

Nyt om Kulhusediget

To gode nyheder: Vi har fået lånerammen på de 44 mio. kr. på plads, og vi har Niras ombord som rådgiver

Bestyrelsen for Digelaget Kulhuse er lykkedes med den første store opgave. Vi har fået den lånegaranti i hus, der er forudsætningen og den helt afgørende milepæl for det videre arbejde med diget.

Vi leverede anmodningen om en lånegaranti for diget til behandling i Frederikssund Kommune den 3. december 2024. Den har nu været igennem den administrative og politiske proces i kommunen; den blev godkendt i de to fagpolitiske udvalg og som kronen på værket blev planen og økonomien godkendt på byrådsmødet onsdag den 29. januar 2025.

Anmodningen indeholdt en detaljeret beskrivelse af digeprojektet og en opdatering af budgettet på 30 mio. kr. Vi bad om og har fået en kommunal garanti for et lån – en byggekredit hos KommuneKredit – på 44 mio. kr.

Vi satte garantien lidt højt for ikke at risikere at belaste økonomien ved evt. senere at skulle bede om en ekstra garanti. – Og værre endnu, så ville det også betyde flere måneders forsinkelse af digeprojektet.

Efter diget er anlagt, bliver ”kun” den del af kreditrammen, der rent faktisk er brugt, omlagt til et lån med en løbetid på 25 år, som vi alle sammen skal betale af på. Tilbagebetalingen sker sammen med de andre kommunale ejendomsbidrag og starter i 2026 i første omgang ud fra de budgetterede udgifter.

Se detaljerne i lånerammen sidst i dette nyhedsbrev.

Lånerammen skal dække mange usikkerheder

Vores målsætning er at bygge et dige med en stærk og god balance mellem sikkerhed, tid og økonomi.

Lånerammen på de 44 mio. kr. skal dække også de usikkerheder, som naturligt er knyttet til et projekt af denne kaliber. Men den skal tillige dække de usikkerheder, der er svære at tage højde for på forhånd.

Fx er der i denne måned opstået et behov for yderligere geotekniske undersøgelser af jordforholdene. Der er også en række andre usikkerheder uden for bestyrelsens kontrol, som i tiden frem til digets anlæggelse i 2026 kan nå at ændre sig meget. Fx:

- svingende jordpriser
- svingende udbud af arbejdskraft
- svingende rente
- generel konjunkturfølsomhed.

I bestyrelsen har vi vægtet fremdriften i digeprojektet højt – ikke mindst set i lyset af, at både klageforløb og ekspropriationsproces allerede har udskudt diget med 2 år. Vi vil ikke risikere midt i anlægsfasen at måtte standse processen for at udvide lånerammen med yderligere forsinkelse af projektet til følge.

Niras valgt som rådgiver

Digelaget er bygherre på digeprojektet. Vi har valgt at bruge Niras som rådgiver. Det betyder, at det er Niras, der i praksis står for udbudsprojektet – herunder projektgranskning i detaljer, detailprojektering, geotekniske afrapporteringer, byggeledelse, fagtilsyn, arbejdsmiljøkoordinering og projektopfølgninger m.m. under bygningen af diget.

Nu går vi i gang – detailplanlægning og ekspropriation

Detailplanlægningen og ekspropriationsprocessen går i gang nu. Derfor vil I komme til at se ingeniører, landmålere m.fl. samt os i bestyrelsen være i marken i færd med en detaljeret kortlægning af forholdene omkring det 2,4 km lange nye dige.

Mange detaljer skal undersøges, testes og afprøves, inden entreprenørmaskinerne kan gå i gang i starten af 2026.

Ekspropriationsprocessen har kommunen beskrevet generelt i et nyhedsbrev til jer via eBoks i starten af januar.

Som vi nævnte i vores seneste nyhedsbrev, så skal 145 af jer skal have diget tinglyst på jeres grund. I skal igennem en ekspropriationsproces.

En ekspropriation foregår som en lovbeskyttet proces mellem det offentlige og den enkelte grundejer. Den gennemføres af Frederikssund Kommune, men det er Digelaget Kulhuse – altså vi medlemmer – der skal betale omkostninger og eventuelle erstatninger for særlige gener.

Der skal detailprojektering til, inden selve ekspropriationshandlingen kan gennemføres. Det tager lang tid – alle formaliteter, klagefrister m.m. skal nøje følges.

I februar/marts 2025 bliver der sendt brev ud via eBoks med detaljerede informationer til de 145 grundejere, der skal have diget og/eller vandreservoirer tinglyst på matriklen.

I bestyrelsen regner vi med, at der i foråret i forbindelse generalforsamlingen bliver afholdt et informationsmøde om ekspropriationsprocessen, hvor Frederikssund Kommune deltager med fagfolk på området.

Lånerammen på de 44 mio. kr.

Projektet om anlæg af et dige ved Kulhuse har været undervejs i 10 år med forskellige udformninger og estimater på anlægsomkostninger. Projektbeskrivelsen, der danner grundlag for myndighedsprojektet, er udarbejdet af Niras 10. juli 2023.

Her estimeres anlægsoverslaget til 24.700.000 kr. og med en usikkerhed på 25 pct. til 30.880.000 kr. Opdateret til 2026 priser svarer dette til 35.500.000 kr.

Dertil kommer indfrielse af gæld til Frederikssund Kommune i forbindelse med afholdelse af projekteringsudgifter, erstatninger ifm. ekspropriation samt tilskrevne renter af byggekredit i anlægsperioden, som tilsammen estimeres til 3.400.000 kr.

Endelig er det bestyrelsens opfattelse, at der er betydelige usikkerheder om forventet pris efter udbud, bl.a. som følge af svingende jordpriser, udbud af arbejdskraft, svingende rente og generel konjunkturfølsomhed. Der er derfor tillagt en buffer på 10 pct. for lånerammen.

Det samlede behov for kommunal garanti for lån til anlæg af dige ved Kulhuse bliver således en byggekredit på 44 mio. kr. Detaljerne i udregningen ser sådan her ud:

<i>(1.000 kr.)</i>	<i>Overslag</i>
Niras prisoverslag (inkl. moms)	24.700
Usikkerhed (25%)	<u>6.175</u>
Niras prisoverslag med usikkerhed	30.875
Opdatering til 2026 (15%)	<u>4.625</u>
Prisoverslag opdateret	35.500
Gæld til FK for udlæg til projektet	900
Erstatninger ved ekspropriationen	2.000
Renter til byggelån Kommunekredit	<u>500</u>
Skønnet finansieringsbehov	38.900
Uforudsete udgifter og usikkerhed	<u>5.100</u>
Ønsket kommunegaranti	<u>44.000</u>

HUSK: www.kulhusediget.dk. Her kan I få den løbende opdatering samt væsentlig, nyttig og interessant viden og dokumenter om kulhusediget. Herfra kan der også mailles til os på bestyrelsen@kulhusediget.dk

Mvh.

Bestyrelsen i Digelaget Kulhuse

- Jesper Kihl, Peter Zinckernagel, Jakob Jensen, Peter Andersen og Jørgen Kjær Thomsen.