

Slagelse Byråd

Økonomiudvalget
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse

20. november 2023

S23-00022

D23-02022

Emne: Forhåndsgodkendelse af låneoptag.

Korsør Havn anmoder hermed Slagelse Kommune om forhåndsgodkendelse af låneoptag til reparation og eventuel udvidelse af kaj 301-303 i inderhavn nord.

I henhold til havnelovens §9, stk. 3, skal kommunalbestyrelsen efter havnebestyrelsens indstilling godkende beslutninger om optagelse af lån.

For at havnen kan arbejde videre med projektet i forhold til udbud og forhåndsgodkendelse hos Kommunekredit, ønsker havnen ligeledes en forhåndsgodkendelse fra Slagelse Kommune.

Baggrund

Korsør Havn har under en rutinemæssig inspektion konstateret, at Kaj 301-303 er gennemtæret og er i fare for at kollapse inden for kort tid. Derfor skal der snarest enten ske reparation af kajen, eller kajen kan repareres i kombination med en udvidelse af kajanlægget.

Årsagen til gennemtæringen skyldes ikke manglende vedligehold, men derimod en konstruktionsfejl af dræn på indersiden af jernspunsen, hvilket har medført væsentlig øget korrosion. Rådgiver mener ikke, at havnen kunne have opdaget fejlen, før spunsen er gennemtæret. Kajkonstruktionen er 45 år gammel og ville under normale omstændigheder holde op til 100 år ved systematisk vedligehold.

Normalt ville man betonforstøbe en ny kajkant ca. halvvejs i kajens levetid. Dette er dog ikke muligt for kaj 301-303 i den nuværende stand, da fejlkonstruktionen har svækket kajkonstruktionen i en sådan grad, at det er billigere at sætte en ny spuns og dermed en ny kaj.

Løsninger

Havnen anvender WSP som rådgiver på sagen: Rådgiver har skitseret 2 mulige løsninger, som fremgår af vedlagte konkretiseringsrapport. Kortfattet er de 2 løsninger:

1. En ny spuns sættes uden på den eksisterende kaj og kajen bevarer dermed sin nuværende form og funktion.
2. En ny spuns sættes 32,4 meter ude og der etableres en ny kajgade på ca. 7.400 m². Dermed øges havnens areal og ved flytning af vægt og inddragelse af den tilhørende plads, opnås samlet en arealforøgelse på ca. 10.000m². Dermed øges konstruktionens funktion, da der er sot efterspørgsel på havnearealer og havnen jævnlige må afvise kunder grundet manglende plads.

Økonomi

Den endelige økonomi i projektet er endnu ikke på plads, da en række faktorer skal afklares først. Dette gælder valgte løsning samt resultatet af et udbud og finansieringstilbud. Konkretiseringsrapporten angiver prisen på de 2 projekter i overslag (fælles for begge er der rundet op frem for ned i udregningen af priserne).

For at havnen kan komme videre, ønsker havnens bestyrelse en forhåndsgodkendelse til optagelse af lån til projektet, da projektet uden lånefinansiering, uanset hvilken model der anvendes, vil dræne havnens kassebeholdning unødigt i forhold til de andre investeringer, havnen forventer i den nærmeste fremtid.

Forhåndsgodkendelse ønskes, fordi Korsør Havn i henhold til havneloven skal have godkendt låneoptag af Slagelse Byråd. Havnen ønsker at anvende Kommunekredit, og Slagelse Kommune skal i den forbindelse stille garanti for lånebeløbets størrelse. I den forbindelse gør Korsør Havn opmærksom på, at garantien ikke påvirker Slagelse Kommunes låneramme, da lånegarantier til havne er undtaget herfor.

Vedhæftet er 5 års budget for havnen for de 2 løsninger finansieret via Kommunekredit. Som det fremgår, er den samlede økonomi i det store projekt med ny kaj bedst, da de ekstra 10.000 kvm er med til at finansiere udvidelsen.

Lånebeløb

Overslaget for de 2 løsningers økonomi fremgår af WSP konkretiseringsrapport:

1. Renoveringsprojekt kr. 17.260.000
2. Udvidelsesprojekt kr. 36.870.000

Havnebestyrelsens anbefaling

Havnebestyrelsens anbefaling er at gennemføre udvidelsesprojektet med følgende begrundelser:

1. De første kr. 17 mio. skal under alle omstændigheder anvendes, da en manglende reparation medfører tab af kajstrækning.

2. Udvidelsen af havneareal giver mulighed for øgede indtægter, og disse vil være med til at finansiere de ekstra omkostninger ved udvidelsen.
3. Det nye areal repræsenterer en værdi for havnen i første omgang, og hvis arealet skal anvendes til andre aktiviteter – fx boliger – giver arealet større muligheder i kraft af større areal.
4. Prisen på de ekstra kvm – knap 2.000 kr/kvm – er relativt lavt ift. andre havnearealer og ift. en skønnet salgspris, hvis arealerne skal bruges til andet end havnedrift.

Havnebestyrelsen er således af den opfattelse, at udvidelsen uanset havnens fremtidige ejerstrategi tilfører området både en økonomisk- såvel som en brugsværdi.

Det er derfor havnebestyrelsens konklusion og anbefalinger at udvide havnen, da det giver mulighed for at øge indtjeningen for området og dermed finansiere udvidelsen og ikke mindst ved eventuel afståelse af området en øget salgsværdi, hvorved investeringen ikke er tabt. Ved en reparation ændres funktionen af kajen ikke, og havearealerne udvides ikke.

Derfor anmoder havnebestyrelsen om en forhåndsgodkendelse af låneoptag på kr. 36,87 mio. gennem Kommunekredit.

Indstilling til Slagelse Byråd

Korsør Havns bestyrelse anmoder Slagelse Byråd om en forhåndsgodkendelse til låneoptag på kr. 36,87 mio. med garanti fra Slagelse Kommune, under den forudsætning at garantien ikke belaster kommunens låneramme eller løbende drift.

På bestyrelsens vegne

John Dyrby Paulsen
Havnebestyrelsesformand

Jimmi Jørgensen
Havnedirektør

Bilag: Budget 2024 Version 2
Pengestrøm budget 2024 version 2
WSP Udvidelsen af kaj 301-303, Konkretiseringsrapport (2023-06-08)