



Saksframlegg

Utvidelse av Langenes fiskerikai

Utv.saknr	Utvalg	Møtedato
4/14	Formannskapet	22.01.2014
3/14	Kommunestyret	30.01.2014

Rådmannens forslag til vedtak:

Alternativ 1:

1. Det arbeides ikke videre med utbygging av ny fiskerihavn på Langenes.
2. Det settes i gang et arbeide med sikte på salg av eiendommen.

Alternativ 2:

1. Kommunen bygger ut på Langenes i tråd med skissert forslag under forutsetning av at det er tilstrekkelig etterspørsel ved en pris på 2 860 kroner (alternativ 2 i saksframlegget), og at brukerne gir tilstrekkelige garantier for leie i minimum fem år.
2. Hvis det ikke oppnås garantier for utleie i tråd med konklusjonspunkt 1 settes det i gang et arbeide med sikte på salg av eiendommen.

Saksprotokoll i Formannskapet - 04.12.2013

Behandling:

Økonomisjef Ståle Øverland orienterte om kostnadsberegningen av de ulike alternativene og svarte på spørsmål.

Til behandling forelå rådmannens forslag til vedtak:

Alternativ 1:

1. *Det arbeides ikke videre med utbygging av ny fiskerihavn på Langenes.*
2. *Det settes i gang et arbeid med sikte på salg av eiendommen.*

Alternativ 2:

1. *Kommunen bygger ut på Langenes i tråd med skissert forslag under forutsetning av at det er tilstrekkelig etterspørsel ved en pris på 2 860 kroner (alternativ 2 i saksframlegget), og at brukerne gir tilstrekkelige garantier for leie i minimum fem år.*

2. Hvis det ikke oppnås garantier for utleie i tråd med konklusjonspunkt 1 settes det i gang et arbeid med sikte på salg av eiendommen.

Repr. Kjelland Larsen (AP) fremmet utsettelsesforslag:

Behandling av saken utsettes og behandles i første møte i formannskap etter nyttår.

Votering:

Utsettelsesforslaget vedtatt med 4 stemmer mot 3 stemmer (H).

Vedtak:

Behandling av saken utsettes og behandles i første møte i formannskap etter nyttår.

Saksprotokoll i Formannskapet - 22.01.2014

Behandling:

Orientering ved økonomisjef Ståle Øverland i forkant av behandlingen.

Til behandling forelå rådmannens forslag til vedtak:

Alternativ 1:

1. Det arbeides ikke videre med utbygging av ny fiskerihavn på Langenes.
2. Det settes i gang et arbeid med sikte på salg av eiendommen.

Alternativ 2:

3. Kommunen bygger ut på Langenes i tråd med skissert forslag under forutsetning av at det er tilstrekkelig etterspørsel ved en pris på 2 860 kroner (alternativ 2 i saksframlegget), og at brukerne gir tilstrekkelige garantier for leie i minimum fem år.
4. Hvis det ikke oppnås garantier for utleie i tråd med konklusjonspunkt 1 settes det i gang et arbeid med sikte på salg av eiendommen.

Repr. Berge (V) fremmet fellesforslag på vegne av KRF, AP og Venstre:

Alternativ til punkt 1 i rådmannens alternativ 2:

1. Kommunen bygger ut på Langenes i tråd med skissert forslag fra fiskerne (datert 8/1-1). Dette med en pris på 1600 kr, og at brukerne gir tilstrekkelige garantier for leie i minimum fem år.

Votering:

Det ble votert i følgende rekkefølge:

- Rådmannens alternativ 1 fikk ingen stemmer
- Punkt 1 i rådmannens alternativ 2 satt opp mot KRF, AP og Venstre sitt alternativ til punkt 1 i rådmannens alternativ 2. Rådmannens forslag vedtatt med 4 stemmer (H) mot 3 stemmer (KRF, V og AP).
- Punkt 2 i rådmannens alternativ vedtatt med 4 stemmer (H) mot 3 stemmer (KRF, V og AP).

Innstilling til kommunestyret:

1. **Kommunen bygger ut på Langenes i tråd med skissert forslag under forutsetning av at det er tilstrekkelig etterspørsel ved en pris på 2 860 kroner (alternativ 2 i saksframlegget), og at brukerne gir tilstrekkelige garantier for leie i minimum fem år.**
2. **Hvis det ikke oppnås garantier for utleie i tråd med konklusjonspunkt 1 settes det i gang et arbeid med sikte på salg av eiendommen.**

Saksprotokoll i Formannskapet - 04.12.2013

Behandling:

Økonomisjef Ståle Øverland orienterte om kostnadsberegningen av de ulike alternativene og svarte på spørsmål.

Til behandling forelå rådmannens forslag til vedtak:

Alternativ 1:

3. *Det arbeides ikke videre med utbygging av ny fiskerihavn på Langenes.*
4. *Det settes i gang et arbeid med sikte på salg av eiendommen.*

Alternativ 2:

3. *Kommunen bygger ut på Langenes i tråd med skissert forslag under forutsetning av at det er tilstrekkelig etterspørsel ved en pris på 2 860 kroner (alternativ 2 i saksframlegget), og at brukerne gir tilstrekkelige garantier for leie i minimum fem år.*
4. *Hvis det ikke oppnås garantier for utleie i tråd med konklusjonspunkt 1 settes det i gang et arbeid med sikte på salg av eiendommen.*

Repr. Kjelland Larsen (AP) fremmet utsettelsesforslag:

Behandling av saken utsettes og behandles i første møte i formannskap etter nyttår.

Votering:

Utsettelsesforslaget vedtatt med 4 stemmer mot 3 stemmer (H).

Vedtak:

Behandling av saken utsettes og behandles i første møte i formannskap etter nyttår.

Bakgrunn for saken:

Formannskapet fattet 6. september 2012 enstemmig følgende vedtak:

«Helge Andresen (H) og fungerende leder av plan – og miljøutvalget velges til politiske representanter i arbeidsgruppen som skal arbeide videre med plan for Langenes brygge. Administrasjonen kaller inn til første møte i arbeidsgruppen. Formannskapet holdes løpende orientert».

I økonomiplanen for 2013-2016 ble saken omtalt som følger: «Rådmannen foreslår [...] 4 mill. kroner til utbygging av liggeplasser ved Langenes fiskerikai i 2013. Investeringsanslaget for Langenes fiskerikai er usikkert, og det legges til grunn at 35 prosent av investeringsbeløpet refunderes fra Kystverket, og bidrar til å finansiere investeringen. Det legges videre til grunn at brukerne finansierer investeringen gjennom leieinntekter. Utbygging av nye liggeplasser forutsetter blant annet at planarbeidet og organiseringen av prosjektet faller på plass». Det ble bevilget investeringsmidler i tråd med rådmannens forslag.

Arbeidsgruppen hadde første møte 5. oktober 2012, og har etter dette hatt møter etter behov, senest 22. november 2013. I tillegg til Helge Andresen (H), Tom Løchen (H) og administrasjonen har Søgne fiskarlag vært representert i arbeidsgruppen. Arbeidsgruppen har

vurdert flere alternativer for utvidelse av Langenes fiskerikai. Det er nå ett alternativ som peker seg ut, og det er ønskelig med en prinsippavklaring på om en ønsker å arbeide videre med dette alternativet eller ikke.

Hvis en ønsker å gå videre med utvidelse av fiskerikaien på Langenes vil en starte opp reguleringsarbeid, og gå videre med å kvalitetssikre kostnadsanslag etc. Hvis ikke må en vurdere salg eller alternative anvendelser for kommunen.

Saksutredning:

Det utbyggingsalternativet som nå synes mest aktuelt er en utvidelse som åpner for utleie av ca. 165 meter kaiplass på Langenes. Foreløpig kostnadsanslag er i overkant av 4,6 mill. kroner. Anslaget er basert på et tilbud på i underkant av 3 mill. kroner ekskl. mva. innhentet av Søgne Fiskarlag. I tillegg anslås utgifter på ca. 750 000 kroner til blant annet byggeledelse, prosjektering, søknad PBL, innleie av konsulent og uforutsette utgifter. Anslaget inkluderer også merverdiavgift (kommunen vil ikke få kompensert mva for denne investeringen). Det er forutsatt at 35% av investeringen refunderes fra Kystverket, dvs. at staten vil gi et tilskudd på ca. 1,6 mill. kroner.

Med den skisserte utbyggingen av Langenes vil det bli mulighet for utleie av ca. 165 meter. Kapasiteten i Høllen er ca. 55 meter, slik at det samlet vil være om lag 220 meter tilgjengelig for utleie. Fiskarlaget har i sine regnestykker forutsatt utleie av til sammen 185 meter fordelt på Langenes og Høllen. I utregningene av leiepris nedenfor er det også forutsatt utleie av 185 meter, fordelt med 130 meter på Langenes og 55 meter i Høllen.

Fiskarlaget har nå gått bort fra en løsning hvor det opprettes et driftsselskap som leier havna i sin helhet og står for vedlikehold og utbedringer. Dette innebærer at kommunen i tillegg til kapitalkostnader får kostnader ved tilsyn, vedlikehold, organisering av utleie, forsikring, strøm og fakturering mv. Basert på kostnadene i Solta vil et forsiktig anslag på årlige driftskostnader være ca. 70 000 kroner per år.

Leiepris

Alternativ 1:

Utleie vil omfatte eksisterende og nytt kaianlegg på Langenes. På den bakgrunn skal både tidligere investeringer i kaianlegget og kostnaden ved utvidelse dekkes av leieprisen. Normalt skal leieprisen dekke hele kapitalkostnaden, dvs. både renteutgifter og verdifall (avskrivning). Så lenge alle kostnader som skal dekkes inn gjelder Langenes er det ved utregning av leiepris per meter naturlig å bruke antall løpemeter på Langenes. Gitt en slik fremgangsmåte, og nærmere bestemte forutsetninger, bør kommunen ha årlige leieinntekter på ca. 530 000 kroner, eller i overkant av 4 000 kroner per meter (beregningen følger nederst i saken, som «Alternativ 1»). Denne prisen vil gi kommunen kostnadsdekning, men den er neppe realistisk å leie ut til. En slik pris vil i praksis innebære at utvidelsen av Langenes fiskerikai ikke realiseres.

Alternativ 2:

Det kan gjøres endringer i disse forutsetningene som vil gi vesentlig lavere leiepris. En forutsetning som vil redusere meterprisen er hvis det aksepteres at utbyggingskostnadene på Langenes ikke bare dekkes inn gjennom leieprisen på Langenes, men også i Høllen. Dette vil gjøre at kostnaden kan fordeles på 185 meter i stedet for 130 meter. Når kaimeter i Høllen inkluderes burde i prinsippet også utbyggingskostnadene i Høllen vært medregnet, disse ligger imidlertid ikke inne i denne beregningen. Hvis en likevel legger til grunn denne forutsetningen bør kommunen fortsatt ha årlige leieinntekter på ca. 530 000 kroner, men leiepris per meter vil falle til ca. 2 860 kroner (beregningen følger nederst i saken, som «Alternativ 2»).

Alternativ 3:

Hvis en tar utgangspunkt i alternativ 2, og i tillegg forutsetter at leien kun skal renteutgifter og ikke verdifall (avskrivning), får kommunen bare dekket deler av kapitalkostnadene.

Dette vil redusere de beregnede kostnadene, og dermed også leieinntektene som er nødvendig for kostnadsdekning, til ca. 285 000 kroner per år. Med fordeling på 185 meter, som i alternativ 2, gir dette en leiepris per meter på ca. 1 540 kroner (beregningen følger nederst i saken, som «Alternativ 3»). Dette er i tråd med innspill fra Fiskarlaget. I gebyrsaken for 2014 er det vedtatt årlig kaileie på 1 563 kroner per meter.

Kostnadsdekning:

Alternativ 1 vil gi kommunen full kostnadsdekning basert på forutsetningene ovenfor. Forskjellen i årlige leieinntekter for kommunen mellom alternativ 1 og alternativ 3 er ca. 245 000 kroner. Ut fra beregningene ovenfor vil dette utgjøre et årlig subsidieelement ved utleie til 1 540 kroner per meter. Alternativ 2 er en mellomløsning hvor plassene i Høllen bidrar til finansiering av ny kai på Langenes.

Prisene er beregnet i 2014-kroner. Ved en eventuell utbygging legges det til grunn prisjustering i tråd med konsumprisindeks.

Organisering/risiko

Risikoen for kommunen er først og fremst knyttet til etterspørsel. Beregningen av leiepris per meter forutsetter at kommunen gjennom hele anleggets levetid leier ut til sammen 185 meter, hvorav 130 meter på Langenes. Dette er i tråd med forutsetningene i beregning fra Fiskarlaget. Ved fullt belegg kan en leie ut 220 meter, men hvis etterspørselen blir mindre enn brukerne har forutsatt vil kommunens leieinntekter falle tilsvarende.

I en uttalelse fra 2012 skisserte Søgne fiskerlag en løsning som reduserte denne risikoen, ved at fiskerne opprettet et selskap som leide hele havnen: *«Videre foreslår vi at det dannes ett driftselskap for den nye havna bestående av fiskere/brukere av havna. Driftselskapet ønsker da å leie havna i sin helhet og inngå en langsiktig leieavtale med kommunen. Vedlikehold og utbedringer skal stå for driftselskapet si regning. Høllen havn (fiskerihavn) bør og inngå i den samme leieavtalen, for å unngå forskjellsbehandling da med tanke på pris for liggekai og strøm. Dette vil også forenkle kommunes arbeid da de til enhver tid kun har en part å forholde seg til istedenfor en hel gjeng med brukere».*

Denne løsningen har Fiskarlaget nå gått bort fra, slik at ser for seg at kommunen skal eie og drive anlegget, og leie ut plasser enkeltvis. Fiskerne er villige til å stille garanti for leie av kai plass på 128 meter ved Langenes Brygge i fem år ved en pris på 1 500 kroner. Dette innebærer likevel en vesentlig økning av risiko for kommunen i forhold til den løsningen en så for seg i 2012.

Det er også risiko knyttet til investeringsanslaget. Anslaget på 4,6 mill. kroner er basert på et tilbud innhentet fra Søgne fiskerlag. Hvis en går videre med prosjektet må dette gjennomgås nærmere for å avklare forutsetningene for tilbudet, og om det dekker alt arbeid og materiell i forbindelse med en utvidelse.

På den annen side legges det til grunn at investeringen også vil ha verdi for kommunen hvis en ikke får leid ut så mye som forutsatt til fiskere, enten ved at deler av anleggene flyttes til en småbåthavn eller ved utleie på Langenes til andre brukere. Dette er imidlertid først og fremst aktuelt etter at det har gått 10 år, fordi det statlige tilskuddet ellers normalt vil måtte betales

tilbake, jf. Kystverkets retningslinjer for ordningen: «Hvis anlegget fjernes eller ikke er tilgjengelig til avtalt formål, plikter kommunen å tilbakebetale rest tilskudd, lineært avskrevet over avtalt bindingstid for tilskuddet». Korteste bindingstid er 10 år.

Rådmannens merknader:

Rådmannen mener i utgangspunktet at en ikke bør gå videre med prosjektet. Dette skyldes at kommunens økonomiske situasjon krever stram drift i årene framover. Siden det ikke er realistisk at investeringen og driften av anlegget fullt ut kan bli finansiert av leieinntekter må prosjektet prioriteres opp mot andre behov. Det er også en betydelig risiko for at kostnadsdekningen kan bli lavere enn forutsatt.

Dersom det likevel er ønskelig å legge til rette for en utbygging på Langenes vil et alternativ være at en aksepterer at leieinntektene i Høllen bidrar til finansieringen av en utbygging på Langenes. Dette tilsvarer alternativ 2 ovenfor, og innebærer en leiepris per meter på 2 860 kroner. En utbygging forutsetter da at Fiskarlaget kan stille tilstrekkelige garantier for utleie til denne prisen, på nivå med det som nå er gjort for en pris på 1 500 kroner.

Beregninger:

ALTERNATIV 1 - FULL KOSTNADSDEKNING FOR KOMMUNEN			
			(Tall i 1 000 kroner)
EKSISTERENDE ANLEGG			
Kjøp av eiendom		6 400	
+Rehabilitering 2010 (andelen på 50% dekket av kommunen)		1 300	
+Lagerbygg, rehabilitering		2 300	
=SUM		10 000	
4% årlig rente		400	
+Årlig avskrivning*		170	
-Leie parkeringsplasser		22	
-Forventede leieinntekter lagerbygg (500kr/m ²)		284	
=Årlig kostnad eksisterende kaianlegg		264	
* Tomteverdi skal ikke avskrives. Det forutsettes her at 50% av kjøpsprisen på 6,4 mill. kroner gjaldt bygning/anlegg og at denne verdien samt senere investeringer avskrives lineært over 40 år.			
Utbyggingskost inkl mva		4 625	
-Tilskudd Kystverket		1 619	
=Sum (utbyggingskostn. minus tilskudd)		3 006	
4% rente		120	
+Årlig drift/vedlikehold		70	
+Årlig avskrivning (40 års lineær avskrivning)		75	
=Årlig kostnad nytt kaianlegg		265	
Årlig leiekostnad (eksisterende + nytt anlegg)		529	
Leie per meter (forutsatt utleie av 130 meter)		4 072	

ALTERNATIV 2			
		<i>(Tall i 1 000 kroner)</i>	
EKSISTERENDE ANLEGG			
Kjøp av eiendom	6 400		
+Rehabilitering 2010 (andelen på 50% dekket av kommunen)	1 300		
+Lagerbygg, rehabilitering	2 300		
=SUM	10 000		
4% årlig rente	400		
+Årlig avskrivning*	170		
-Leie parkeringsplasser	22		
-Forventede leieinntekter lagerbygg (500kr/m2)	284		
=Årlig kostnad eksisterende kaianlegg	264		
* Tomteverdi skal ikke avskrives. Det forutsettes her at 50% av kjøpsprisen på 6,4 mill. kroner gjaldt bygning/anlegg og at denne verdien samt senere investeringer avskrives lineært over 40 år.			
Utbyggingskost inkl mva	4 625		
-Tilskudd Kystverket	1 619		
=Sum (utbyggingskostn. minus tilskudd)	3 006		
4% rente	120		
+Årlig drift/vedlikehold	70		
+Årlig avskrivning (40 års lineær avskrivning)	75		
=Årlig kostnad nytt kaianlegg	265		
Årlig leiekostnad (eksisterende + nytt anlegg)	529		
Leie per meter (forutsatt utleie av 185 meter)	2 862		

