisme, salg og service) skal kunne eksistere i harmoni med dette. Det skal derfor prioriteres estetikk, klima og gode uteareal i alle prosjekter.

4. Eiendommer

Alle eiendommer i havnekapitalen er lokalisert i Båtsfjord kommune (kommunenummer 5443).



Hvilke eiendommer som skal være en del av havnekapitalen må være klart definert i et vedtak gjort av kommunestyret. Et av hovedmålene med dette dokumentet er som nevnt innledningsvis å definere hvilke eiendommer som skal være en del av havnekapitalen.

Eiendomsgrenser og kartdata har tradisjonelt sett ikke blitt oppdatert i tråd med eiendomsutviklingen i kommunen. Av den grunn kan en ikke alene bruke gårds- og bruksnummer for å definere eiendommene.

Eiendommene er derfor definert med kartgrunnlag og fargekoder. Alle kartdata er hentet fra Norgeskart.no. Små avvik i eiendomsgrensen kan forekomme.

Følgende eiendommer (jf. punkt 4 i dette dokumentet) er i dag forvaltet av Båtsfjord Havn KF og skal være en del av havnekapitalen, jf. havne- og farvannsloven § 32.

4.1 Dampskipskaia



Eiendom og adresse	Dampskipskaia/havneterminalen. Holmenvegen 16.
Grunnboksnummer	<ul style="list-style-type: none">• Gnr. 2 Bnr. 13• Gnr. 2 Bnr. 6
Areal	Ca. 35 550 m ²
Reguleringsstatus	Området er regulert. Reguleringsplan er «Reguleringsplan for industriområde på Storholmen». Planen ble vedtatt i 2013.
Bygg og infrastruktur	Havneterminalen, kontorbygg, lager og kaianlegg.

Om eiendommen

Dampskipskaia og bakområdet til kaia er en svært viktig del av infrastrukturen til Båtsfjord Havn. Kaia er den mest trafikkerte kaien i Båtsfjord, og kanskje den kaien i Nord-Norge hvor det bringes i land mest sjømat og gods.

Selve kaianlegget består av 350 m med betongkai hvor det er god dybde (minimum 9,3 m), bunkringsmulighet og landstrømsanlegg. I tillegg er dette lokasjonen for administrasjonen og driftsenheten til Båtsfjord Havn KF.

På Dampskipskaia finnes det flere sentrale og viktige næringsaktører for Båtsfjord samfunnet:

- Båtsfjord Havneterminal (havnekontoret til Båtsfjord Havn KF)
- Båtsfjord Sentralfryselager AS
- Bunker Oil
- Norlines logistikk
- Mattilsynet
- Skipsagent
- Lerøy Norway Seafood

Historie

Dampskipskaia ble påbegynt i 1973. Ordfører i Båtsfjord kommune på dette tidspunktet var Ole M. Nakken. Prisen på kaia var 4,5 MNOK (hvorav 1,5 MNOK var tilskudd fra Staten).

I årene fra 2002 til 2004 ble kaianlegget forlenget med 150 m mot nord.

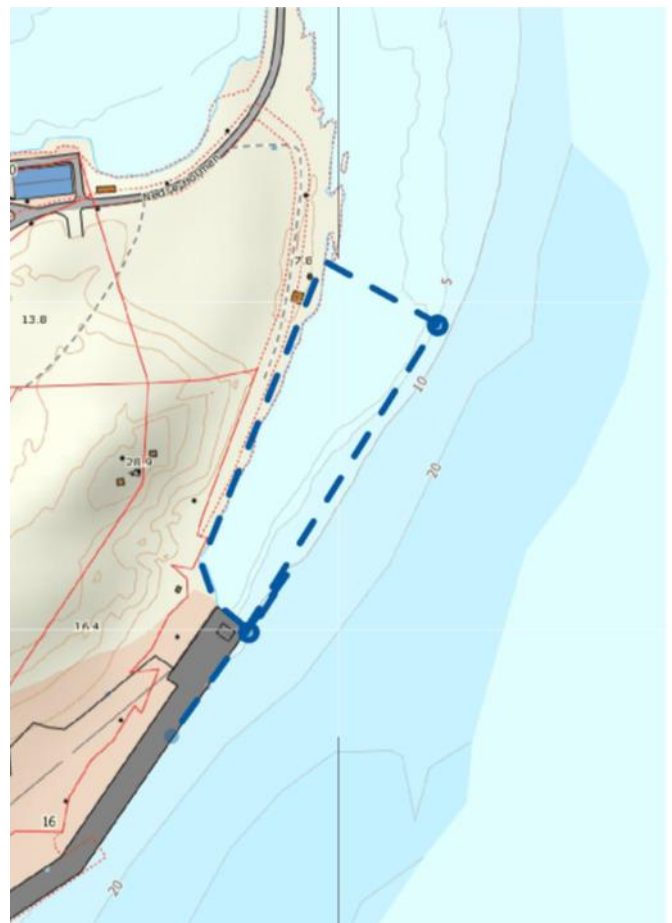
I etterkant av Kystverkets utdyping av Båtsfjord Havn (2016-2019) så ble den eldste delen av Dampskipskaia revet, og erstattet med en ny kai som er dimensjonert for 100 års levetid.

Dagens situasjon

I dag trafikkeres kaianlegget daglig av større fiskefartøy, lastebåter og Kystruten. Kaianlegget brukes også fra tid til annen til spesialoppdrag (som krever ekstra solid infrastruktur og lagringsmuligheter). Eksempler på slike oppdrag er ilandføring av vindmøller til Raggovidda vindkraftverk (byggetrinn 1 og 2) og Hamnefjell vindkraftverk.

Fremtidsplaner

Båtsfjord Havn KF har i de senere årene planlagt en utvidelse av kaianlegget med ytterligere 200 m mot nord. Prosjektet er ikke vedtatt eller utlyst i noen form. Det er dog spilt inn som et forslag til NTP (Nasjonal transport plan).

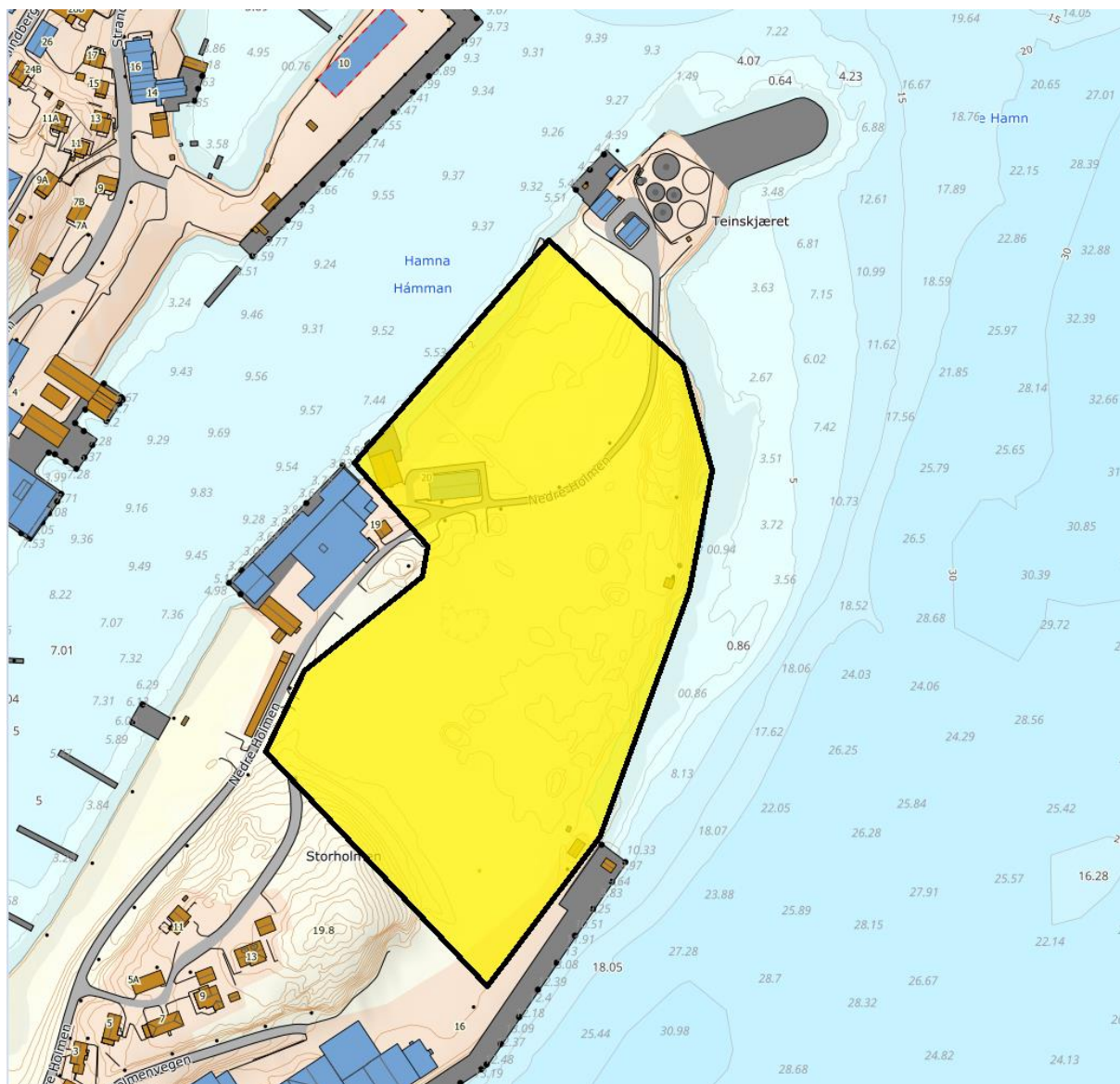


Fremtidig mulighet for forlengelse av kai mot nord.



Bilde tatt med drone i juli 2022. En travel sommerdag på Dampskipskaia.

4.2 Storholmen



Eiendom og adresse	Storholmen – Nedreholmen
Grunnboksnummer	<ul style="list-style-type: none"> • Gnr. 2 Bnr. 331 • Gnr. 2 Bnr. 332 • Gnr. 2 Bnr. 78 • Gnr. 2 Bnr. 11
Areal	Ca. 50 000 m ² .
Reguleringsstatus	Området er delvis regulert. Reguleringsplan er «Reguleringsplan for industriområde på Storholmen».

	Planen ble vedtatt i 2013. Arbeid med ny plan er i gang.
Bygg og infrastruktur	Ingen bygg er etablert på området.

Om eiendommen

Storholmen er et av de viktigste og mest potensielle havne- og næringsarealene i Båtsfjord i dag. Området er i grove trekk ca. 50 mål og består av solid fjellgrunn og et areal som er delvis utfyllt i sjø.

I 2022/2023 ble også Nedreholmen 20 en del av den kommunale eiendomsmassen. På denne eiendommen står det et mindre næringsbygg som leies ut til en næringsaktør.

På Storholmen finnes også et tørkeri som utnytter restråstoff av fisk til produksjon av protein/mat (eier egen grunn).

Lengst nord (på det gamle Skjæret) ligger et tankanlegg som eies og driftes av Bunker Oil (eier egen grunn).

Historie

Under 2. verdenskrig ble deler av Storholmen brukt av tyskerne til lagring av utstyr og proviant.

Historisk sett så har det i flere tiår blitt drevet fiskerinæring på Storholmen og bygg og infrastrukturen i området har endret eiere flere ganger.



På begynnelsen av 2000-tallet ble det bestemt at deler av Storholmen skulle fjernes. Formålet med dette prosjektet var å tilgjengelig gjøre steinmasser til moloanlegg (for å sikre roligere og bedre havneforhold i indre havn). I tillegg ville prosjektet frigi areal til ny næring i Båtsfjord.

Bilde av Storholmen før moloprojekt og bortsprengning av berg.



Dronebilde som er tatt i forbindelse med mudrings-jobb av Kystverket. Sjete og fylling er opparbeidet i samarbeid med Båtsfjord Havn KF.

Området lengst nord (mot Bunker Oil) var lenge en del av Lerøy sine planer for utvikling av en ny fabrikk i Båtsfjord. Disse planene er i dag fraveket og selskapet har sagt fra seg dette prosjektet. I forbindelse med dette prosjektet ble det også satt i gang et reguleringsarbeid for hele Storholmen.

Dagens bruk

Området brukes i dag i hovedsak til lagring av utstyr til fiskeflåten og næringsaktører i Båtsfjord. Storholmen har også blitt brukt som rigg- og lagringsområdet til større byggeprosjekter.



Dronebilde tatt vinteren 2023.

Priser og vilkår for lagring er implementert i havneregulativet til Båtsfjord Havn KF.

Det er også satt opp et midlertidig lagringstelt for lagring av båter.

Fremtidsplaner

Kommunestyret og styret i Båtsfjord Havn KF har i flere år jobbet for å tilrettelegge Storholmen for nye etableringer og industriarbeidsplasser.

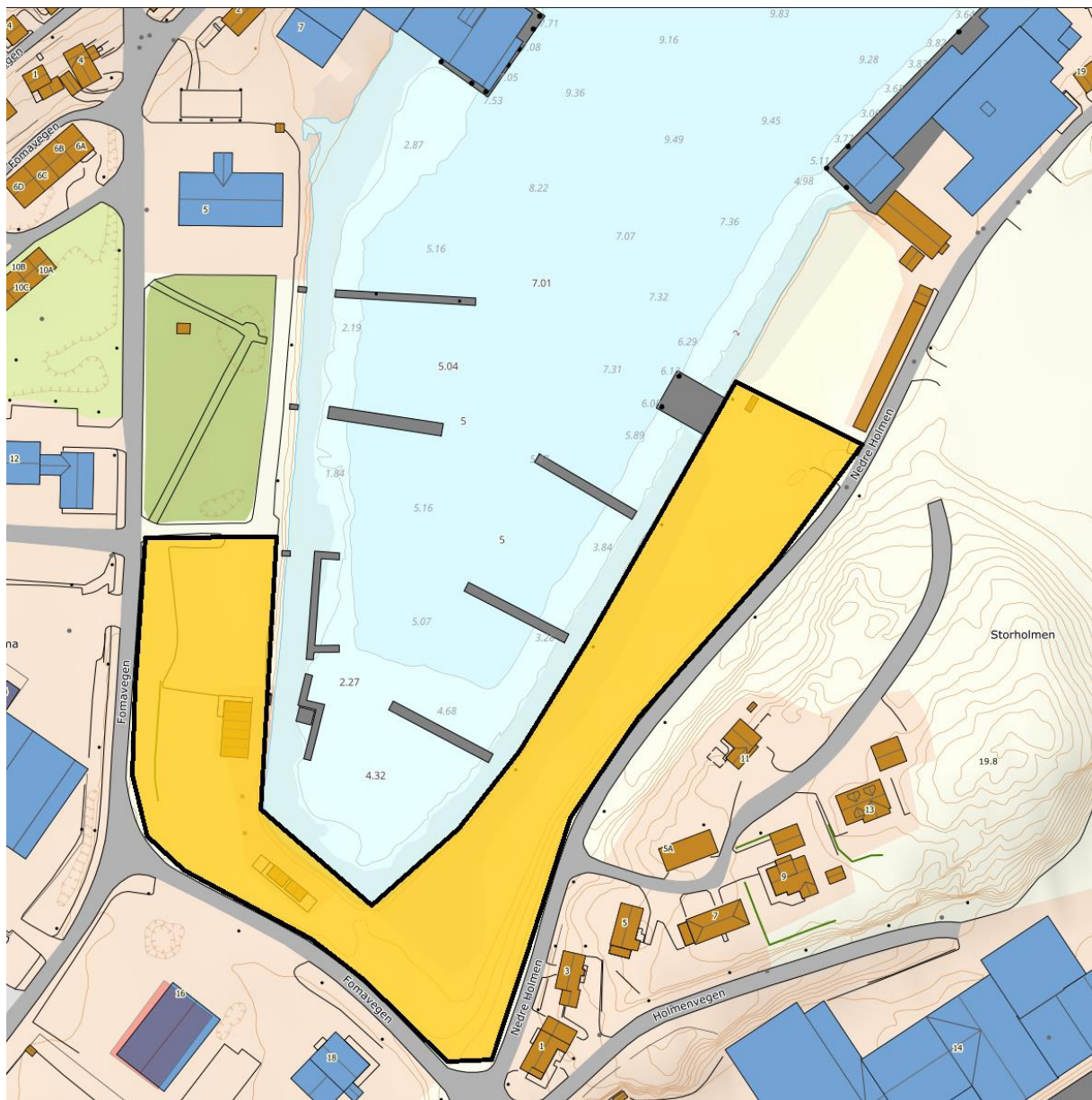
Følgende tiltak og etableringer har vært mål for Storholmen:

- Havnelager (innvendig lager) av utstyr og gods
- Containergate
- Sjørelatert industri (en større eller flere mindre)
- Større kaikapasitet



En tidlig visjon av Storholmen. Utarbeidet av tidligere havnesjef Øystein Jørgensen.

4.3 Indre Havn – småbåthavna



Eiendom og adresse	Småbåthavna – Fomavegen/Nedre holmen
Grunnboksnummer	<ul style="list-style-type: none"> • Gnr. 2 Bnr. 179 • Gnr. 2 Bnr. 6 • Gnr. 2 Bnr. 13 • Gnr. 2 Bnr. 13 Fnr. 1
Areal	Ca. 16 500 m ² .

Reguleringsstatus	Området er delvis regulert. Reguleringsplan er «Reguleringsplan for industriområde på Storholmen». Planen ble vedtatt i 2013.
Bygg og infrastruktur	Flytebrygger, almenningskai, parkeringsanlegg og trafobrygger.

Om eiendommen

Småbåthavna er et viktig område både for lokale og tilreisende fiskefartøy. Båtsfjord Havn har en omfattende infrastruktur i området, med en allmenningskai og flere flytebrygger.

Området er opparbeidet med parkeringsplasser, belysning og fasiliteter for renovasjon, strøm og vann.

Ved innseilingen til småbåthavna passerer båter bunkringsanlegg på Storholmen, Servicekaia og fiskemottaket - AS Båtsfjordbruket.

Historie

Historisk sett så har dette vært en viktig del for den lokale fiskeflåten i Båtsfjord. Området er rolig og isfritt hele vinteren, samtidig som kommunen har opparbeidet området over tid med tilpasset infrastruktur. Under utdypingen i av Båtsfjord havn i årene fra 2016 til 2018 ble det også foretatt en utdyping av småbåthavna.

I etterkant av utdypingen ble det også bygget en ny trekai og etablert en ekstra flytekai på ca. 80 m.



Bilde fra utdypingen av Båtsfjord Havn. «Eksperter» fra den danske entreprenøren Per Aarsleff i full drift.

Dagens bruk

Særlig i vinterhalvåret er småbåthavna veldig trafikkert. Dagens kapasitet er litt i minste laget, men kundene som bruker havna er i stor grad fornøyd.

Småbåthavna brukes også en lokale turistaktører til overnatting (rorbuer og bobilparkering) og øvrig turistvirksomhet (båtsafari og fotoskjul).



En rolig sommerdag i 2022.

Fremtidsplaner

Området er en del av reguleringsplan for Storholmen.

Det er tilrettelagt for flere nye tiltak i småbåthavna. Et av disse er oppføring av lagerbuer til lokale fiskere. Dette prosjektet er styrt selv av sameie, men det er inngått en avtale om leie av grunn fra Båtsfjord Havn.

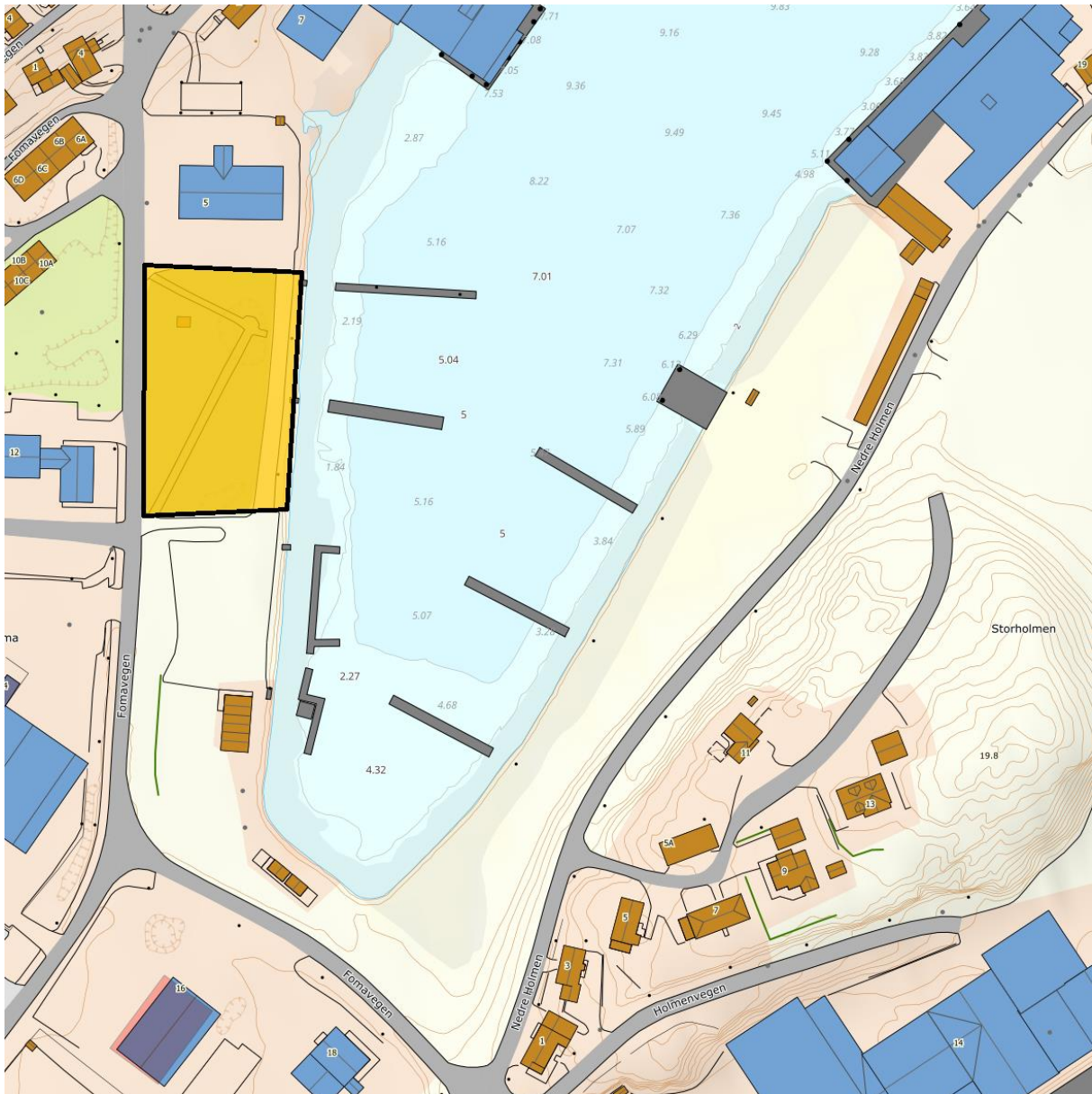
Av andre planlagte tiltak kan følgende fremmes:

- Utvidelse med flere brygger
- Bunkringsanlegg

Mulig situasjonsplan for området.



4.4 Havneparken



Eiendom og adresse	Havneparken - Fomavegen
Grunnboksnummer	<ul style="list-style-type: none"> • Gnr. 2 Bnr. 228 • Gnr. 2 Bnr. 179
Areal	Ca. 4000 m ² .
Reguleringsstatus	Området er ikke regulert.
Bygg og infrastruktur	Ingen bygg. Teknisk infrastruktur til flytebrygger.

Om eiendommen

Havneparken og tilhørende parkeringsplass er et område med stor rekreasjonsverdi for store og små Båtsfjordinger.

Parken er beplantet med trær og blomster, i tillegg til benker om sommeren.

På området er det også etablert en trafo og annen teknisk infrastruktur som forsyner småbåthavna.

Historisk

Parken ble opparbeidet på begynnelsen av 2000-tallet etter initiativ fra daværende havnesjef – Ørjan Neergaard.

I parken finner man også en bauta, som er satt ut som et minne til sjøfolk som er omkommet på havet.

Fremtidsplaner

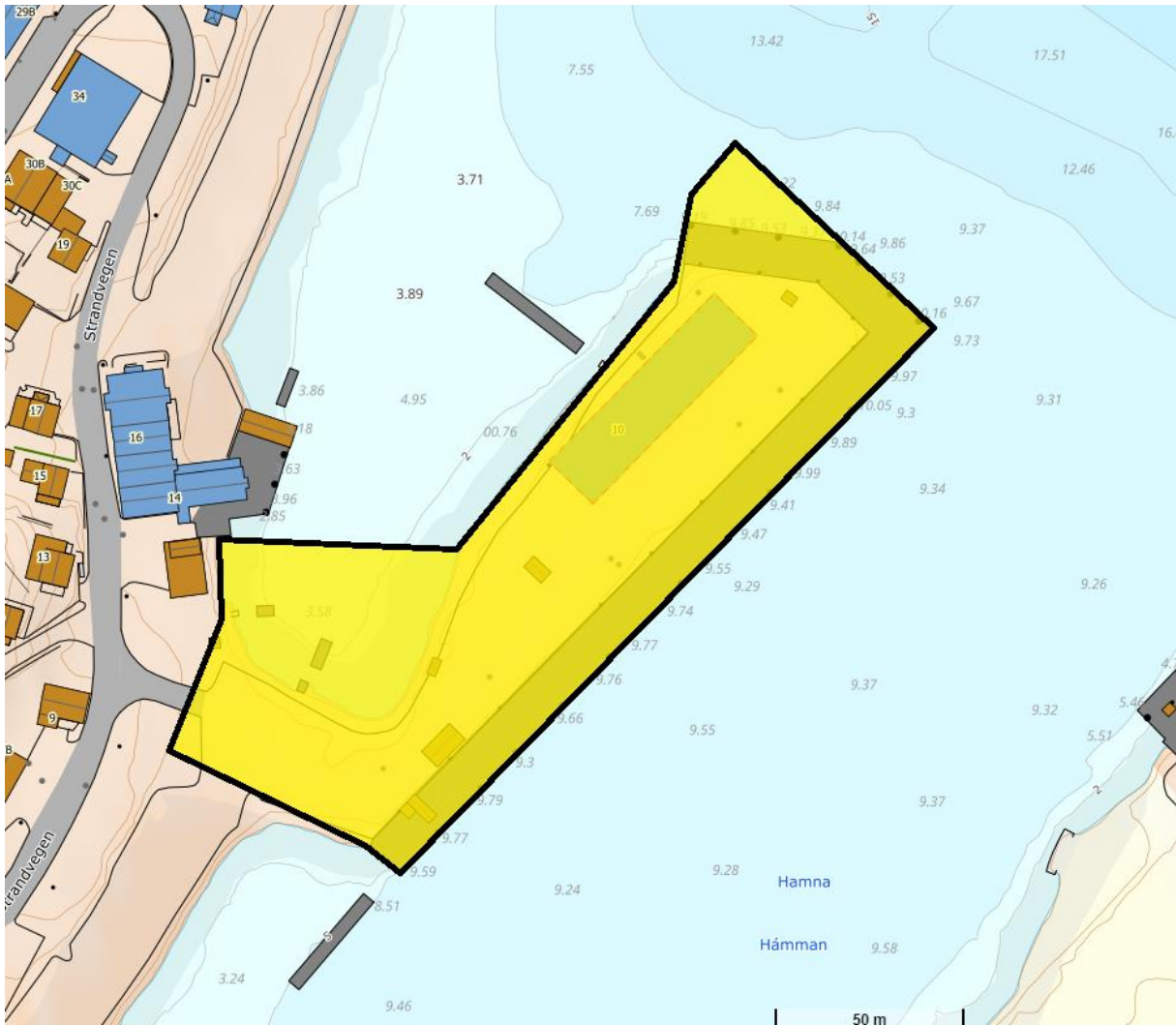
Det er pr. dags dato ikke vedtatt noen planer eller investeringer for havneparken. Målet til Båtsfjord Havn er at parken fortsatt skal fremstå som velstelt og være et møtested for store og små.

I fremtiden kan det være aktuelt å etablere tiltak som kan til rette legg for rekreasjon og aktivitet. Eksempel på slike tiltak kan være en lekeplass eller tuftepark.



Bilde tatt i juli 2022.

4.5 Servicekaia



Eiendom og adresse	Servicekaia - Strandvegen
Grunnboksnummer	<ul style="list-style-type: none"> • Gnr. 2 Bnr. 329 • Gnr. 2 Bnr. 329 Fnr. 1
Areal	Ca. 15 000 m ² .
Reguleringsstatus	Ingen egen reguleringsplan for området. Gjeldende plan er
Bygg og infrastruktur	Kaianlegg og tekniske bygg.

Om eiendommen

Servicekaia og bakområdet til kaien er i dag et av de viktigste og mest trafikkerte områdene i Båtsfjord Havn. Området er sentrumsnært og åpent for trafikk fra land og sjø.

Lokalt så er også Servicekaia omtalt som *Industrikaia*. I dette dokumentet omtales Servicekaia og bakarealet kun som *Servicekaia*.

Historisk

Kaianlegget ble bygget i 1985. Prisen på byggeprosjektet den gang var 7 MNOK, som igjen var fullfinansiert i form av statlig tilskudd.

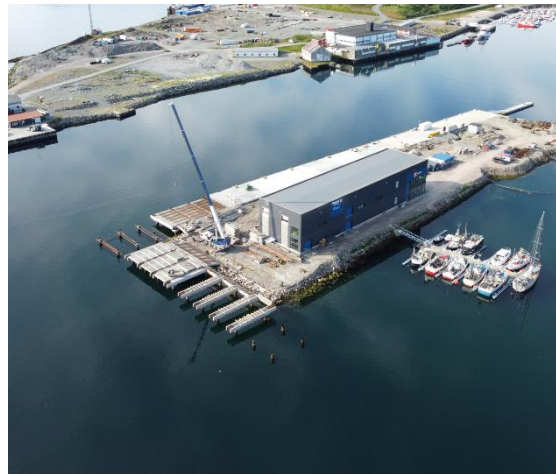
Frem til 2018 ble Servicekaia trafikkert av mellomstore og større fartøy, både fra inn- og utland.

Under utdypingsprosjekt i Båtsfjord Havn så ble kaien skadet og havne- og kommunestyre vedtok i 2021 at man skulle rive og gjenoppbygge kaianlegget. Prosjektet vil ferdigstilles i 2023.

I 2020 ble det også bortfestet og oppført et større servicebygg på området. Bygget inneholder i dag notbøteri og utsalgssted for redskaper til fiskebåter.



Historisk bilde. Tatt med drone i 2016.



Bilde fra gjenoppbygging i 2022.



Dagens bruk

Kaien brukes i dag av mellomstore og større fiskefartøy. I hovedsak brukes kaien til lengere liggeopphold i havnen og til utføring av serviceoppdrag.

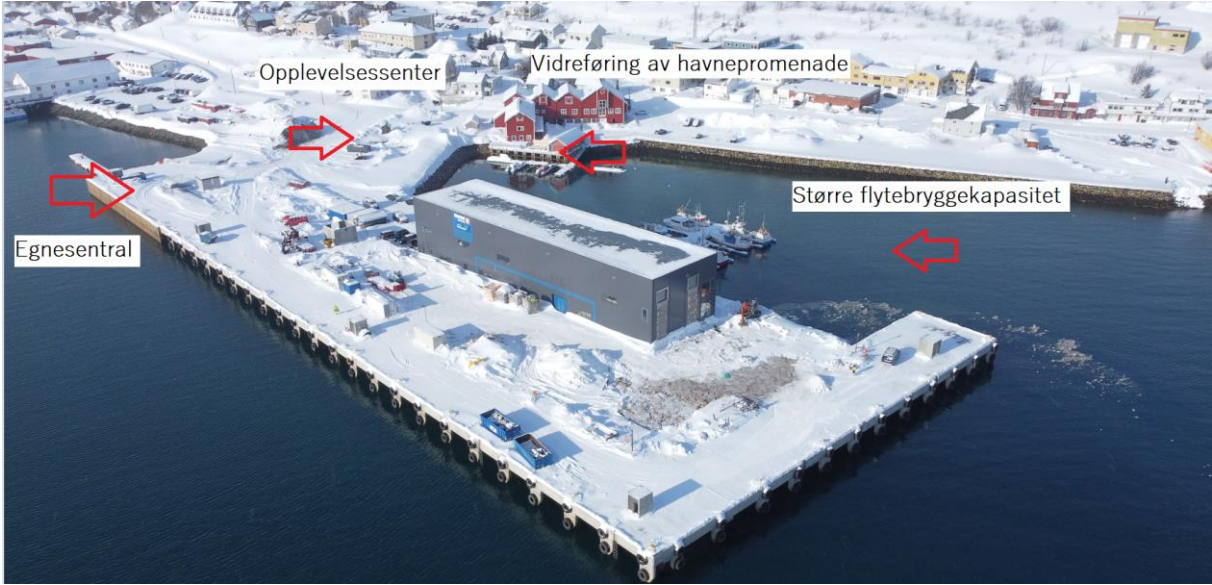
Kaianlegg og infrastruktur er tilrettelagt for fremtiden, hvor det bl.a. er stor lasteevne, god dybde og god kapasitet på landstrøm.

Fremtidsplaner

Det er flere store muligheter for utvikling og nye etableringer på Servicekaia-området. Av aktuelle tiltak og planer for fremtiden kan følgende fremheves:

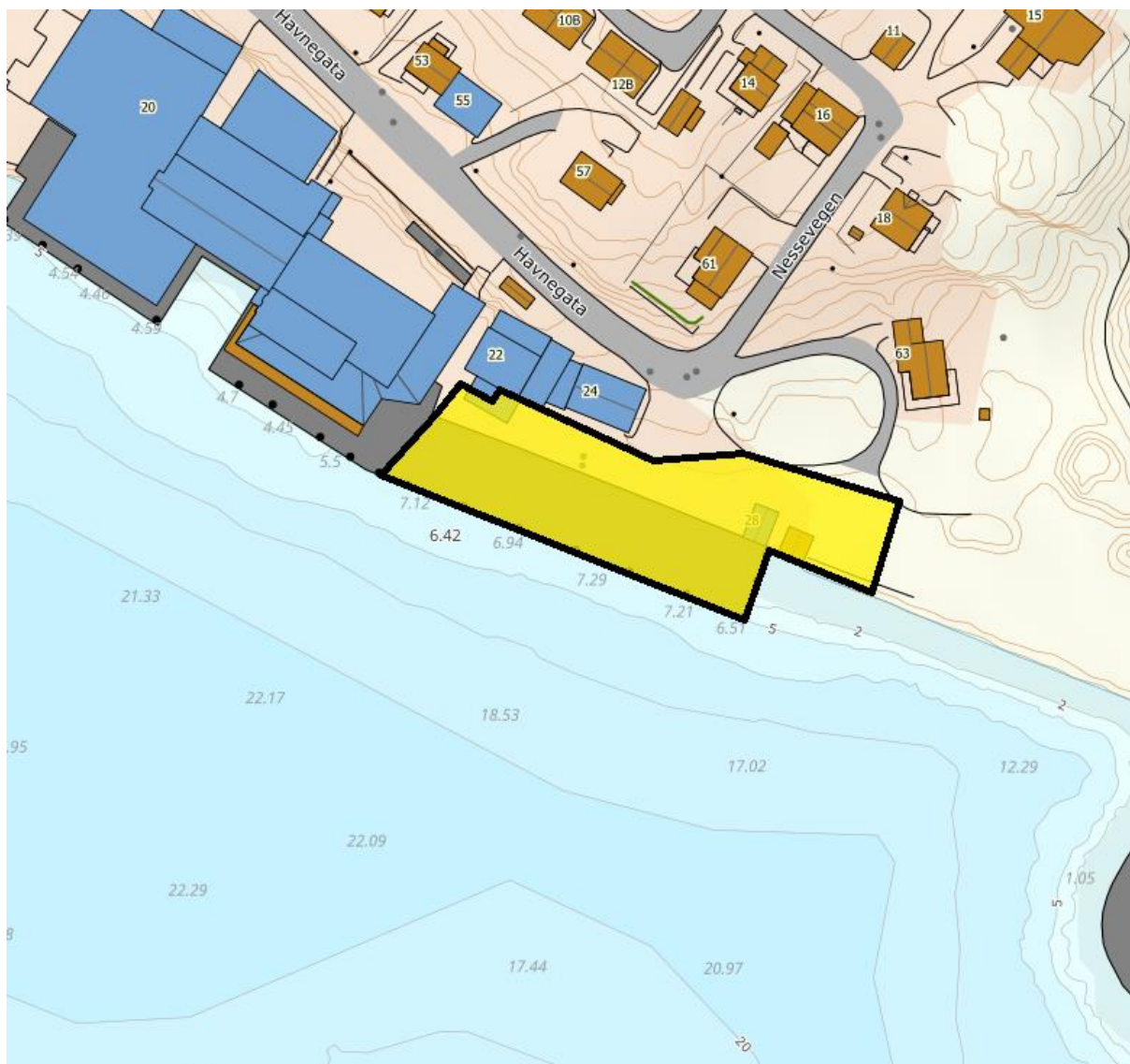
- Egenesentral
- Opplevelsessenter for hvitfisk
- Videreføring av havnepromenade
- Større flytebryggekapasitet

Med hensyn til sentralitet og nabovirksomheter så bør det i alle fremtidige etableringer og planer for dette området fokuseres på estetikk og harmoni.



Illustrasjonsbilde.

4.6 Nessekaia og bakområde



Eiendom og adresse	Nessekaia – havnegata 28
Grunnboksnummer	<ul style="list-style-type: none"> • Gnr. 1 Bnr. 33 • Gnr. 1 Bnr. 34
Areal	Ca. 2 700 m ² .
Reguleringsstatus	Ikke regulert.
Bygg og infrastruktur	Kaianlegg, uisolert garasje og teknisk bygg.

Om eiendommen

Nessekaia og bakområdet ligger trygt og sentralt plassert innenfor molo i innseilinga til Båtsfjord Havn.

Området er også kalt «den gamle Dampskipskaia» og «den gamle hurtigrutekaia».

Historisk

Kaianlegget ble først etablert på 70-tallet, men det ble gjennomført omfattende opprusting på 80-tallet. Før den nye Dampskipskaien ble bygget så ble Nessekaia brukt som kaianlegg for Hurtigruten.

Under utdypingen av Båtsfjord Havn i 2018 så ble det også foretatt en vedlikeholdsmudring foran Nessekaia.

Dagens bruk

Nessekaia brukes i dag som en liggekai og et serviceområde til norske og utenlandske fiskefartøy.

Området brukes også til mellomlagring av teiner og annet redskap til fiskefartøy.

Det er også en uisolert garasje på kaien som Båtsfjord Havn bruker som lager til eget utstyr.



Bilde mot nord og ut fjorden. Bilde er tatt i februar 2023.

Fremtidsplaner

Området må reguleres før det kan utvikles videre.

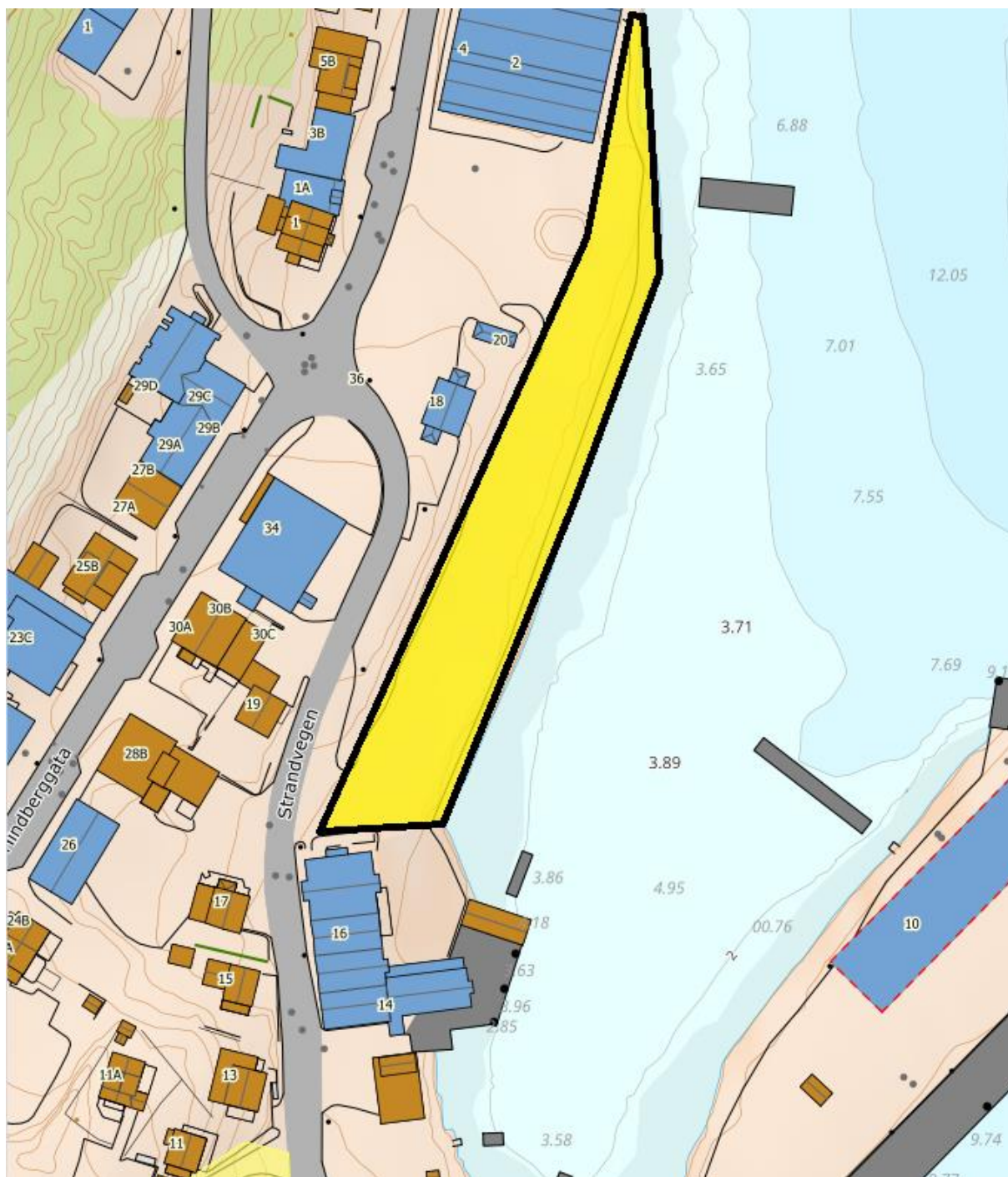
Kaianlegg er i grei forfatning, men vedlikehold må påregnes om 10-20 år. I den sammenheng bør det også vurderes en forlengelse av kaien og utvidelse av området.

Både politikere og befolkningen i Båtsfjord har hatt flere visjoner og planer for Nessekaia og bakområdet. En av disse er fremmet i bilde under.



En ambisiøs og tidlig visjon for Nessekaia. Visjon er kun utarbeidet for å vise mulighetsrom for fremtidige prosjekter.

4.7 Havnepromenaden og torg



Eiendom og adresse	Havnepromenaden
Grunnboksnummer	<ul style="list-style-type: none">• Gnr. 2 Bnr. 2
Areal	Ca. 3500 m ²

Reguleringsstatus	Delvis regulert. «Reg. plan for Båtsfjord sentrum». Vedtatt i 2005.
Bygg og infrastruktur	Ingen bygg. Det er bygd en kaipromenade i trevirke, i tillegg så er det etablert en gjestebrygge (flytebrygge)

Om eiendommen

Havnepromenaden og området bak er et yndet området for lokale og tilreisende – i alle aldre. Promenaden er konstruert i trevirke, og strekker seg fra Coop Extra til Båtsfjord Brygge.

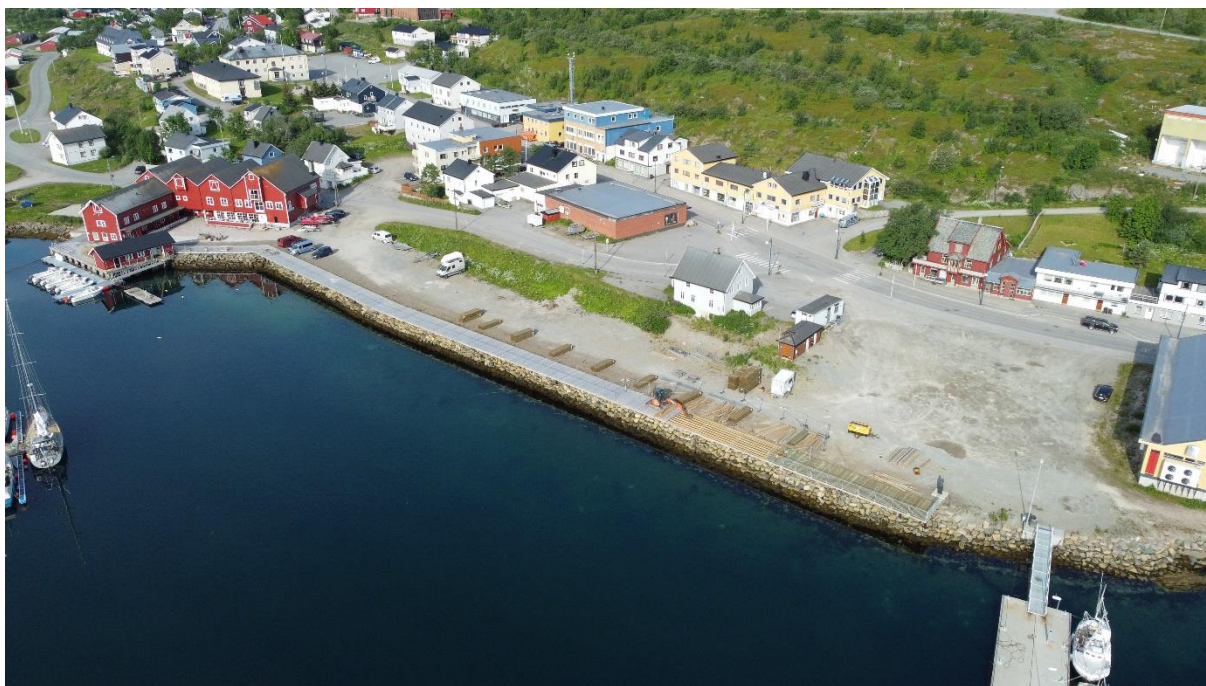
Historisk

Havnepromenaden er ble etablert i 2019/2020. Entreprenør på oppdraget var Bertil Johnsen AS.

I 2021 ble det avduket en byste av tidligere fiskekjøper og samfunnsbygger – Kjell Olaf Larsen.

Dagens bruk

Området brukes i dag til rekreasjon og fritid. I tilknytning til havnepromenaden så har Båtsfjord Havn etablert en gjestebrygge.

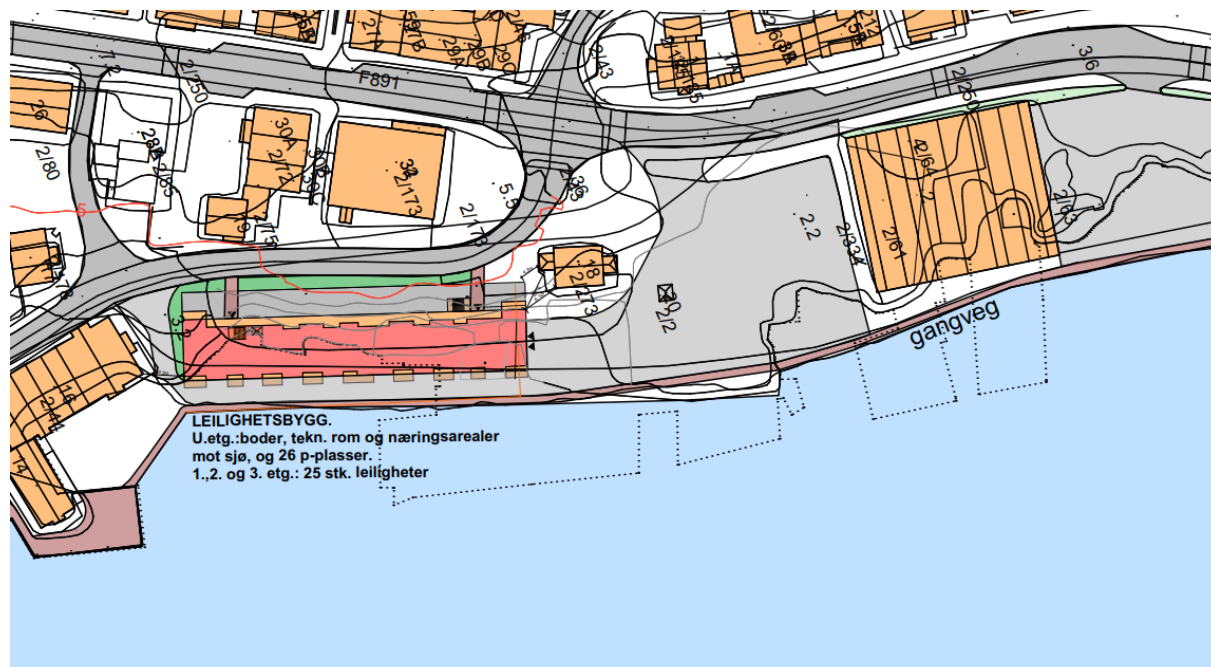


Bilde fra 2022 i forbindelse med bytting av kaidekke (reklamasjonsjobb).

Fremtidsplaner

Det eksisterer flere spennende og gode utviklingsplaner for dette området. En av de mer konkrete planene er etablering av leilighetsbygg og omsorgsboliger.

Alle potensielle tiltak må ses i sammenheng med sentrumsutviklingen og aktivitet på Servicekaia.

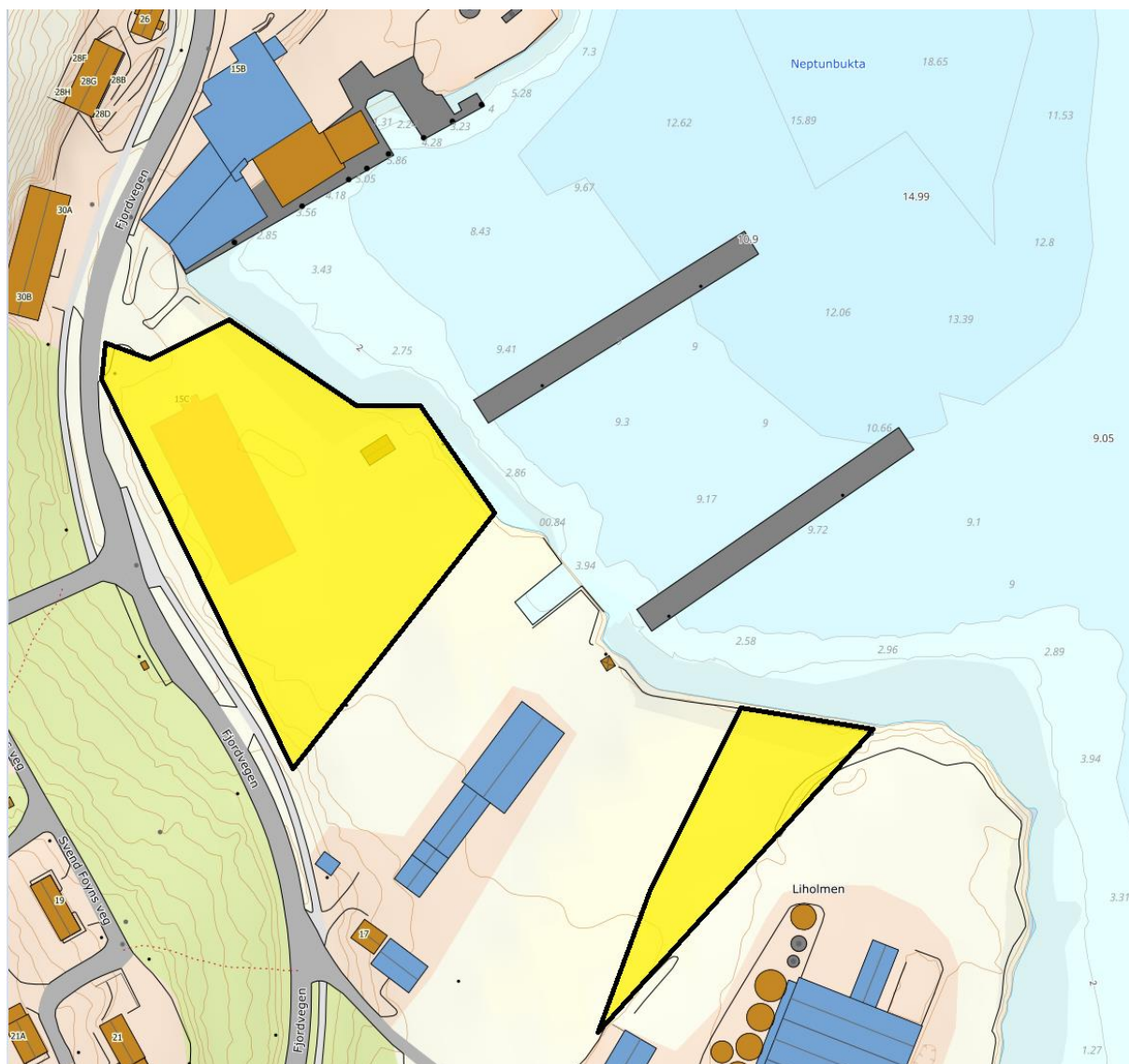


Situasjonsplan som er utarbeidet av Sørli Arkitekt.



Visjon for havnepromenaden og torget. Utarbeidet av Rolf Eriksen og Øystein Jørgensen.

4.8 Neptunbukta



Eiendom og adresse	Neptunbukta – Fjordvegen 15C
Grunnboksnummer	<ul style="list-style-type: none"> • Gnr. 4 Bnr. 111 • Gnr. 4 Bnr. 111 Fnr. 1 • Gnr. 4 Bnr. 22 • Gnr. 4 Bnr. 117
Areal	Ca. 10 500 m ² .
Reguleringsstatus	Reguleringsplan for Båtsfjord havn. Vedtatt i 2014.
Bygg og infrastruktur	Kaianlegg (flytekai) og teknisk infrastruktur.

Om eiendommen

Neptunbukta er et populært havneområde i Båtsfjord Havn. I Neptunbukta finner vi også det mekaniske verkstedet og servicebedriften – Barentsskipsservice AS.

Historisk

Grunn og kaianlegg ble overdratt fra Polarpor AS i 2008.

Området ble regulert og utfyllt i 2014.

I 2018/2019 ble det etablert en dokk og en båtlift på naboeiendommen.

I 2021 ble deler av området bortfestet til Straumskjær Eiendom AS, som i 2022/2023 har oppført en byggevarebutikk.

Dagens bruk

Kaianlegg brukes i hovedsak av russiske fiskefartøy og norske båter som skal gjøre reparasjoner hos Barents skipsservice AS.

Fremtidsplaner

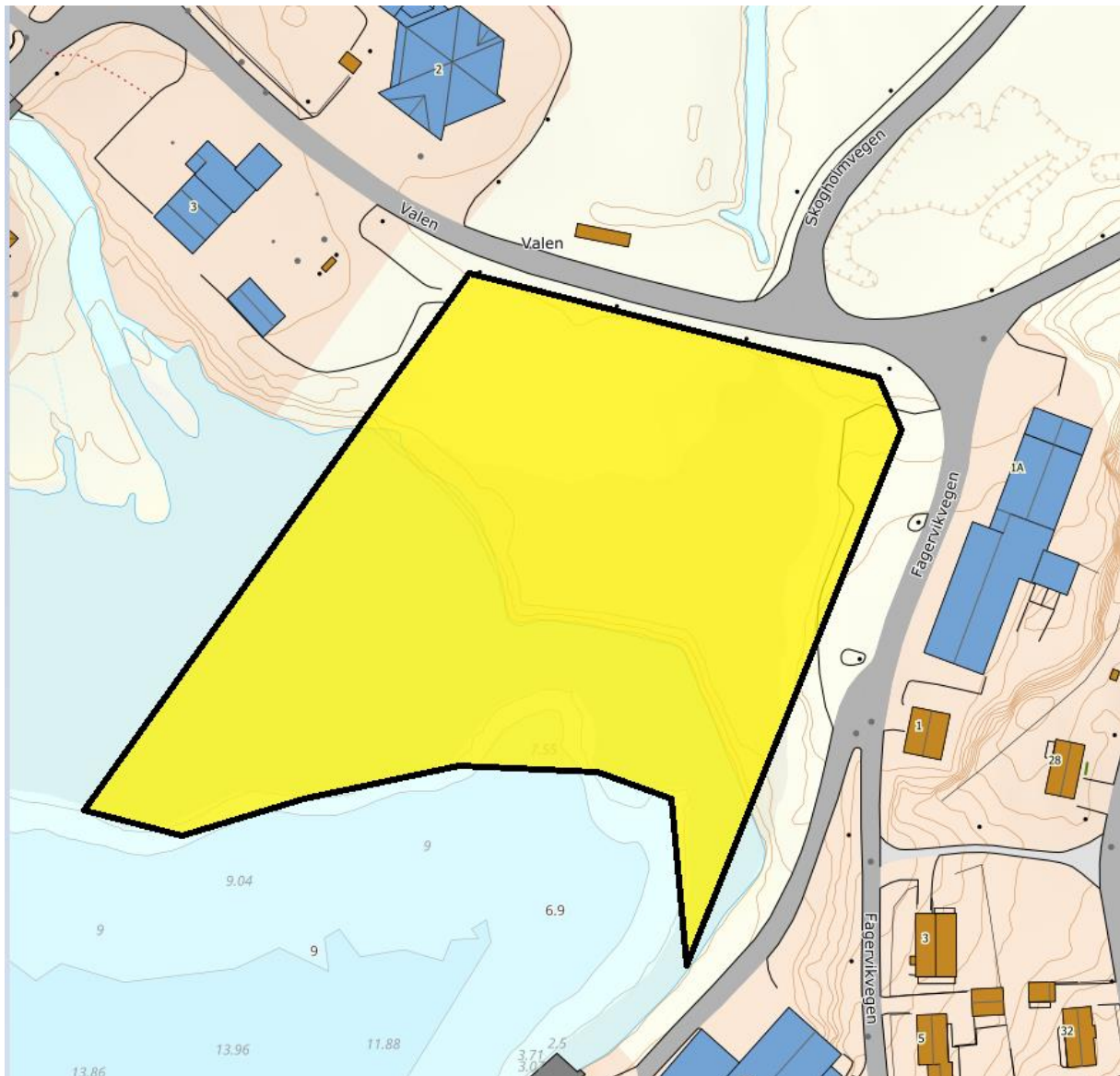
Det er ønskelig å opparbeide og forskjønnere området med asfalt eller brostein. Tiltak er ikke vedtatt eller inntatt i Båtsfjord Havn sin investeringsplan.

Gnr. 4 bnr. 117 ble i forbindelse med utfylling og mudring overdratt til Barents skipsservice AS. Dette er formalisert i en skriftlig avtale, men grunnboken er ikke oppdatert ihht. denne.



Bilde fra høsten 2022. Arbeid med byggevarehus er i gang. Kaianlegg er godt trafikkert.

4.9 BKB1 – BKB3



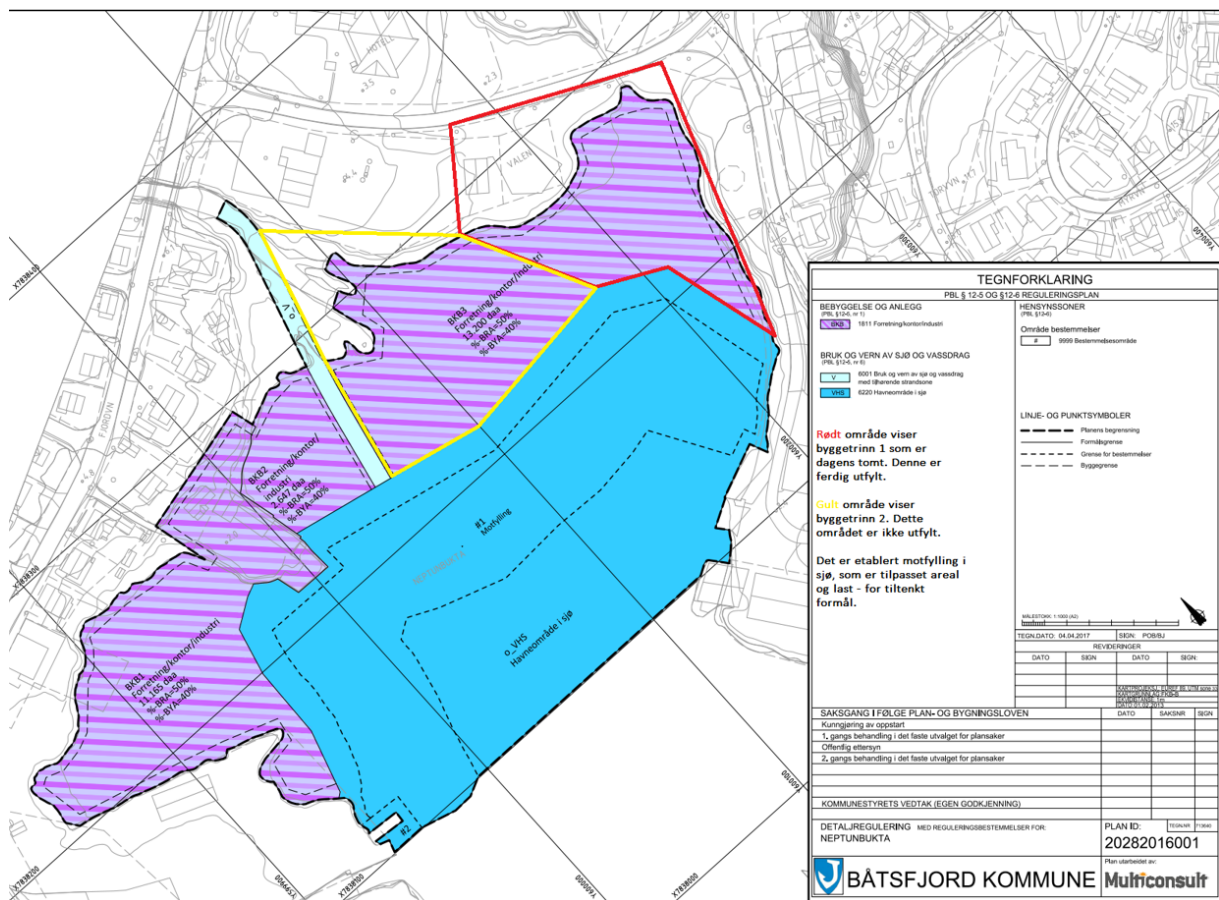
Eiendom og adresse	BKB1, BKB2 og BKB3
Grunnboksnummer	Delvis umatrikulert. <ul style="list-style-type: none"> • Gnr. 2 Bnr. 306 • Gnr. 2 Bnr. 10
Areal	
Reguleringsstatus	Ikke regulert.
Bygg og infrastruktur	Ingen bygg og infrastruktur.

Om eiendommen

Området ble opparbeidet etter initiativ og behov fra Polar Seafood AS som ønsket en tomt for etablering av et nytt smoltanlegg i Båtsfjord. Begrunnelsen for dette området er nærhet til Skole- og Neptunelva hvor det foreligger vannrettigheter for uttak til smoltproduksjon.

Havneforholdene lengst inne i Neptunbukta er i utgangspunktet veldig utfordrende, med den begrunnelsen at området fryser til is på vinteren. Bakgrunnen for dette er ferskvannet fra Skoleelva. Området er derfor ikke egnet til fiskebruk eller annen næring som trenger kai hele året.

Det er etablert en motfylling (undervannssjete) i bukta som er dimensjonert og tilpasset smoltanlegget.



Historisk

Før utdypingen av Båtsfjord Havn i 2016/2018 så var området et uutnyttet areal.



Flyfoto fra 2010.

Dagens bruk

Området brukes i dag kun til lagring og parkering av trailere. Under vintersesongen så brukes området til lagring av snø.

Fremtidsplaner

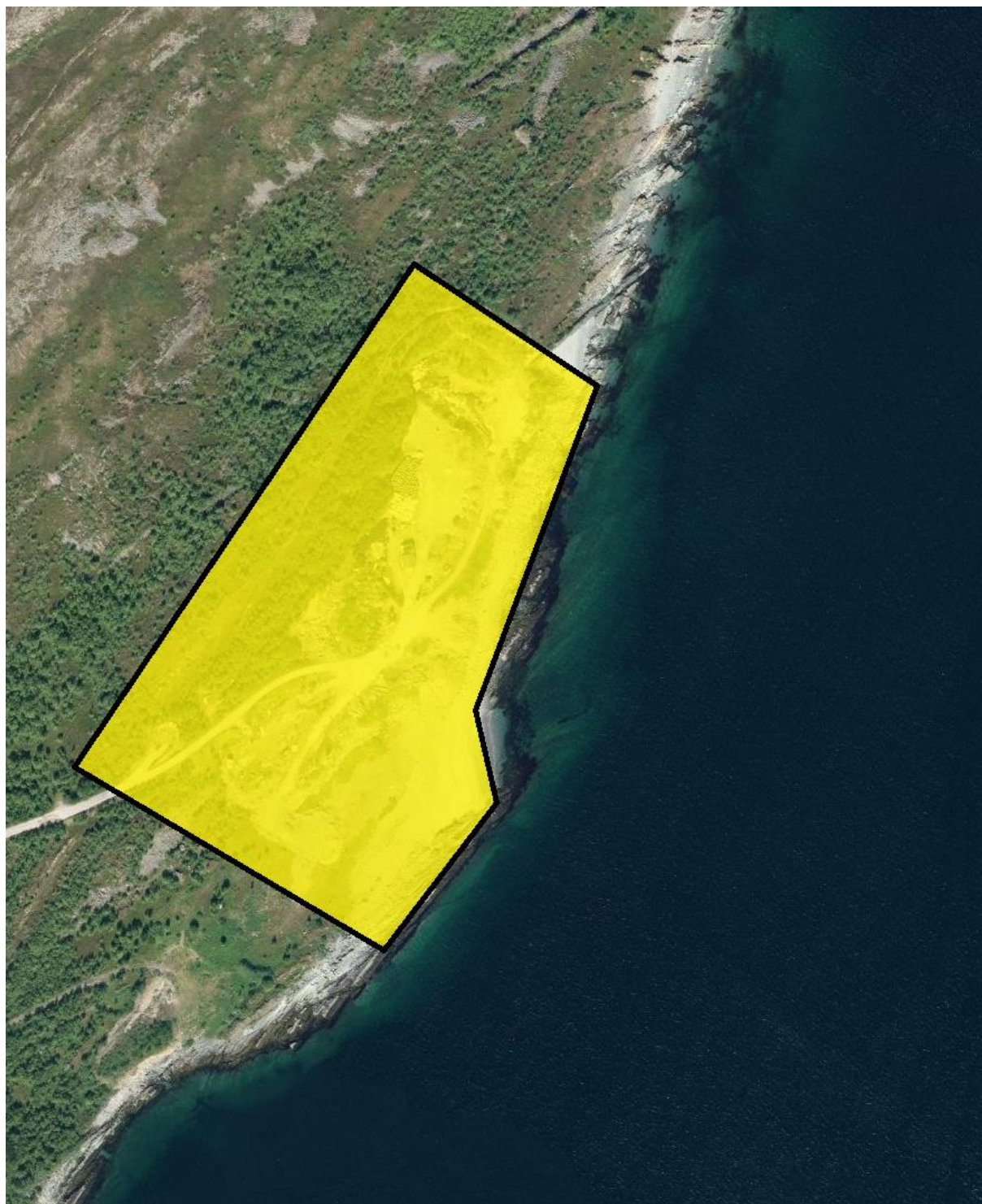
Området må reguleres før det kan gjøres noe mer med eiendommen.

Det er inngått en opsjonsavtale på området som gir selskapet rettigheter til eiendommen i en bestemt tidsperiode. Dersom opsjonshaver ikke vil utnytte denne rettigheten så skal området fristilles til Båtsfjord Havn KF.



Visjonstegning av nytt smoltanlegg.

4.10 Skrovnes



Eiendom og adresse	Skrovnes – «gamle søppeltippen»
Grunnboksnummer	Gnr. 1 Bnr. 151

Areal	Ca. 56 000 m2.
Reguleringsstatus	Ikke regulert.
Bygg og infrastruktur	Ingen bygg og infrastruktur.

Om eiendommen

Skrovneset er et området nord for Nordskogen. Området ligger på vestsiden av innseilingen til Båtsfjord.

Historisk

Området ble tidligere brukt som en søppelfylling. Denne virksomheten ble avviklet på slutten av 90-tallet. I forbindelse med denne virksomheten var det etablert noe infrastruktur på området. I dag er dette i stor grad borte.

Dagens bruk

Området brukes i dag til lagring av utstyr og redskaper. Området brukes også for deponering av snø om vinteren og hageavfall om sommeren.



Vinterbilde fra 2022.

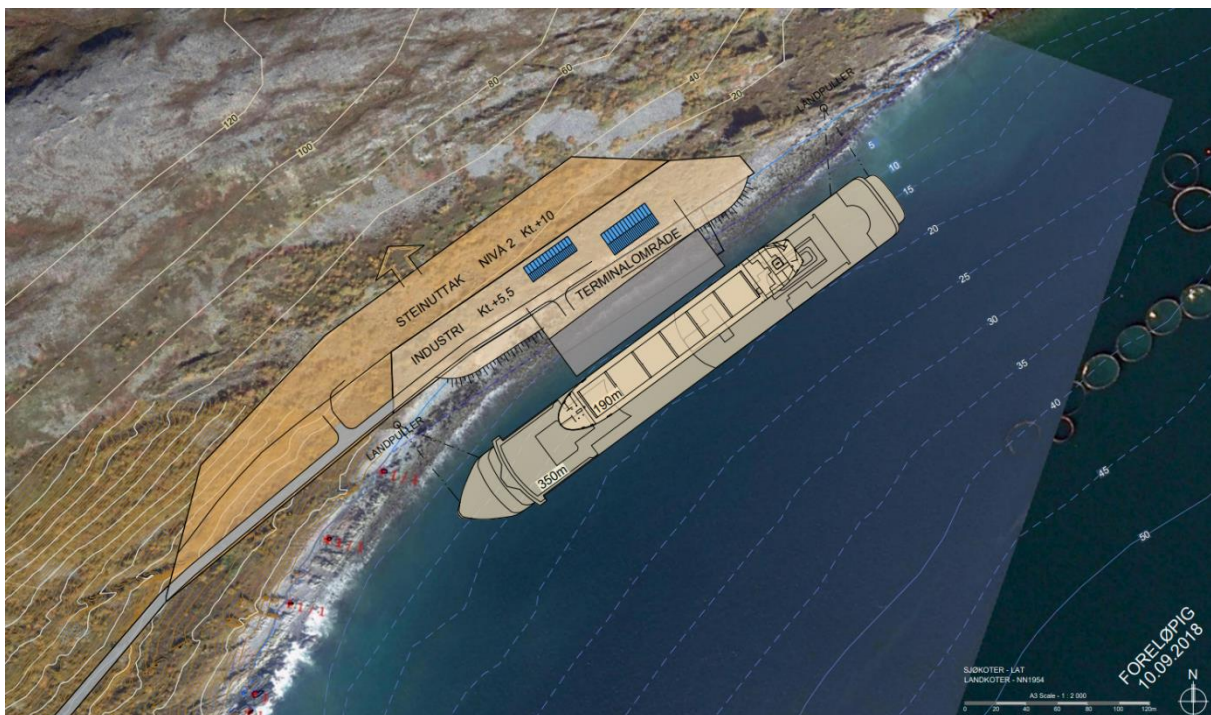
Fremtidsplaner

Skrovneset er et viktig og fremtidig næringsområdet i Båtsfjord. Området er attraktivt også for annen type næring, enn fiskeri. Fordelen med området er mange. Noen av disse er:

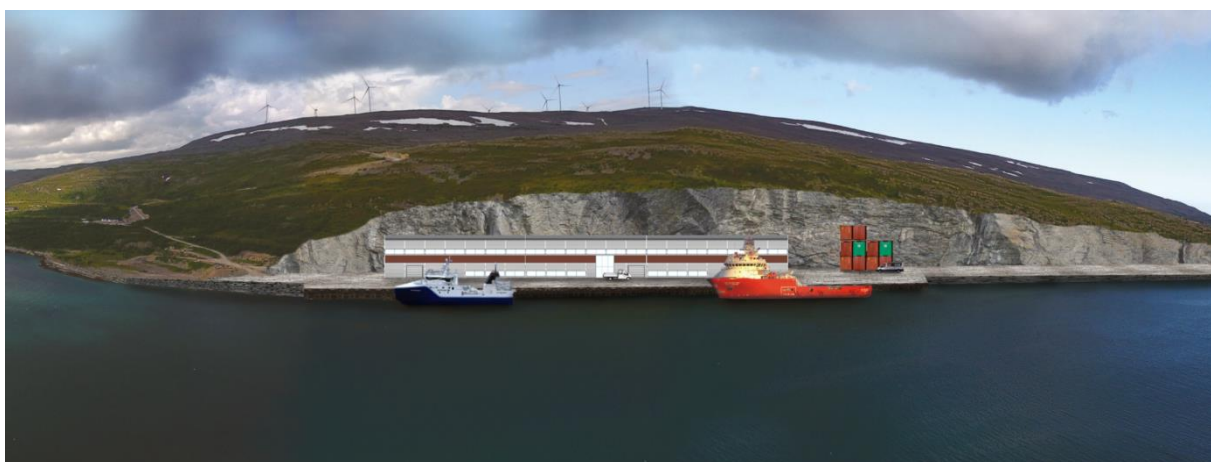
- God dybde og havneforhold
- Nærhet til Hamnefjell vindkraftverk
- Avstand til bebyggelse

Området bør reguleres før det settes i gang større prosjekter.

Det mest nærliggende tiltaket er å søke om å gjøre deler av området til et grustak/ steinuttak. Tiltaket er av stor samfunnsmessig viktighet, da dette vil frigjøre stein og fyllmasser til andre prosjekter i Båtsfjord.



Konseptskisse utarbeidet av Multiconsult i 2018.



Visjonstegning - utarbeidet av Båtsfjord Havn i 2019.

4.11 Andre potensielle havneområder

Merk at eiendommer under dette punktet er eiendommer som verken Båtsfjord kommune eller Båtsfjord Havn er hjemmelshaver på i dag.

Områdene er kun medtatt i dette dokumentet da detter er områder som over flere år har vært drøftet som potensielle havneområder, både i tidligere arealplaner, men også i det politiske rom.



Eiendom og adresse	Holmen Sør – «Sørneshaugen»
Grunnboksnummer	<ul style="list-style-type: none">• Gnr. 2 Bnr. 17• Gnr. 2 Bnr. 22• Gnr. 2 Bnr. 7• Gnr. 2 Bnr. 8 (kommunal grunn)
Areal	Ca. 60 000 m ² .
Reguleringsstatus	Området må reguleres.
Bygg og infrastruktur	Ingen.

Om eiendommen

Eiendommen ligger strategisk plassert mellom innseilingen til Neptunbukta og Storholmen.

Historisk

I årene fra 1960 til 1980 ble området brukt av fiskerinæringen i Båtsfjord. På området var det både kaianlegg, fiskemottak og fiskehjeller.

Dagens bruk

Området brukes ikke til næring i dag. Det er ikke etablert noen bygninger eller infrastruktur på området.

Fremtidsplaner

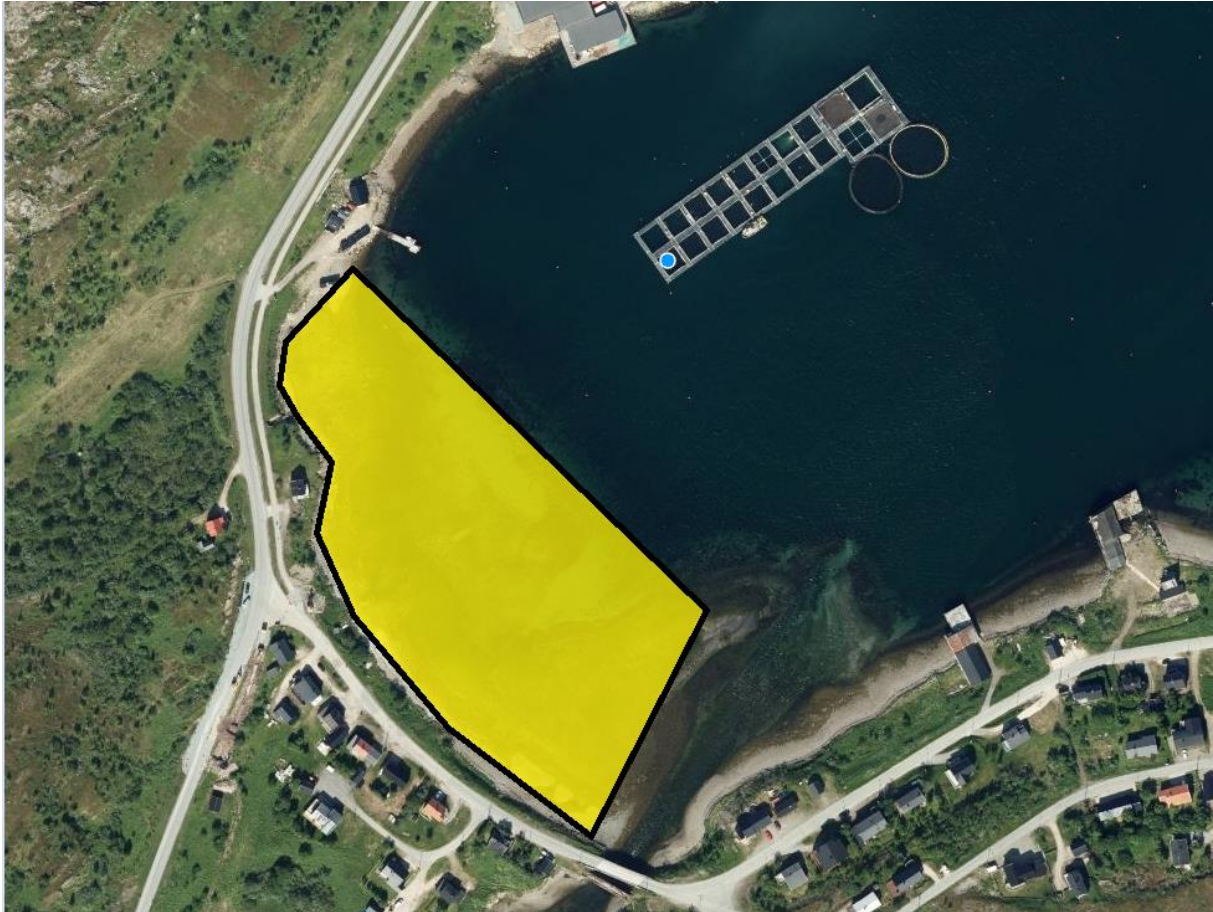
Området har i mange år blitt ansett som et opplagt industriområde for fiskeri.

Gode dybde- og havneforhold gjør at det vil være mulig å etablere kaianlegg med mulighet for større fartøy. Lengst nord er det det landgrunt, noe som gjør at utfylling vil være særlig aktuelt for å opparbeide mer landareal for næring.

Området vil være i nærheten av boliger, men vil være naturlig skjermet av berg.



Visjonstegning som viser mulighetsrom for området.



Eiendom og adresse	Maritbukta
Grunnboksnummer	
Areal	
Reguleringsstatus	Området må reguleres.
Bygg og infrastruktur	Ingen.

Om eiendommen

Maritbukta er ikke et kjent navn for de fleste. Området ligger lengst inne i Båtsfjorden, og sør for industriområdet på Liholmen.

Området brukes ikke til næring i dag. Det er ikke etablert noen bygninger eller infrastruktur på området.

5. Fullmakter og begrensninger

Båtsfjord Havn KF sin hovedoppgave er som nevnt innledningsvis å «sørge for en rasjonell og effektiv havnedrift, føre tilsyn med trafikken i Båtsfjord kommunes havnedistrikt og forvalte Båtsfjord havnekassens eiendommer, innretninger og andre aktiva med sikte på en best mulig ressursutnyttelse for havnens brukere og kommunen».

For at administrasjonen og havnestyre skal være i stand til å utføre denne oppgaven på en så god måte som mulig, er det behov for klare retningslinjer for hvor langt dette ansvaret strekker seg.

Dette dokumentet har i stor grad definert denne oppgaven. I hovedtrekk kan en oppsummere dette i noen hovedpunkter:

- Båtsfjord Havn KF har råderett over eiendommer som er definert i dette dokumentet. Denne retten innebærer rett til å bortfeste hele eller deler av arealet. Forutsetningen er at bortfestingen er i tråd med retningslinjer gitt i dette dokumentet.
- Det er havnestyret som endelig vedtar slike avtaler.
- Båtsfjord Havn KF har også rett til å oppføre egne bygg på arealene.
- Båtsfjord Havn KF har rett til å foreta egne tiltak i sjøgrunnen utenfor alle arealer i havnekapitalen.
- Båtsfjord Havn KF har også rett til å leie ut deler av arealet i havnekapitalen til midlertidige tiltak, som f.eks. lagring av utstyr til fiskebåter.
- Alle inntekter fra utleie skal tilfalle havnekassen, jf. havne- og farvannsloven § 32.
- Administrasjonen skal utarbeide priser for leie i havneregulativet for Båtsfjord Havn KF. Det er rom for å differensiere priser i forhold til hvilke arealer som skal leies ut. Priser og vilkår skal være tydelig utformet. Havnestyret vedtar regulativet hvert år.
- Båtsfjord Havn KF er ansvarlig for å holde områder ryddig og i tråd med øvrig planverk og relevant lovgivning.
- Båtsfjord Havn KF er ansvarlig for snørydding og deponering på egne arealer.
- Det er i hovedsak Båtsfjord kommune som er planmyndighet og ansvarlig i kommunen, jf. plan og bygningsloven § 3-2. Båtsfjord Havn KF er pålagt å være med på å utforme planverk for eiendommer som er en del av havnekapitalen. Dersom Båtsfjord Havn KF selv utløser et behov for regulering så skal dette dekkes inn over Båtsfjord Havn KF sitt budsjett.

Begrensninger i forvaltningsansvaret er som følger:

- Båtsfjord Havn KF har ikke rett til å selge eiendommer i havnekapitalen.
- Dersom det i spesielle situasjoner (f.eks. makebytte av eiendom) skulle bli aktuelt å avhende en eiendom så er det kommunestyret som endelig skal godkjenne dette.
- Dersom det på et eller annet tidspunkt vil være aktuelt å organisere eiendomsforvaltningen i eget selskap så er dette en sak som skal behandles og vurderes av kommunestyret.
- Nye eiendommer som skal tilegnes havnekapitalen må godkjennes av kommunestyret.

6. Praktiske forhold

6.1 Grunnboksinformasjon

Grunnboken er et register over tinglyste rettigheter og heftelser i fast eiendom. Hver registerbetegnelse har et eget grunnbokblad, som inneholder opplysninger om hjemmel, pengeheftelser, servitutter og grunndata. Grunnboken er et rettighetsregister, til forskjell fra matrikkelen som er et eiendomsregister.

Hovedregelen i norsk rett er at en rettsstiftelse vedkommende fast eiendom må være tinglyst for å få fullt rettsvern, det vil si være beskyttet mot konkurrerende rettsstiftelser og eierens konkurs.

I tilfeller hvor en kommune delegerer myndighet, eiendom eller en rettighet til et kommunalt foretak så er det fortsatt kommunen som må stå som hjemmelshaver. Begrunnelsen for dette er at kommunale foretak opprettes av kommunen for å drifte eller forvalte en del av kommunens virksomhet. Mange kommuner har opprettet kommunale foretak for å forvalte kommunens eiendommer. Kommunale foretak er en del av kommunen og er ikke selvstendige juridiske personer. Opprettelse og organisering av kommunale foretak er regulert i kommuneloven kapittel 9.

Siden kommunale foretak ikke er selvstendige rettssubjekter, men forvalter et virksomhetsområde på vegne av kommunen, er det kommunen som skal registreres som formell hjemmelshaver i grunnboken. Dette fordi grunnboken skal gi uttrykk for det formelle eierforholdet.

Dersom det er behov for å registrere forvalteransvaret kan dette gjøres ved å registrere det kommunale foretaket som kontaktinstans i matrikkelen. Det kommunale foretaket må da ta kontakt med lokal matrikelmyndighet i sin kommune for å få registrert seg som kontaktinstans for de aktuelle eiendommene de forvalter. Dette vil sikre at korrespondanse om eiendommene, for eksempel faktura for eiendomsskatt og nabovarsler, går til det kommunale foretaket og ikke til kommunens sentraladministrasjon.

I praksis vil det si at Båtsfjord kommune fortsatt vil være eier og hjemmelshaver på eiendommen, men Båtsfjord Havn KF vil stå som kontaktinstans på grunnbokbladet til eiendommer definert i dette dokumentet.

6.2 Oppmålingsforretning

Hovedregelen for bortfesting av eiendom i Båtsfjord havn er at alle utleieeiendommer skal ha eget gårds- og bruksnummer i grunnboken.

Som nevnt tidligere i dette dokumentet så har eiendomsgrenser og kartdata tradisjonelt sett ikke blitt oppdatert i tråd med eiendomsutviklingen i kommunen. Av den grunn kan en ikke alene bruke gårds- og bruksnummer for å definere eiendommene.

Det må gjøres en konkret vurdering om alle eiendommer definert i punkt 4 skal være gjenstand for en ny oppmåling. Fordelen med dette er at dette vil gi større forutberegnelighet og ryddighet

omkring eiendommene. Ulempen er at dette vil være en omfattende arbeidsoppgave som også vil innebære en stor kostnad. En praktisk løsning på dette problemet kan være å opprette egne punktfester i tilfeller hvor en rettighet skal tinglyses på eiendommen.

6.3 Søknad om eiendom

Kutymen rundt tildeling av tomter og areal (som har vært en del av havnekapitalen) har tradisjonelt sett vært fremmet direkte til havneadministrasjonen eller direkte til kommunen. Når søknad er mottatt så har dette vært behandlet i havnestyret, før endelig godkjenning i kommunestyre.

Dagens system oppfattes ustrukturert og ikke i tråd med god forvaltningsskikk. Av den grunn er det ønskelig å lage en elektronisk søknadsportal som setter klare krav til søknad og retningslinjer for behandling.

Søknader om tomter skal fremmes til administrasjonen i Båtsfjord Havn KF som fremmer en innstilling til havnestyre, som foretar endelig godkjenning av tildelingen.

6.4 Formalisering av avtaler

Hovedregelen er at alle eiendomsavtaler skal være skriftlig. Dette er et ufravikelig krav.

Avtaler skal i hovedsak være basert på samme vilkår og avtaleutkast.

På vegne av Båtsfjord Havn KF er det havnesjefen og leder av havnestyret som sammen har signaturrett.

Når en avtale skal tinglyses i grunnboken så er det ordføreren i Båtsfjord kommune som har signaturrett, jf. kommunens delegasjonsreglement.

6.3 Revidering av dokument og strategi

Dette dokumenter skal vurderes og gjennomgås minimum 1 gang pr. 4 år, eller ved behov.

Vesentlige endringer skal behandles i både havne- og kommunestyre før de kan tre i kraft.