

REFERAT Byrådet d. 18-05-2015

Mødedato Mandag d. 18. maj 2015 kl. 19:00

Mødested Byrådssalen

Mødedeltagere Jørn Pedersen, Michael Jensen (Fravær), Poul Erik Jensen, Hanne Dam, Christian Haugk, Per Bødker Andersen, Jesper Elkjær, Eea Haldan Vestergaard, Benny Dall, Merete Due Paarup, Lis Ravn Ebbesen (Fravær), Søren Rasmussen, Ole Alsted (Fravær), Jan Quvang, Asger Christensen, Kristina Jørgensen, Eea Haldan Vestergaard, Annie Terp Thomsen, Trille Nikolajsen, Tobias K. J. Jørgensen, Oluf Lykke Nielsen, Tanya Buchreitz Jensen, Yrsa Mastrup, Kjeld Kjeldsen, Knud Erik Langhoff, Byrådet i Kolding, Direktionen i Kolding, John Burchardt

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----|
| 2. behandling af ændring af Styrelsesvedtægten..... | 3 |
| Helhedsplan for campus- og inderhavnsområdet..... | 5 |
| Ansøgning om anlægsbevilling til p.nr. 4713 Koldinghus, vedligeholdelse og fornyelse af tekniske | 7 |
| Ansøgning om anlægsbevilling til p.nr. 4716 Legeparken..... | 9 |
| Ansøgning om anlægsbevilling vedr. projekt nr. 5008 - Lyshøjhallen tilbygning til klubfaciliteter.... | 10 |
| Hejls Multihus anmoder om låneomlægning..... | 11 |
| Opskrivning af Driftsleje- og Samarbejdsaftale..... | 12 |
| Anmodning om omkonstituering i Venstres byrådsgruppe pr. 5. juni 2015..... | 13 |
| Bestyrelsesmedlemmer i TVIS..... | 14 |
| Status Nordic Synergy Park..... | 15 |
| Midlertidig flytning af afstemningssted 06 Alminde-Viuf/Vester Nebel..... | 17 |
| Endelig vedtagelse af Tillæg 20 til Kommuneplan 2013-2025 og lokalplan 1131-21, Jordrup - en lo | 18 |
| Endelig vedtagelse af lokalplan 1333-61 Grønninghoved Strand, et sommerhusområde..... | 23 |
| Salg af mindre areal tilhørende Arbejdernes Andels Boligforening afdeling 21..... | 26 |
| Visitationssekema til Udlændingestyrelsen..... | 28 |
| Boligplacering af flygtninge..... | 30 |
| Ny Selskabsstruktur for Kolding spildevand A/S..... | 38 |
| Årsrapport 2014 fra Kolding Spildevand A/S..... | 41 |
| Årsrapport 2014 Christiansfeld Vand A/S..... | 43 |
| Kvalitetsrapport 2014 på dagtilbudsområdet..... | 45 |
| Oprettelse af en landsbyordning ved afdelingen af Sdr. Bjert Centralskole i den tidligere Sdr. Stend | 48 |
| Deltagelse i aktiviteter..... | 50 |
| Tilbageskødning af ejendom i Kolding midtby - yderligere udsættelse..... | 51 |
| Køb af areal til vejudvidelse..... | 54 |
| Justering af priser på industri- og erhvervsjorder..... | 56 |
| Erhvervsjord - retningslinjer for reservation og køberet..... | 61 |
| Ændring af vilkårene for udbud af Nørregade 12, Christiansfeld..... | 65 |
| Relokalisering af daginstitutioner i Seest..... | 68 |
| Lukket: Konstituering af børne- og- uddannelsesdirektør..... | 72 |

Punkt 1: 2. behandling af ændring af Styrelsesvedtægten

15/3287

Resumé

Pr. 1. april 2015 overgår Økonomisk Rådgivning fra Senior- og Socialforvaltningen til Centralforvaltningen. Organisationsændringen sker for at Kolding Kommunes modtagere af overførselsindkomster fremadrettet kun skal gå ét sted hen, når de har brug for økonomisk hjælp og rådgivning til at komme i arbejde.

Som følge af organisationsændringen foreslås det, at Kolding Kommunes Styrelsesvedtægts bestemmelser vedrørende Arbejdsmarkedsudvalget og Socialudvalget ændres, således at den administrative og politiske opgavefordeling følges ad.

Sagen behandles i

Arbejdsmarkedsudvalget, Socialudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

Kommunaldirektøren og senior- og socialdirektøren foreslår,

at Kolding Kommunes styrelsesvedtægt pr. 1. april 2015 ændres som foreslået under sagsfremstillingen.

Sagsfremstilling

Fra 1. januar 2007 til 31. december 2014 regulerede Lov om og styringen af den aktive beskæftigelsesindsats den administrative og politiske organisering af beskæftigelsesindsatsen. Loven fastsatte,

- at en særskilt del af forvaltningen (Jobcentret) alene skulle varetage beskæftigelsesindsatsen,
- at en anden del af forvaltningen skulle træffe beslutning om udbetaling af sociale ydelser (Økonomisk Rådgivning), og
- at såfremt Kommunen ikke valgte at organisere beskæftigelsesindsatsen under Økonomiudvalget skulle Kommunen oprette et stående udvalg (Arbejdsmarkedsudvalget), som skulle varetage den umiddelbare forvaltning af både beskæftigelsesindsatsen og udbetalingen af sociale ydelser med få undtagelser.

Kommunaldirektøren og senior- og socialdirektøren har truffet beslutning om, at Økonomisk Rådgivnings opgaver skal flyttes fra Senior- og Socialforvaltningen til Centralforvaltningen (Jobcentret), hvilket der er hjemmel til i den nye beskæftigelsesreform, som trådte i kraft den 1. januar 2015. Den primære årsag er, at ledige og sygemeldte således kan få én indgang ind til udbetaling af ydelser og beskæftigelsesindsatsen. Den organisatoriske ændring sker pr. 1. april 2015, mens selve den fysiske flytning af Økonomiske Rådgivning til Jobcenter Kolding forventes at ske den 1. juni 2015.

I anledning af den forestående organisationsændring er der behov for en ændring af Kolding Kommunes Styrelsesvedtægts bestemmelser, således at den administrative og politiske opgavefordeling følges ad.

Som følge af organisationsændringen vil 4. til og med 6. punkt i den nuværende styrelsesvedtægts § 24, stk. 2 skulle udgå af Socialudvalgets ansvarsområde, og 3. punkt ændres således, at integrationslovens §§ 35 – 39 udgår.

De områder, som udgår af Socialudvalgets område, overføres samtidig til Arbejdsmarkedsudvalgets område.

Herudover sker der samtidig en tilpasning i relation til opgaver overgået til Udbetaling Danmark. Det betyder, at opgaven i den nuværende Styrelsesvedtægten § 17, stk. 2, 4. punkt helt udgår af Arbejdsmarkedsudvalget område. Der er tale om opgaver efter Lov om ret til orlov og dagpenge ved barsel.

På Arbejdsmarkedsudvalgets område foreslås styrelsesvedtægts § 17, stk. 2 således fra den 1. april 2015 ændret til:

”Udvalget træffer afgørelse i sager om ydelser m.v. til enkeltpersoner på beskæftigelsesområdet efter nedenstående lovgivning, eller senere lovgivning der måtte erstatte denne:

- Lov om en aktiv beskæftigelsesindsats
- Lov om aktiv socialpolitik
- Lov om sygedagpenge
- Beskæftigelsesrettede opgaver efter Integrationsloven og ydelser knyttet hertil

- Lov om social pension
- Lov om kompensation til handicappede i erhverv m.m.
- Lov om individuel boligstøtte kapitel 10 og 11
- Lov om Erhvervsgrunduddannelse”

På Socialudvalgets område foreslås styrelsesvedtægtens § 24, stk. 2 ændret til:

”Stk. 2. Udvalget træffer afgørelse i sager om ydelser m.v. til enkeltpersoner i henhold til nedenstående lovgivning, eller senere lovgivning der måtte erstatte denne:

- lovgivningen på det sociale område i det omfang opgaven ikke er henlagt til andet udvalg
- anmodning om iværksættelse af værgemål i det omfang denne opgave ikke er henlagt til Seniorudvalget
- integrationslovens § 42
- lov om social service § 85 i det omfang ydelserne tildeles borgere, der har tættest tilknytning til Socialudvalgets område
- tilbudsportaler, tilsyn og magtanvendelse, jf. lov om friplejeboliger, i det omfang boligerne hovedsageligt er oprettet til målgrupper under Socialudvalgets område.
- forebyggelse og sundhedsfremme efter sundhedslovens kapitel 35
- forebyggende sundhedsydelser til børn og unge efter sundhedslovens kapitel 36
- tandpleje efter sundhedslovens kapitel 37 med undtagelse af visitation til omsorgstandpleje efter § 131
- genoptræning og vederlagsfri fysioterapi sundhedslovens kapitel 39 og 39 a
- alkoholmisbrug efter sundhedslovens kapitel 40
- stofmisbrug efter sundhedslovens kapitel 41
- befordringsgodtgørelse til genoptræning efter sundhedslovens § 140, jf. § 172
- aktivitetsafhængige bidrag fra kommunen til regionen (aktivitetsbestemt medfinansiering), jf. §§ 13-14a i lov om regioners finansiering
- sundhedsaftaler efter sundhedslovens kapitel 62
- sundhedslovens bestemmelser om kvalitetsudvikling og IT (§ 193), forskning (§ 194), indberetning til centrale sundhedsmyndigheder (§ 195), utilsigtede hændelser (§ 198), sundhedsberedskab (§ 210), hospice (§ 238)”

Forslaget til styrelsesvedtægten skal undergives 2 behandlinger i Byrådet med mindst 6 dages mellemrum.

Beslutning Arbejdsmarkedsudvalget den 04-03-2015

Godkendt.

Beslutning Socialudvalget den 18-03-2015

Forslaget indstilles til godkendelse med den tilføjelse, at Socialudvalget foreslår at udvalget ændrer navn til Social- og sundhedsudvalget pr. 1. april 2015.

Beslutning Arbejdsmarkedsudvalget den 04-03-2015

Forslaget indstilles til godkendelse.

Beslutning Økonomiudvalget den 07-04-2015

Socialudvalgets indstilling indstilles til godkendelse.

Beslutning Byrådet den 13-04-2015

Godkendt, idet sagen overgår til 2. behandling.

Beslutning Byrådet den 18-05-2015

Godkendt.

Punkt 2: Helhedsplan for campus- og inderhavnsområdet

15/7037

Resumé

Christian Haugk (A) har på vegne af Socialdemokraterne anmodet om at få et punkt til drøftelse på Plan- og Boligudvalget om udarbejdelse af en helhedsplan for Campus- og inderhavnsområdet.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at udvalget drøfter Socialdemokraternes forslag om udarbejdelse af helhedsplan for campus- og inderhavnsområdet.

Sagsfremstilling

Christian Haugk (A) har på vegne af Socialdemokraterne anmodet om at få et punkt til drøftelse på Plan- og Boligudvalget om udarbejdelse af en helhedsplan for Campus- og inderhavnsområdet:

”Socialdemokraterne ønsker en helhedsplan for udviklingen af campusområdet, inderhavnen og de forbindelsesårer, der rækker ind og ud af områderne, og som binder campus- og inderhavnsområderne sammen med byen og fjorden og i øst/vestgående retning.

En helhedsplan for hele området skal sikre politisk stillingtagen til den samlede udvikling af området og bidrage til en prioritering og definition af såvel det nødvendige plangrundlag som de nødvendige offentlige investeringer, der samlet set kan sikre, at Kolding fastholder og udbygger sin position som uddannelses- og bosætningskommune.

Det er således helt essentielt for Socialdemokraterne, at vi som by og kommune har et klart sigte og tydelige holdninger til et meget væsentligt udviklingsområde, centralt placeret i Kolding midtby. En helhedsbetragtning skal tage udgangspunkt i kommunens ønske om at udvikle campustanken med mulighed for både nye og flere uddannelsesinstitutioner, ligesom en eventuel udvidelse af SDU's universitet bør tænkes ind. Herudover er det vigtigt samtidig at forholde sig til både bosætningsdel og erhvervsdel, sådan, at alle tre elementer er indeholdt og disponeret i en samlet helhedsplan.

Planen skal inddrage de mange interessenter i området og således både private, institutionelle, og offentlige interessenter.

Planen skal udover beskrivelser, tekst og billeder fra området, også indeholde skitsetegninger, dispositionsforslag mv. af de fremtidige muligheder, der i oplæg til politisk behandling måtte blive præsenteret af forvaltningen.

En helhedsplan skal inddrage Designcity, inderste del af Skamlingsvejen, Østerbrogade i forløbet fra IBC til inderhavnen, Ågade ved Designskolen og KUC, Trindholmsgade inkl. Falckbygning, Toldbodgade, inderste del af Jens Holms Vej, Sdr. Havnegade fra inderhavn til lyskryds ved Kongebrogade, SDU-karréen, Gimbel-grund (hele firkanten inkl. tankstation, den gl. maskinstation, det gamle Gimbel og bygninger på hjørnet af Østerbrogade og Sdr. Havnegade)

En samlet helhedsplan skal sikre, at der tænkes i sammenhænge med byens udvikling, sådan at;

- Planen forholder sig til mulighederne for at udbygge campustanken, idet kapaciteten for de nuværende uddannelsesinstitutioner i store træk er kendte og der således tænkes i arealer mv., der kan sikre såvel udbygning af eksisterende uddannelsesinstitutioner, som plads til helt nye uddannelsesinstitutioner.*
- Planen forholder sig til den samlede udvikling af almene boliger i området, herunder såvel ungdoms- som familieboliger.*
- Planen indarbejder mobilitet i forhold til beboere, studerende, besøgende og gennemkørende og dermed forbindelsesårer, stier, nye byrum og nye mere indbydende og direkte adgange til den kollektive trafik.*
- Planen indeholder en placering af et kommende ungdoms- og studenterhus.*
- Planen forholder sig til mulighederne omkring Gimbel-grunden/karréen og sådan, at denne kan bidrage positivt til udviklingen af det samlede område.*

- *Planen i samarbejde med Kolding Havn bidrager med konkrete bud på mulighederne for, at inderhavnen bliver et endnu større positivt bidrag til hele områdets udvikling. I relation til denne del bør den vestlige del af Jens Holms Vej/Toldbodgade indgå i planen.*
- *Planen skal naturligvis indtænke de øvrige logiske politikker/strategier og planer, som kommunen har besluttet, herunder klima, miljø og bæredygtigheds politikker, arkitekturpolitik mv.*
- *Planen skal udarbejdes i løbet af 2015 og præsenteres for byrådet senest i 2. kvartal 2016.*
- *Planen skal udarbejdes ved også at invitere eksterne arkitekter o.lign. til at deltage og sådan, at der afsættes 250.000 kr. som skal dække udarbejdelse og præmiering af en kommende Helhedsplan for området. Beløbet finansieres i forbindelse med udarbejdelse af budget 2016.”*

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen gør opmærksom på, at området ved campus og inderhavnen indgår i arbejdet med Helhedsplanen for bymidten, hvor der bl.a. er fokus på sammenhænge og forbindelse. Derudover er der i forbindelse med Gimbelgrunden fokus på, hvordan denne skal spille sammen med omgivelserne herunder Design City, inderhavnen m.v.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-05-2015

Forslaget blev drøftet.

Et flertal i Plan- og Boligudvalget (udvalget med undtagelse af Poul Erik Jensen og Benny Dall) ønsker ikke at igangsætte udarbejdelsen af en helhedsplan for campus- og inderhavnsområdet, idet den er indeholdt i helhedsplanen for midtbyen, som er under udarbejdelse.

Et mindretal i Plan- og Boligudvalget (Poul Erik Jensen og Benny Dall) ønsker at igangsætte udarbejdelsen af en helhedsplan for campus- og inderhavnsområdet.

Herefter begærede Poul Erik Jensen sagen i Byrådet.

Beslutning Byrådet den 18-05-2015

Plan- og Boligudvalgets mindretalsindstilling blev forkastet med 16 stemmer mod 6. For forslaget stemte Christian Haugk, Per Bødker Andersen, Poul Erik Jensen, Hanne Dam, Annie Terp Thomsen og Benny Dall.

Plan- og Boligudvalgets flertalsindstilling blev godkendt med 16 stemmer mod 6. Imod stemte Christian Haugk, Per Bødker Andersen, Poul Erik Jensen, Hanne Dam, Annie Terp Thomsen og Benny Dall.

Punkt 3: Ansøgning om anlægsbevilling til p.nr. 4713 Koldinghus, vedligeholdelse og fornyelse af tekniske installationer

15/4992

Resumé

Der søges anlægsbevilling vedr. Koldinghus, vedligeholdelse og fornyelse af tekniske installationer.

Projektet lyder på total 3.751.000 kr. fordelt over årene 2015-2017.

Sagen behandles i

Kulturdvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at bevillingsansøgningen imødekommes.

Sagsfremstilling

Styrelsen for Slotte og Kulturejendomme (SLKE) har i september 2013 gennemført et bygningsyn på de tekniske basisinstallationer på Koldinghus. Resultatet af synet er sammenfattet i en rapport omhandlende installationernes tilstand.

Rapporten omhandler tilstandsvurdering af følgende tekniske installationer: Svagstrømsanlæg, stærkstrømstavler, ventilationsanlæg og varmecentral. SLKE konkluderer i rapporten at installationerne er så gamle og nedslidte, at de anbefales udskiftet. Såfremt de ikke udskiftes vurderes det, at man må forvente en markant øget drift- og vedligeholdelsesudgift i den kommende årrække. Særligt er tilstanden for varme-, CTS- og vandinstallationer alvorlig, og disse bør ifølge SLKE udskiftes i løbet af 2014.

SLKE vurderer, at udskiftningerne er energiforbedrende og vil kunne give Koldinghus/Kolding Kommune en samlet årlig besparelse på ca. 89.000 kr.

Hovedparten af de nuværende tekniske installationer på slottet blev etableret i forbindelse med restaureringen i 1980'erne. SLKE foreslår en fordeling af omkostninger til renovering af de tekniske installationer som er baseret på baggrund af gældende aftaleforhold vedr. ansvarsfordelingen (jf. overenskomst af 1993).

Der skal i alt afholdes 3.751.000 kr. til vedligeholdelse/fornyelse af de tekniske installationer.

By- og Udviklingsforvaltningen sender ansøgning om anlægsbevilling til p.nr. 4713 Koldinghus, vedligeholdelse og fornyelse af tekniske installationer.

Ansøgningens bevillingsmæssige forudsætninger:

| | Udgift |
|-----------------|---------------|
| Anlægsbevilling | 3.751.000 kr. |

Rådighedsbeløb fordeles således:

| | |
|------|---------------|
| 2015 | 834.000 kr. |
| 2016 | 985.000 kr. |
| 2017 | 1.932.000 kr. |

Det ansøgte rådighedsbeløb er i overensstemmelse med det på investeringsoversigten for 2015 optagne rådighedsbeløb.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

Beslutning Kulturudvalget den 08-04-2015

Forslaget indstilles til godkendelse.

Beslutning Økonomiudvalget den 04-05-2015

Forslaget indstilles til godkendelse.

Beslutning Byrådet den 18-05-2015

Godkendt.

Punkt 4: Ansøgning om anlægsbevilling til p.nr. 4716 Legeparken

15/3109

Resumé

Der søges om anlægsbevilling vedr. Legeparken.

Projektet lyder på total 2.500.000 kr. fordelt over årene 2015 – 2018.

Der søges om anlægsbevilling på 1.000.000 kr., restbeløbet søges, når det endelige projekt kendes.

Sagen behandles i

Kulturudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at bevillingsansøgningen imødekommes.

Sagsfremstilling

Der er i budgettet afsat midler til at igangsætte den første del af udviklingsplan for Legeparken, som er godkendt af Kulturudvalget den 11. august 2014.

Midlerne bruges i 2015 bl.a. til etablering af en dansescene i Legeparken, hvor Nordea-fondet har doneret op til 500.000 kr. til projektet.

Der vil senere blive fremlagt en samlet plan for finansieringen af udviklingsplan for Legeparken.

By- og Udviklingsforvaltningen sender ansøgning om anlægsbevilling til p.nr. 4716 Legeparken.

Når udgiften for dansescene i Legeparken er opgjort fremsendes en ansøgning på indtægtsdelen.

Ansøgningens bevillingsmæssige forudsætninger:

Udgift

Anlægsbevilling 1.000.000 kr.

Rådighedsbeløb fordeles således:

2015 1.000.000 kr.

Det ansøgte rådighedsbeløb er i overensstemmelse med det på investeringsoversigten for 2015 optagne rådighedsbeløb.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

Beslutning Kulturudvalget den 08-04-2015

Forslaget indstilles til godkendelse.

Beslutning Økonomiudvalget den 04-05-2015

Forslaget indstilles til godkendelse.

Beslutning Byrådet den 18-05-2015

Godkendt.

Punkt 5: Ansøgning om anlægsbevilling vedr. projekt nr. 5008 - Lyshøjhallen tilbygning til klubfaciliteter

10/29074

Resumé

Ansøgning om anlægsbevilling vedrørende projekt nr. 5008 – Lyshøjskolen, tilbygning til klubfaciliteter.

Sagen behandles i

Fritids- og Idrætsudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

Børne- og uddannelsesdirektøren foreslår,

at bevillingsansøgningen godkendes.

Sagsfremstilling

Ansøgningen indeholder en anlægsbevilling på 3.900.000 kr., hvor rådighedsbeløbet i budget 2015 udgør:

Udgift 2015: 3.900.000 kr.

Ansøgningens materielle indhold:

Projektet indeholder en tilbygning på ca. 400 m² til bestående halfaciliteter indeholdende aktivitets- og bevægelsesfaciliteter, omklædnings- og toiletfaciliteter og et administrationslokale.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

Beslutning Fritids- og Idrætsudvalget den 08-04-2015

Forslaget indstilles til godkendelse.

Beslutning Økonomiudvalget den 04-05-2015

Forslaget indstilles til godkendelse.

Beslutning Byrådet den 18-05-2015

Godkendt.

Punkt 6: Hejls Multihus anmoder om låneomlægning

14/15508

Resumé

Hejls Multihus ansøger om tilladelse til låneomlægning af bestående lån med henblik på at nedsætte den årlige ydelse.

Sagen behandles i

Fritids- og Idrætsudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

Børne- og uddannelsesdirektøren foreslår,

at den fremsendte ansøgning om låneomlægning med et fastforrentet kontantlån på 26,5 år godkendes.

Sagsfremstilling

Børne- og Uddannelsesforvaltningen oplyser, at nuværende kontantlån, restløbetid 26,5 år ønskes omlagt til et nyt kontantlån, løbetid 26,5 år. På grund af den lave rente, vil en låneomlægning reducere de årlige afdrag med ca. 12.000 kr.

Brugs- og samarbejdsaftalens § 9 foreskriver, at salg af fast ejendom, optagelse af lån eller afgivelse af garantier med sikkerhed i den faste ejendom, ikke kan ske uden forudgående godkendelse af Kolding Kommune.

Endvidere anmoder realkreditinstituttet om Kommunens godkendelse af låneomlægningen, herunder optagelse af nærværende lån.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

Beslutning Fritids- og Idrætsudvalget den 06-05-2015

Forslaget indstilles til godkendelse.

Beslutning Økonomiudvalget den 18-05-2015

Forslaget indstilles til godkendelse.

Beslutning Byrådet den 18-05-2015

Godkendt.

Punkt 7: Opskrivning af Driftsleje- og Samarbejdsaftale

12/1958

Resumé

Slotssøbadets Fond anmoder om, at den mellem Kolding Kommune og fonden indgåede Driftsleje- og Samarbejdsaftale fra 2016 opskrives med det af Kommunen afsatte beløb 400.000 kr., der er afsat til fondens udvidelse af badet med et børnebadeland, at aftalen forlænges til og med 31. december 2025, og at Kommunens daginstitutioner som modydelse må benytte børnebadelandet 10 timer pr. uge for max. 25 børn pr. time på alle skoledage.

Sagen behandles i

Fritids- og Idrætsudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

Børne- og uddannelsesdirektøren foreslår,

at den af Slotssøbadets Fonds anmodning om opskrivning af Driftsleje- og Samarbejdsaftalen mellem Kolding Kommune og fonden med 400.000 kr. godkendes,

at opskrivningen sker ved omplacering af de 400.000 kr., der er afsat til fonden til etablering af børnebadeland i tilknytning til badet,

at Kommunen som modydelse må anvende børnebadelandet til Kommunens daginstitutioner 10 timer pr. uge på alle skoledage,

at børne- og uddannelsesdirektøren bemyndiges til at foretage de nødvendige ændringer i Driftsleje- og Samarbejdsaftalen med baggrund i beslutningen.

Sagsfremstilling

Slotssøbadets Fond oplyser, at såfremt anmodningen om opskrivning af Driftsleje- og Samarbejdsaftalen samt forlængelse af aftalen til og med den 31. december 2025 imødekommes, forventer fonden efter indhentet udtalelse fra et realkreditinstitut, at det vil være muligt at optage det nødvendige lån til anlæggelse af børnebadelandet.

Endvidere oplyser Børne- og Uddannelsesforvaltningen, at forvaltningen vil sikre udarbejdelse af lejekontrakt mellem Kommunen og Slotssøbadets Fond vedrørende byggefeltet, når Slotssøbadets Fond har modtaget det nødvendige lånetilsagn fra et realkreditinstitut, og fonden har meddelt, at byggeriet vil blive igangsat.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

Beslutning Fritids- og Idrætsudvalget den 06-05-2015

Forslaget indstilles til godkendelse.

Beslutning Økonomiudvalget den 18-05-2015

Forslaget indstilles til godkendelse.

Jørn Pedersen deltog ikke i sagens forhandling og afgørelse.

Beslutning Byrådet den 18-05-2015

Godkendt.

Jørn Pedersen deltog ikke i sagens forhandling og afgørelse.

Punkt 8: Anmodning om omkonstituering i Venstres byrådsgruppe pr. 5. juni 2015

14/19794

Resumé

Venstres byrådsgruppe anmoder om omkonstituering i forbindelse med Tanya Buchreitz Jensens genindtræden i Byrådet pr. 5. juni 2015.

Sagen behandles i

Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

Borgmesteren foreslår, at anmodningen om omkonstituering imødekommes.

Sagsfremstilling

Tanya Buchreitz indtræder i

Socialudvalget,
Miljøudvalget,
Fritids- og Idrætsudvalget,
Eliteidrætsrådet,
Komiteen for Nordea Danmark Fondens Idrætspris,
stedfortræder for Yrsa Mastrup i Kolding Kommunes Fritidsråd,
Handicaprådet,
Stedfortræder for Jørn Pedersen i Valgbestyrelsen ved kommunale valg,
Stedfortræder for Jesper Elkjær som stemmeberettiget delegeret ved KL's politiske topmøder,
stedfortræder for Jan Quvang i bestyrelsen for Center for Specialundervisning for unge og Voksne.

Yrsa Mastrup udtræder af

Fritids- og Idrætsudvalget,

Ole Alsted udtræder af

Eliteidrætsrådet,
Komiteen for Nordea Danmark Fondens Idrætspris og som
Stedfortræder for Yrsa Mastrup i Kolding Kommunes Fritidsråd,

Tobias Jørgensen udtræder af

Handicaprådet.

Beslutning Økonomiudvalget den 18-05-2015

Forslaget indstilles til godkendelse.

Beslutning Byrådet den 18-05-2015

Godkendt.

Punkt 9: Bestyrelsesmedlemmer i TVIS

15/1273

Resumé

Byrådet skal udpege et bestyrelsesmedlem og en stedfortræder til bestyrelsen i TVIS.

Sagen behandles i

Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

Kommunaldirektøren foreslår, at der udpeges et medlem og en stedfortræder til bestyrelsen i TVIS.

Sagsfremstilling

TREFORs bestyrelsen har besluttet at afgive den ene plads i bestyrelsen i TVIS, således at Kolding Kommune fremover udpeger et af bestyrelsesmedlemmerne til bestyrelsen i TVIS, og TREFOR udpeger et af bestyrelsesmedlemmerne til bestyrelsen for TVIS. TREFORs bestyrelsen har besluttet, at dette skal gælde pr. 1. juli 2015 og indtil videre.

Ifølge vedtægterne for TVIS har Kolding Kommune to pladser i bestyrelsen. Disse pladser ses imidlertid ved aftale at være overført til TREFOR ved dennes stiftelse, jf. også ”Rammeaftale vedrørende selskabsetablering mellem Kolding Kommunes forsyningsforvaltning og Koldings oplands højspændingsforsyning”.

Kolding Kommune ses at have væsentlige interesser i etablering af den nye biomasseproduktion på Skærbækværket. Kolding Kommune har derfor anmodet om at den gældende aftale om udpegning af bestyrelsesmedlemmer i TVIS revideres med henblik på, at Kolding Kommune fremover udpeger ét byrådsmedlem til bestyrelsen i TVIS.

Beslutning Økonomiudvalget den 04-05-2015

Det indstilles, at Asger Christensen udpeges som medlem af bestyrelsen for TVIS.

Beslutning Byrådet den 18-05-2015

Godkendt, idet Tobias K.J. Jørgensen vælges som stedfortræder.

Bilag

TVIS vedtægter

Punkt 10: Status Nordic Synergy Park

12/21908

Resumé

På baggrund af bestyrelsesmøde i Fonden Nordic Synergy Park ultimo februar 2015, fremsættes forslag til videre proces i forhold til at lade Nordic Synergy Park indgå på lige vilkår med Kommunens øvrige erhvervsområder.

Sagen behandles i

Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren, midlertidig adm. direktør i Fonden Nordic Synergy Park, foreslår,

- at de fire beslutningspunkter fra fondens bestyrelse tages til efterretning,
- at opgaven omkring salg og udvikling af erhvervsområdet Nordic Synergy Park overgår til By- og Udviklingsforvaltningen i henhold til beslutningspunkt 1 og 3,
- at Business Kolding anmodes i samarbejde med By- og Udviklingsforvaltningen om at udarbejde et oplæg til beslutningspunkt 2,
- at Fonden Nordic Synergy Park, som en naturlig konsekvens af bestyrelsens beslutning den 24. februar 2015, anmodes om at igangsætte processen vedrørende opløsning i henhold til egne vedtægter,
- at budgetmidlerne fastholdes på erhvervsområdet under Økonomiudvalget i en erhvervspulje til fremme af salg af erhvervsjord og generel udvikling af erhvervs- og investeringsområder i kommunen,
- at der i løbet af 2015 fremsendes en særskilt sag vedrørende udmøntning af erhvervspuljen.

Sagsfremstilling

Fonden Nordic Synergy Park har det sidste år været igennem en proces med redefinering af formål, fokusområde og strategi. Processen blev igangsat, fordi det over de sidste par år har vist sig vanskeligt at tiltrække investorer og dermed realisere den udviklingspark, der var visionen fra start. I vedhæftede notat ses en salgshistorik i Nordic Synergy Park.

På Økonomiudvalgets møde den 6. oktober 2014 blev Udvalget orienteret om, at bestyrelsen sigtede efter en justering af strategien til følgende, "Fonden Nordic Synergy Park udvider sit fokusområde til også at omfatte udviklingen af Campusområdet i Kolding, og strategiarbejdet for dette påbegyndes". Dette blev besluttet afprøvet, da udviklingen viste sig at gå stærkt i Campusområdet omkring det ny SDU, Designskolen, IBC med flere. Endvidere gav det god mening, såfremt Nordic Synergy Park kunne knytte tættere bånd netop til vidensinstitutionerne.

På denne baggrund blev der afholdt en workshop den 16. december 2014 med repræsentanter fra fondens bestyrelse, erhvervslivet i Kolding, Business Kolding og By- og Udviklingsforvaltningen.

Bestyrelsen besluttede efterfølgende på et møde den 24. februar 2015, at det kommende strategiarbejde skal åbnes endnu mere op, så det ikke blot omhandler salg og udvikling af erhvervsområdet Nordic Synergy Park, men salg og udvikling af samtlige erhvervsområder i Kolding kommune.

Følgende beslutning blev truffet:

1. Nordic Synergy Park skal fremadrettet sælges på lige vilkår med de andre erhvervsområder i Kolding kommune,
 - a. salgsarbejdet varetages som hidtil af By- og Udviklingsforvaltningen.
2. Der skal arbejdes videre med, hvordan Campus (forstået som samtlige videregående uddannelsesinstitutioner i kommunen) bliver drivkraft for markedsføring, salg og udvikling af erhvervsområder samt spredning af viden og innovation til virksomheder
 - a. opgaven igangsættes og varetages af Business Kolding i understøttende samarbejde med By- og Udviklingsforvaltningen.
2. Salget af jorden i Nordic Synergy Park skal ses i sammenhæng med den øvrige salgsindsats i Kolding Kommune.
3. Fremtiden for Fonden Nordic Synergy Park samt selve erhvervsparken skal drøftes.

På baggrund af ovenfor nævnte beslutninger truffet i fonden – og da det udvidede formål ligger udenfor fondens vedtægter - vil en naturlig konsekvens være at igangsætte opløsning af Fonden Nordic Synergy Park.

De midler, der er afsat i Kommunens budget til Fonden Nordic Synergy Park, foreslås fastholdt på erhvervsrådsområdet i en erhvervspulje under Økonomiudvalget. Puljen kan fremadrettet anvendes til at støtte salgs- og investortiltag.

Der er i budgetterne for 2015 afsat 1.049.000 kr. og fra 2016 1.058.000 kr. til Fonden Nordic Synergy park.

Der er i perioden 2012 til 2014 indbetalt følgende til fonden:

2012 – 2.475.000 kr.

2013 – 2.507.175 kr.

2014 – 1.028.000 kr.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

Beslutning Økonomiudvalget den 04-05-2015

Forslaget indstilles til godkendelse.

Beslutning Byrådet den 18-05-2015

Godkendt.

Bilag

Salgshistorik.pdf

Punkt 11: Midlertidig flytning af afstemningssted 06 Alminde-Viuf/Vester Nebel

15/7326

Resumé

Alminde-Viuf Hallen, der fungerer som afstemningssted for område 06 Alminde-Viuf/Vester Nebel, står over for en større ombygning, der gør, at hallen ikke kan benyttes som afstemningssted fra omkring den 9. juni 2015.

Sagen behandles i

Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

Kommunaldirektøren foreslår,

at valg og evt. folkeafstemninger i Alminde-Viuf Hallens ombygningsperiode foregår efter følgende prioritering:

- 1) Alminde-Viuf Fællesskole, såfremt det kan lade sig gøre for eksaminer m.v.
- 2) Alminde Forsamlingshus, Vestergade 12, 6052 Almind.

Sagsfremstilling

Idet Alminde-Viuf Hallen ikke kan benyttes til valghandlinger efter den 9. juni 2015 på grund af ombygning, har det været nødvendigt at undersøge alternative muligheder for afholdelse af valghandlinger.

Alminde-Viuf Fællesskole vil være at foretrække som midlertidigt afstemningssted under hallens ombygning, men såfremt folketingsvalget udskrives til afholdelse samtidig med skolernes afvikling af eksamener, vil Almind Forsamlingshus kunne benyttes som midlertidigt afstemningssted for område 06 Alminde-Viuf/Vester Nebel.

Beslutning Økonomiudvalget den 04-05-2015

Forslaget indstilles til godkendelse.

Beslutning Byrådet den 18-05-2015

Godkendt.

Punkt 12: Endelig vedtagelse af Tillæg 20 til Kommuneplan 2013-2025 og lokalplan 1131-21, Jordrup - en lokalby

15/5291

Resumé

Et flertal i Plan- og Boligudvalget besluttede den 24. november 2014 at offentliggøre forslag til kommuneplantillæg nr. 20 og forslag til lokalplan 1131-21.

Planforslagene har været fremlagt offentligt i otte ugers høring. Der er indkommet 8 indsigelser, ændringsforslag og bemærkninger indenfor høringsperioden.

Derudover har projektudvikler for to områder i lokalplanen foreslået ændringer på to af områderne som følge af nogle af indsigelserne.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at kommuneplantillæg 20 vedtages med den ændring, at det nordlige regnvandsbassin udgår,

at lokalplan 1131-21, Jordrup – en lokalby - vedtages med følgende ændringer:

1. at det nordlige regnvandsbassin udgår,
2. at lokalplanens § 4.1 rettes, så der gives mulighed for grunde på op til ca. 3150 m² i område 4B,
3. at vejadgangen til Kærtøften fastholdes som foreslået i lokalplanforslag 1131-21

at der igangsættes en særskilt planlægning (landzonetilladelse) for det nordlige regnvandsbassin,

at der foretages ændringer og justeringer af redaktionel karakter i planforslagene.

Sagsfremstilling

Lokalplanen er kategoriseret som en A-lokalplan jævnfør A, B, C kategoriseringen, hvilket betyder, at det er Byrådet, der træffer beslutning om lokalplanens endelige vedtagelse.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Plan- og Boligudvalgets politik i forhold til at skabe rammerne for øget bosætning, da der udlægges nye boligområder i lokalplanen. Samtidig understøtter lokalplanen et fokus på også at skabe muligheder for bosætning i centerbyer og landsbyer. Lokalplanen er derudover skabt gennem en løbende dialog med de lokale interessenter.

Et flertal i Byrådet (Udvalget med undtagelse af Benny Dall) besluttede den 24. november 2014 at offentliggøre planforslagene.

Et mindretal i udvalget (Benny Dall) stemte imod forslaget.

Forslaget til kommuneplantillæg 20 og lokalplan 1131-21, Jordrup –en lokalby har været fremlagt i offentlig høring i otte uger i perioden fra 7. januar 2015 til 4. marts 2015. By- og Udviklingsforvaltningen har modtaget 8 indsigelser og ændringsforslag indenfor høringsperioden. Se bilag med liste over indsigelser og forvaltningens bemærkninger hertil.

- Forringer indsigers drift- og forpagtningsgrundlag,
- Gener fra borgeres forventede færdsel på området med regnvandsbassinet,
- Adgangsvej fra Borberggade accepteres ikke,
- Adgangsvej fra Knudsbølvej vil give rig mulighed for større trafik af borgere til området,
- §3 område af regnvandsbassin vil på sigt begrænse landbrugsdriften,
- Værdiforringelse af ejendommen ved salg,
- Indfrielse af lån/dellån skal ses i forhold til pant og vurdering,
- Finder ikke alle relevante oplysninger modtaget og belyst ifm. aktindsigt,
- Indsiger peger på, at man skal gøre brug af den oprindelige placering på matr. nr. 11aa,
- Ekspropriation hvis placering fastholdes på matr. nr. 7a.

Indsigelsen har været forelagt Kolding Spildevand A/S, som på den baggrund har oplyst, at man ikke længere er interesseret i at erhverve jord fra Christian Vestergaard. Kolding Spildevand A/S har i stedet indgået aftale om køb af jord til regnvandsbassin på nabogrunden, matr. nr. 11aa, øst for Christian Vestergaards ejendom.

Kolding Spildevand A/S foreslår dermed at ændre placeringen af regnvandsbassinet med adgang fra Bøllingvej. Den ny placering af regnvandsbassinet ligger udenfor lokalplanafgrænsningen og kommuneplanrammen. Det er foreslået, at adgangen til regnvandsbassinet i den sydlige del af Bøllingvej 15. Se bilag på ændringsforslag.

Da Kolding Spildevand A/S har besluttet at ændre placeringen af regnvandsbassinet fra Christian Vestergaards ejendom til nabogrunden, vurderer forvaltningen, at indsigelsen kan imødekommes.

Forvaltningen anbefaler, at den oprindelige placering af regnvandsbassinet udgår af kommuneplanen og lokalplanen, og at der i stedet igangsættes en ny planlægning for regnvandsbassinet enten ved ny lokalplan eller ved at igangsætte en landzonesag. Forvaltningen aftaler en tidsplan herfor med Kolding Spildevand A/S.

Baggrunden for ovenstående anbefaling er, at hvis en ny placering af regnvandsbassinet skal medtages vil det have den konsekvens, at der vil gå yderligere 3-4 måneder før tillæg og lokalplan kan godkendes, da det kræver 8 ugers fornyet høring. Det er u hensigtsmæssigt i forhold til de øvrige interessenter.

Bevaring af lindetræ

Lodsejere, naboer og genboer, i alt 8 personer gør indsigelse mod, at det 150 år gamle lindetræ bevares, idet den står meget tæt på Hovedgaden 11 og 15, og gør stor skade på bygningerne. Træet beskæres årligt af ejerne for at begrænse skaderne på deres bygninger. Derfor vil de så snart det er muligt fælde træet.

Forvaltningen vurderer, at træet, som er ca. 150 gammelt, er kulturarv og bør bevares. Det er identitetsskabende, og følger dermed også Kolding Kommunes Arkitekturstrategi.

Bevaringsværdige træer som ønskes nedrevet følger normalt Kommunens praksis. Praksis er, at det vil være en byrådsbeslutning om der skal gives dispensation til fældning eller beskæring ud over udgåede eller for færdslen generende grene.

By- og Udviklingsforvaltningen anbefaler, at bestemmelsen om bevaring af lindetræet fastholdes.

Fremtidige stier udenfor lokalplanområdet

Grete og Ole Neupart, Hovedgaden 16, har fremsendt indsigelser mod sti langs deres baghave, hvis der ikke kommer en høring hos de boliger, som er placeret med baghaver op til en evt. sti mellem Bytofte og Kirken.

De fremtidige stier, herunder den nævnte sti mellem Bytoften og kirken, ligger uden for lokalplanafgrænsningen og reguleres ikke i lokalplanen. Forvaltningen foreslår, at de udgår af planforslaget, idet de ikke er relevante for det endelige plangrundlag. Det har ingen konsekvenser at udtage de fremtidige stier uden for lokalplanområdet i lokalplanen, idet der kan arbejdes med sammenhængende stisystemer i Jordrup uafhængigt af denne lokalplan.

Spildevandsseparation og grundvandsstigning

Grete og Ole Neupart, Hovedgaden 16 har forespurgt om risikoen for grundvandsstigning ved den igangværende spildevandsseparation.

Ved separatkloakeringen i Jordrup laves der 2 separate systemer, et til sanitært spildevand og et til regnvand. På regnvandssystemet er der også mulighed for at tilslutte vejdræn, og omfangsdræn fra de boliger der har dette. Forvaltningen og Kolding Spildevand A/S er opmærksomme på problematikken om, at stigende grundvandsstand medfører øget belastning af regnvandssystemet.

Støj- og vibrationer fra ”tung trafik”

Grete og Ole Neupart, Hovedgaden 16 foreslår, at den ”tunge trafik” ledes udenom Jordrup by, for at undgå støj- og vibrationsgener.

Der er allerede i dag byzoneskiltning, som markerer en max. hastighed på 50 km/t i Jordrup. Denne skiltning er suppleret med 4 elektroniske fartvisere (én fra hvert verdenshjørne) samt et midterhelleanlæg på Hovedgaden, når man kommer fra syd. Der er ikke aktuelle planer om yderligere fartdæmpende tiltag i Jordrup.

Ovenstående forhold reguleres ikke i lokalplanen, men håndteres af trafikafdelingen i dialog med politiet.

Naturstyrelsen

Naturstyrelsen finder ikke anledning til at gøre indsigelse efter planlovens § 29 mod forslag til kommuneplantillæg nr. 20 og lokalplan nr. 1131-21 under forudsætning af, at der ved den endelige vedtagelse medtages ændringer og suppleringer, som nævnes i den redegørelse for grundvand, som er fremsendt til Naturstyrelsen i høringsperioden.

Idet Kolding Spildevand har ændret placeringen af regnvandsbassinet, vurderer forvaltningen, at det ikke længere vil være relevant at udlægge et teknisk anlæg til regnvandsbassin og adgangsvej som foreslået. Dermed vil redegørelsen om grundvand, som Naturstyrelsen henviser til, ikke længere være aktuel at indarbejde i kommuneplantillægget.

Derudover skal der, ifølge Naturstyrelsen, afvejes om de særlige bestemmelser om NFI område skal opretholdes, idet den statslige kortlægning af grundvandsforholdene for rammeområde 1131-B3 nu er afsluttet som led i vedtagelsen af kommuneplan 2013-2025. Naturstyrelsen vil ikke modsætte sig, at de særlige bestemmelser udgår.

De særlige bestemmelser for rammeområde 1131-B3 tages til efterretning og det foreslås, at det udgår, idet de ikke længere er relevante nu, hvor kommuneplan 2013-2025 er gældende.

Fremtidige muligheder for Toftegården

Lena Johansen forespørger om en evt. fremtidig ombygning og evt. omklassificering af Toftegården, Hovedgaden 28 bliver berørt af lokalplanforslaget.

Det er forvaltningens vurdering, at lokalplanforslaget ikke ændrer ved de muligheder, som der var i den hidtidige lokalplan.

Forespørgslen giver ikke anledning til ændringer af lokalplanforslaget.

Kloaktilslutning

Forvaltningen har undervejs i planprocessen været opmærksom på, at lokalplanens vedtagelse kan medføre påligning af kloaktilslutningsbidrag til erhvervsjendomme i Jordrup. De berørte lodsejere er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanarbejdet blevet orienteret om konsekvenserne ved overførsel af Jordrup til byzone. Alle ejendomsejere, bortset fra Lokalbrugsen (Coop) har allerede, eller er i gang med, at foretage udstykning eller lignende for at undgå at være omfattet af kravet. Der er desuden enkelte af de berørte ejendomme, som har opnået dispensation fra Kolding Spildevand A/S.

Lokalbrugsen i Jordrup, som er ejet af Coop, vil som følge af en endelig vedtagelse af lokalplanen blive opkrævet 4 kloaktilslutningsbidrag af Kolding Spildevand. Kolding Spildevand har tilkendegivet at bidragene vil kunne betales i rater, for eksempel 4 rater over 4 år. Til orientering er et kloaktilslutningsbidrag ca. 47.700 kr. + moms. Coop er i forbindelse med sagsforløbet blevet gjort opmærksom på kloaktilslutningsproblematikken og beløbsstørrelsen.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-05-2015

Asger Christensen, Eea Haldan Vestergaard og Knud Erik Langhoff stillede forslag om at bestemmelsen om at lindetræet er bevaringsværdigt bortfalder.

Forslaget blev bragt til afstemning.

Et flertal i udvalget (udvalget med undtagelse af Asger Christensen, Eea Haldan Vestergaard og Knud Erik Langhoff) stemte imod.

Et mindretal i udvalget (Asger Christensen, Eea Haldan Vestergaard og Knud Erik Langhoff) stemte for forslaget.

Herefter blev by- og udviklingsdirektørens forslag bragt til afstemning.

Et flertal i Plan- og Boligudvalget (udvalget med undtagelse af Asger Christensen, Eea Haldan Vestergaard og Knud Erik Langhoff) indstiller forslaget til godkendelse.

Et mindretal i Plan- og Boligudvalget (Asger Christensen, Eea Haldan Vestergaard og Knud Erik Langhoff) kunne ikke indstille forslaget til godkendelse, idet bestemmelsen om, at lindetræet er bevaringsværdigt ønskes ændret, så der ikke er krav om bevaring.

Beslutning Økonomiudvalget den 18-05-2015

Et mindretal (Benny Dall, Christian Haugk, Poul Erik Jensen, Oluf Lykke Nielsen og Søren Rasmussen) indstiller by- og udviklingsdirektørens forslag til godkendelse.

Et andet mindretal (Jørn Pedersen, Merete Due Paarup, Birgitte Kragh og Knud Erik Langhoff) indstiller by- og udviklingsdirektørens forslag, med den ændring at bestemmelsen om at lindetræet er bevaringsværdigt ændres, så der ikke er krav om bevaring.

Jesper Elkjær tager forbehold for sin stemmeafgivelse i Byrådet.

Beslutning Byrådet den 18-05-2015

Økonomiudvalgets første mindretalsindstilling blev forkastet med 12 stemmer mod 9. For forslaget stemte Søren Rasmussen, Oluf Lykke Nielsen, Kristina Jørgensen, Christian Haugk, Per Bødker Andersen, Poul Erik Jensen, Hanne Dam, Annie Terp Thomsen og Benny Dall.

Økonomiudvalgets andet mindretalsindstilling blev godkendt med 12 stemmer mod 9. Imod stemte Søren Rasmussen, Oluf Lykke Nielsen, Kristina Jørgensen, Christian Haugk, Per Bødker Andersen, Poul Erik Jensen, Hanne Dam, Annie Terp Thomsen og Benny Dall.

Jesper Elkjær stemte hverken for eller imod.

Bilag

Regnvandsbassin på matr. nr. 11aa, Bøllingvej _Jordrup.pdf

Kærhaven - opdateret tegning med ny adgangsvej - Kærtøften _Jordrup _ forslag til områdeplan _m.pdf

Liste med indsigere - høringssvar _Lokalplan 1131-21 og Tillæg 20 v2.pdf

Punkt 13: Endelig vedtagelse af lokalplan 1333-61 Grønninghoved Strand, et sommerhusområde

14/17092

Resumé

By- og Udviklingsforvaltningen foreslår, at der træffes afgørelse om endelig vedtagelse lokalplan 1333-61 Grønninghoved Strand – et sommerhusområde.

Lokalplanen har til formål at give et opdateret administrationsgrundlag, der kan fastholde områdets udtryk som sommerhusområde samt give mulighed for tidsvarende til- og nybygning af sommerhuse. Desuden giver lokalplanen mulighed for nye sommerhusudstyknings vest for Fuglsangvej samt på den tidligere feriekoloni ”Børnenes Vel”. Lokalplanforslaget har været offentligt fremlagt i perioden torsdag den 27. november 2014 til torsdag den 22. januar 2015. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 31 indsigelser til det fremlagte planforslag. Indsigelserne har givet anledning til at foreslå fire ændringer i planen og giver desuden anledning til drøftelser om det kommunale serviceniveau for stranden som turistmål, herunder parkeringsforholdene, der i dag sker delvist på privat grund.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at lokalplan 1333-61 Grønninghoved Strand – et sommerhusområde vedtages med ændringsforslagene A-D, som fremgår af sagsfremstillingen.

Sagsfremstilling

Lokalplanen er kategoriseret som en A-lokalplan, og det er dermed Byrådet, der har kompetence til at vedtage planforslagene endeligt.

Byrådet godkendte den 24. november 2014 at offentliggøre lokalplanen.

Lokalplanforslaget har været offentligt fremlagt i perioden 27. november 2014 til 22. januar 2015. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 31 indsigelser til det fremlagte planforslag. Flere af grundejerforeningerne har dog indsendt to indsigelser.

Indsigelserne vedrører mange forskellige forhold, dog med nogle fællestræk, der gennemgås herunder.

Delområdernes forskellige byggemuligheder

Flere af indsigelserne går på delområdernes forskellige byggemuligheder

Lokalplanen er opdelt i delområder for at sikre, at områdernes individuelle karakteristika kan fastholdes. Nogle områder har mindre grunde og derfor en større tæthed end andre delområder, hvor grundene er større og hvor der derfor er plads til lidt større sommerhuse. Sommerhuse og øvrige bebyggelser er desuden opført under forskelligt plan- og administrationsgrundlag. Eksempelvis er Lille Strandhave (lokalplanens delområde 5) opført på lejet grund, hvorfor der ikke har været skel mellem sommerhusene og afstandsforhold derfor har været administreret anderledes end de øvrige delområder.

Det vil derfor ikke være hensigtsmæssigt at give samme regler for alle sommerhusgrunde, da de eksisterende sommerhuse er opført ud fra nogle forskellige hensyn. Ens for alle delområderne er, at lokalplanen har til formål at give mulighed for, at der kan ske en udvikling og udskiftning af sommerhusene og samtidig fastholde udtrykket som sommerhusområde.

I forhold til delområde 6 og bebyggelsens afstand til skel er der mange indsigelser, der peger på, at et af de karakteristiske fællestræk i delområde 6 er, at der er placeret mindre bygninger nærmere skel end 5 meter. Det foreslås derfor, at lokalplanen ændres, så der gives mulighed for, at disse bygninger kan placeres 2,5 m fra skel.

Bebyggeshøjde i delområde 2

Flere har ønsket at bygningshøjden skal øges til 6 m for delområde 2.

Lokalplanen har generelt søgt at fastholde de bebyggelsesregulerende bestemmelser, som er kendetegnende for delområderne, og som har ligget til grund for den oprindelige udbygning. Dog er bygningshøjden i delområde 2 reduceret fra 6 til 5 meter. Baggrunden er, at grundene i dette delområde er forholdsvis store og derfor får mulighed for at bygge mere end før, da bebyggelsesprocenten hæves fra 10 til 15 og afstand til skel for småbygninger lempes. Der kan kun opføres bebyggelse i én etage, hvorfor det er forvaltningens vurdering, at den sidste meter ikke er nødvendig. Hermed ensrettes forholdene desuden i hele sommerhusområdet.

Trafik og infrastruktur

Flere af indsigelserne hæfter sig ved, at der i højsæsonen er trængselsproblemer på de smalle veje forskellige steder i sommerhusområdet. Nogle henviser til, at der bør skiltes bedre særligt til parkeringspladserne. Flere nævner, at der bør være bedre forhold for bløde trafikanter, særligt de der færdes mellem campingpladsen og stranden. Vejene i området er forholdsvis smalle, men det er trafikmyndighedens vurdering, at der ikke er væsentlige trafikale problemer i området, da den tilladte hastighed er lav på boligvejene og da belægning og områdets indretning generelt opfordrer til langsom kørsel.

Parkering ud mod kysten

De viste parkeringspladser inden for strandbeskyttelseslinjen langs Gl. Strandvej er udpeget ud fra devisen om, at de eksisterende parkeringsforhold fastholdes. Flere indsigelser viser, at det ikke er ønsket, at der fremadrettet er parkering her. Lokalplanen kan tillige ikke ændre anvendelsen inden for strandbeskyttelseslinjen, hvorfor indsigelserne tages til efterretning og parkeringsarealerne ud mod kysten udtages af kortbilaget.

Offentlig parkering på privat grund og det kommunale serviceniveau

Grundejerforeningen Fuglsanggård, som ejer parkeringsarealet for enden af Fuglsangvej har gjort indsigelse mod, at lokalplanen udlægger en offentlig parkeringsplads på deres ejendom. Selvom der i dag er etableret parkeringsplads, vil lokalplanen umuliggøre, at arealet benyttes til noget andet – eksempelvis grønt område, som grundejerforeningen påberåber sig retten til. Det er lokalplanens formål, at sikre områdets funktionalitet – herunder at der er parkeringsmuligheder for besøgende, der ikke har sommerhus i området.

Der i dag offentlig parkering mod syd ved Grønninghoved samt ved Binderup Strand, hvorfor det anbefales, at markeringen til parkering tages ud af lokalplanen. Baggrunden for denne anbefaling er, at bestemmelserne om parkeringsareal for enden af Fuglsangvej, i praksis pålægger en privat grundejer at bidrage til en kommunal service på et af kommunens store turistdestinationer.

Grundejerforeningen gør også opmærksom på, at de ikke finder det rimeligt, at de ud over at bidrage med jord til et offentligt formål, tillige skal stå for vedligehold af såvel parkeringsplads som oprensning af strandarealet, hvor mange turister færdes. Kommunen har tidligere haft skraldespande til at stå, men de er for nyligt blevet fjernet.

En del af arealet ved Grønninghoved et kommunalt areal og dermed kommunal stand. På dette areal er der et hensigtsmæssigt serviceniveau i form af opsamling af affald og tang i badesæsonen, affaldsspande tømmes dagligt, samt toilettet renholdes også dagligt. Derudover er der almindelige pleje af de grønne elementer. Det er korrekt, at Kolding Kommune ikke foretager vedligeholdelse på de private arealer

Areal til opstilling af campinghytter

Der er et ønske fra campingpladsen om et fleksibelt areal til campinghytter. Opstilling af campinghytter håndteres gennem Campingreglementet. Lokalplanen skal dog kunne vise naboer og andre, hvor der kan opføres ny bebyggelse. Da en del af det udlagte areal er omfattet af beskyttelseslinje fra fortidsminder, foreslås arealet, hvor der kan opstilles campinghytter, derfor udvidet til at omfatte den sydlige halvdel af campingpladsen i stedet for den sydligste tredjedel, som angivet i lokalplanforslaget.

Vejadgang til delområde 4

Flere af indsigerne gør opmærksom på, at der i højsæsonen er trængsel på adgangsvejene til stranden. For ikke at gøre problemerne større end de allerede er, foreslås det at ændre lokalplanen, så det ikke er muligt for de nye sommerhusudstyknings i delområde 4 ("Børnenes Vel"), at have direkte udkørsel til Strandvejen. Baggrunden er, at strandarealet benyttes til færdsel og ophold og at indkørsler ud på Strandvejen vil efterlade mindre plads til dette. Denne ændring er en væsentlig ændring i forhold til det fremlagte planforslag, hvorfor ændringsforslaget har været i supplerende partshøring hos ejerne af delområde 4 i 14 dage.

Ejerne har i høringssvar accepteret, at mulighed for vejadgang til Strandvejen sløjfes, men ønsker som erstatning, at der kan etableres vejadgang fra St. Strandhave. De begrundet deres ønske i, at der med kun én vejadgang til området vil skulle etableres mere vejareal, hvor der ellers vil kunne anlægges grønt område. Forvaltningen vurderer, at vejadgang fra St. Strandhave vil være uhensigtsmæssigt. Det vil skabe en mertrafik på i forvejen smalle veje og en vejadgang fra St. Strandhave vil betyde, at de nye sommerhuse her vil have op til 300 meter længere, end hvis der er indkørsel på Mosvigvej. Vejadgang fra St. Strandhave vil desuden gennembryde den udlagte karaktergivende beplantning, der dermed mister sin kvalitet. Det foreslås derfor, at eneste vejadgang til området sker fra Mosvigvej.

Ovenstående resulterer i følgende fire konkrete ændringer i lokalplanen:

| Ændringsforslag | Fra | Til |
|-------------------|-----|---|
| Ændringsforslag A | | På side 33 ændres kortbilag 5 således, at alle parkeringsarealer ud mod kysten, inden for strandbeskyttelseslinjen udgår samt arealet ved Fuglsangvej. Hermed vil |

kun parkeringspladserne i syd for enden af Fredskovvej, bibeholdes.

| | | |
|---|---|--|
| Ændringsforslag B: (delområde 6) På side 8 ændres § 7.7.2 | ”Al bebyggelse skal have en afstand til skel på mindst 5 meter.” | ”Al bebyggelse skal have en afstand til skel på mindst 2,5 meter.” |
| Ændringsforslag C: På side 31 | | Ændres kortbilag 3, således, at arealet udlagt til opstilling af campinghytter udvides fra ca. 1/3 af delområde 7 til at udlægge ca. halvdelen af delområdet. |
| Ændringsforslag D: På side 5 ændres § 5.5 | ”Vejadgang til nye udstykninger i delområde 4 skal ske enten direkte til hver enkelt parcel fra Strandvejen eller som fælles indkørsel fra Mosvigvej. Indkørsel fra Mosvigvej må dog ikke anlægges over for eksisterende kryds ved Mejsesvej og Sneppevej.” | ”Vejadgang til nye udstykninger i delområde 4 skal ske som fælles indkørsel fra Mosvigvej. Indkørsel fra Mosvigvej må dog ikke anlægges over for eksisterende kryds ved Mejsesvej og Sneppevej.” |

Der er desuden gennemført mindre ændringer og præciseringer af redaktionel karakter.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-04-2015

Et flertal i Plan- og Boligudvalget (udvalget med undtagelse af Benny Dall og Jesper Elkjær) indstiller forslaget til godkendelse.

Et mindretal i Plan- og Boligudvalget (Benny Dall og Jesper Elkjær) kunne ikke indstille forslaget til godkendelse, idet delområdet ”Børnenes Vel” ønskes fremtidssikret som område til offentligt formål (eksempelvis lejrskole).

Beslutning Økonomiudvalget den 04-05-2015

Et flertal (Økonomiudvalget med undtagelse af Benny Dall og Jesper Elkjær) indstiller Plan- og Boligudvalgets flertalsindstilling til godkendelse.

Et mindretal (Benny Dall og Jesper Elkjær) indstiller Plan- og Boligudvalgets mindretalsindstilling til godkendelse.

Beslutning Byrådet den 18-05-2015

Økonomiudvalgets mindretalsindstilling blev forkastet med 20 stemmer mod 2. For forslaget stemte Benny Dall og Jesper Elkjær.

Økonomiudvalgets flertalsindstilling blev godkendt med 20 stemmer mod 2. Imod stemte Benny Dall og Jesper Elkjær.

Bilag

Samlede indsigelser og bemærkninger - lokalplan 1333-61 Grønninghoved Strand

Punkt 14: Salg af mindre areal tilhørende Arbejdernes Andels Boligforening afdeling 21

15/7077

Resumé

I forbindelse med en udbygning af infrastrukturen omkring Sygehus Lillebælt, har Kommunen behov for at erhverve et mindre areal, tilhørende Arbejdernes Andels Boligforening (AAB) afdeling 21, til vejudvidelse. Kommunen skal som tilsynsmyndighed godkende et salg af en almen boligorganisations ejendom.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at Kommunen som tilsynsmyndighed godkender, at Arbejdernes Andels Boligforening afdeling 21 frasælger 105 m² af matr. nr. 185ay Kolding Markjorder 4. afdeling for 300 kr. pr. m², svarende til 31.500 kr., til Kolding Kommune med overtagelse i 2015, og på de vilkår, at Kommunen afholder alle udgifter i forbindelse med erhvervelsen, herunder udgifter i forbindelse med udstykning.

Sagsfremstilling

I forbindelse med en udbygning af infrastrukturen omkring Sygehus Lillebælt, har Kolding Kommune behov for at erhverve et mindre areal tilhørende Arbejdernes Andels Boligforening (AAB), afdeling 21.

Arealet er opgjort til 105 m² af matr. nr. 185ay Kolding Markjorder 4. afd. Arealet er markeret med rødt på kortbilaget.



AAB og By- og Udviklingsforvaltningen har aftalt følgende omkring salget af arealet:

- Salgssummen er aftalt til 300 kr. pr. m² svarende til 31.500 kr.
- Kommunen betaler handelsomkostninger og udstykningsomkostninger
- Overtagelse i 2015
- Der udarbejdes tidsplaner for arbejdet til AAB

Når der er tale om et salg til en kommune, vurderes ejendommen af vurderingsmyndigheden. Denne vurdering er ved at blive indhentet.

Det er oplyst, at By- og Udviklingsforvaltningen vurderer, at den aftalte pris er i overensstemmelse med markedsværdien for tilsvarende jorder i Kolding by. Blandt andet kan der henvises til Kommunens salg af tilsvarende vejarealer til boligselskabet Domea på Teglgårdsvej 25, som ligeledes blev handlet for 300 kr. pr. m².

Det følger af almenboliglovens bestemmelser, at salg af en afdelings ejendom skal beslattes af boligorganisationens øverste myndighed. Boligorganisationens øverste myndighed kan beslutte at delegerer kompetencen til boligorganisationens bestyrelse. AAB's bestyrelse har godkendt salget.

Endvidere følger det af almenboliglovens bestemmelser, at afhændelse af en boligorganisationens ejendom skal godkendes af kommunen som tilsynsmyndighed.

Ifølge delegerings- og kompetencefordelingsplanen skal sager vedrørende salg af en almen boligorganisationens ejendom endeligt godkendes af Byrådet.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-05-2015

Forslaget indstilles til godkendelse.

Beslutning Økonomiudvalget den 18-05-2015

Forslaget indstilles til godkendelse.

Beslutning Byrådet den 18-05-2015

Godkendt.

Punkt 15: Visitationsskema til Udlændingestyrelsen

14/4567

Resumé

I august 2014 besluttede Arbejdsmarkedsudvalget, at Kolding Kommune årligt skal anmode Udlændingestyrelsen om at modtage særlige flygtningegrupper på baggrund af de forhold (profiler), som Udlændingestyrelsen udmelder i starten af året.

Ifølge integrationsloven skal alle nyankomne flygtninge boligplaceres i en kommune i forbindelse med, at der meddeles opholdstilladelse. For at sikre den bedst mulige integration af disse udlændinge i Danmark, beder Udlændingestyrelsen kommunerne om at komme med forslag til den fremtidige modtagelse af de nyankomne flygtninge, hvilket sker via et visiteringsskema. Skemaet skal være indsendt til Udlændingestyrelsen inden den 31. april 2015.

På baggrund af Udlændingestyrelsens udmeldte profil for 2015, anbefaler Jobcentret og den tværkommunale embedsmandsgruppe, at Kolding Kommune indsender visiteringsskemaet til Udlændingestyrelsen med ønske om at modtage unge flygtninge fra Iran, Afghanistan samt kvoteflygtninge fra Syrien og flygtninge fra Eritrea.

Kolding Kommune er interesseret i at modtage kvoteflygtninge fra Syrien, da der ofte er tale om familier, og idet kvoteflygtninge kommer i større grupper. Det vil kunne medvirke til en mere målrettet integrationsindsats i Kommunen. På Jobcentret er der ansat to integrationsmedarbejdere, som er med til at sikre en god modtagelse af flygtningene, hvilket letter etableringsopgaven – specielt ved større grupper.

Ud fra samme præmis er Kolding Kommune interesseret i iranske flygtninge. Den nuværende gruppe af iranske flygtninge er pt. ikke ret stor, hvilket formentlig skyldes, at iranerne og bosætter sig i andre kommuner, hvor der er større grupper af iranere, når den 3-årige integrationsperiode er overstået.

På grund af den nuværende boligsituation i Kolding Kommune, er det lettest at boligplacere familier eller unge under 25 år.

Sagen behandles i

Arbejdsmarkedsudvalget og Byrådet.

Forslag

Kommunaldirektøren foreslår,

at Arbejdsmarkedsudvalget godkender forvaltningens prioritering af de ønskede grupper af flygtninge.

Sagsfremstilling

I 2015 forventer Udlændingestyrelsen, at der vil blive visiteret 12.000 personer til boligplacering i kommunerne. Heraf skal Kolding kommune modtage 215 personer.

I forlængelse heraf kan styrelsen oplyse, at størstedelen af de personer, der får opholdstilladelse i Danmark, og som bliver visiteret til boligplacering i 2015 forventes at stamme fra Syrien, Eritrea, Afghanistan, Iran og Rusland.

Udlændingestyrelsen tilstræber i størst muligt omfang at visitere de kommende udlændingegrupper til boligplacering på baggrund af kommunernes visiteringsskemaer.

Ved afgørelsen om boligplacering lægges i høj grad vægt på den enkelte udlændings personlige forhold, herunder mulighederne for at skabe et netværk i en kommende bopælskommune. Målet er at sikre bedre forudsætninger for en vellykket integration blandt andet ved, at den enkelte udlænding, som udgangspunkt bliver boende i kommunen.

I Kolding Kommune foregår processen ved, at Jobcenter Kolding udarbejder et forslag til det visiteringsskema, som skal sendes til Udlændingestyrelsen. Forslaget sendes til høring i den tværkommunale embedsmandsgruppe med repræsentanter fra Børne- og Uddannelsesforvaltningen, Senior- og Socialforvaltningen, By- og Udviklingsforvaltningen og Centralforvaltningen.

Nedenfor gennemgås de ønsker og anbefalinger, som Centralforvaltningen har givet, og som de øvrige forvaltninger har tilsluttet sig.

Ønsker om nationalitet

På nuværende tidspunkt har Kolding Kommune flygtninge fra Afghanistan, Iran, Syrien, Somalia, Armenien, Sri Lanka, statsløse fra Syrien, den russiske føderation, Tjetjenien og Eritrea.

Kolding Kommune ønsker i 2015 at modtage unge flygtninge fra Iran og Afghanistan. Desuden ønsker kommunen at modtage kvoteflygtninge fra Syrien og flygtninge fra Eritrea.

Sprog – tolkemuligheder på Jobcenter Kolding

Jobcenter Kolding har en fast tilknyttet tolk, som taler både dari og farsi, og som dermed dækker både de afghanske og iranske flygtninge. Derudover har jobcentret en tolk ansat, der taler arabisk, og dermed kan dække de syriske flygtninge.

Ønsker om særlige persongrupper – bl.a. ud fra boligsituationen

Kolding Kommune er interesseret i at modtage kvoteflygtninge fra Syrien, da der ofte er tale om familier, og idet at kvoteflygtninge kommer i større grupper. Det vil kunne medvirke til en mere målrettet integrationsindsats i kommunen. På jobcentret er der ansat to integrationsmedarbejdere, som er med til at sikre en god modtagelse af flygtninge, hvilket letter etableringsopgaven – specielt ved større grupper.

Ud fra samme præmis er Kolding Kommune interesseret i iranske flygtninge. Den nuværende gruppe af iranske flygtninge er pt. ikke ret stor, og dette skyldes formentlig, at når den 3-årige integrationsperiode er overstået, flytter de nuværende iranere og bosætter sig i andre kommuner, hvor der er større grupper af iranere.

På grund af den nuværende boligsituation i Kolding Kommune, er det lettest at boligplacere familier eller unge under 25 år.

Andre særlige ønsker – fokus på arbejdspladser og uddannelsesmuligheder

Jobcenter Kolding har et samarbejde med Ungdomsskolen PULS, som er et målrettet tilbud til unge flygtninge (op til 25 år), som har fokus på at komme i uddannelse og arbejde. De almene fag i tilbuddet tilbydes sammen med andre danske unge, hvilket er med til at bidrage til en god integration. Derudover er der fokus på uddannelsespraktikker, så de unge kan tillære sig det danske sprog på en arbejdsplads, samtidig med at de unge bliver klædt på til valg af fremtidig uddannelse i Danmark.

Endvidere samarbejder jobcentret med Sprogskolen Kolding om et erhvervsrettet undervisningsforløb, sideløbende med almindelig danskuddannelse. Formålet med det erhvervsrettet undervisningsforløb er at klæde integrationsborgerne på til, efter et 10-ugers forløb, at komme ud i en virksomhedspraktik.

Praktikken har fokus på de kompetencer, der er nødvendige for at kunne begå sig på det danske arbejdsmarked. Derudover sættes der på uddannelsespraktikker for de unge integrationsborgere, således at den unge klædes på til at kunne tage en uddannelse. Desuden er der i Kolding Kommune et internationalt gymnasium, hvilket også passer til målgruppen samt muligheden for at få dem videre i et uddannelsesforløb.

Endelig skal det nævnes, at Jobcenter Kolding har et samarbejde med Børne- og Familiehuset og har tilknyttet familieguides til familier med børn under 18 år. Det er med til at sikre, at der tages hånd om børnene, så nytilkomne flygtningebørn får en god start på deres nye liv i Danmark. Denne indsats er samtidig med til at forebygge fremtidige problemer for børnene og deres familier.

Som et nyt tiltag ønsker Kolding Kommune primært at modtage flygtninge fra omkringliggende asylcentre. Årsagen til dette ønske er, at jobcentret så kan indgå et samarbejde omkring undervisning af asylansøgerne, allerede inden de opnår opholdstilladelse. En fremrykket indsats på asylcentrene, med deltagelse af integrationsmedarbejderne fra jobcentret, skal være med til at forberede de nye flygtninge på en god og hensigtsmæssig opstart i deres nye kommune.

Beslutning Arbejdsmarkedsudvalget den 09-04-2015

Forslaget indstilles til godkendelse.

Beslutning Byrådet den 18-05-2015

Godkendt.

Bilag

Visiteringsskema 2015 udlændingestyrelsen

Punkt 16: Boligplacering af flygtninge

15/3167

Resumé

Plan- og Boligudvalget besluttede den 12. januar 2015 at anmode By- og Udviklingsforvaltningen om at redegøre nærmere for de økonomiske, integrationsmæssige og boligpolitiske konsekvenser af de oplyste muligheder for at sikre boligtilbud til flygtninge.

Forvaltningen har i samarbejde med integrationsområdet afdækket behov for boliger til nyankomne flygtninge og screenet, hvilke muligheder, der foreligger for boligplacering af flygtninge. På denne baggrund fremlægges forslag til fremtidig boligplacering af flygtninge.

Det foreslås, at permanent og midlertidig boligplacering af flygtninge sker ud fra et ønske om at sikre en god modtagelse af flygtninge, menneskelighed og en vellykket integration - herunder hensigtsmæssig adgang til sprogskole/undervisningstilbud.

Det foreslås desuden, at den permanente boligplacering sker på baggrund af følgende 3 kriterier:

- flygtninge skal tilbydes permanent boligtilbud så hurtigt som muligt
- spredning af boligtilbud
- boligplacering sker i Kolding by, centerbyerne og landsbyer/landområder med kollektiv trafikforsyning,

mens den midlertidige boligplacering sker med udgangspunkt i at minimere de kommunale omkostninger hertil.

Det foreslås samtidig, at den ledige kapacitet på ældreboligområdet bringes i anvendelse til midlertidig boligplacering af flygtninge – under behørig involvering af boligafdelingerne.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

· at permanent og midlertidig boligplacering af flygtninge sker ud fra et ønske om at sikre en god modtagelse af flygtninge, menneskelighed og en vellykket integration - herunder hensigtsmæssig adgang til sprogskole/undervisningstilbud,

· at permanent boligplacering - udover første ”at” - sker på baggrund af følgende 3 kriterier:

- Flygtninge skal tilbydes permanent boligtilbud så hurtigt som muligt
- Spredning af boligtilbud
- Boligplacering sker i Kolding by, centerbyerne og landsbyer/landområder med kollektiv trafikforsyning

· at midlertidig boligplacering - udover første ”at” - sker med udgangspunkt i at minimere de kommunale omkostninger hertil,

· at boligplaceringen sker i et tæt samarbejde med de almene boligorganisationer og private udlejere,

· at kommunen pr. 1. maj 2015 gør brug af anvisningsretten jævnfør Almenboliglovens §59, stk. 1 og 3 til permanent boligplacering af flygtninge i forhold til almene familie- og ungdomsboliger,

· at anvisningsretten i første omgang indføres for 1 år og at ordningen evalueres i samarbejde med boligorganisationerne primo 2016,

· at samarbejdet med private udlejere styrkes ved bl.a. annoncering efter midlertidige og permanente boligtilbud i f.eks. ugeaviser, boligbørs m.v.,

- at den ledige kapacitet på ældreboligområdet bringes i anvendelse til midlertidig boligplacering af flygtninge – under behørig involvering af boligafdelingerne,
- at forvaltningen arbejder videre med konkrete emner for anskaffelse af og/eller ombygning af kommunale ejendomme til boligplacering af flygtninge og fremlægger konkrete cases med anlægs- og driftsbudgetter til politisk stillingtagen,
- at Kommunen indtil videre ikke satser på boligplacering af flygtninge i erhvervs- og industriområder, som ikke hensigtsmæssigt kan overføres til fremtidigt permanent boligområde,
- at boligplaceringsopgaven følges tæt i de kommende måneder med henblik på at vurdere effekten af de anvendte tiltag – og eventuelt bringe nye tiltag i anvendelse, hvis ikke det lykkes at sikre boligtilbud i henhold til ovenstående kriterier og tiltag.
- at budgetansvaret for Boliger til flygtninge og udlændinge overflyttes fra Plan- og Boligudvalget til Arbejdsmarkedsudvalget ved førstkommande bevillingskontrol.

Sagsfremstilling

På Plan- og Boligudvalgsmødet den 12. januar 2015 redegjorde By- og Udviklingsforvaltningen for den forestående opgave med boligplacering af flygtninge og skitserede mulige tiltag for løsning af boligplaceringsopgaven.

Plan- og Boligudvalget besluttede i den forbindelse, at forvaltningen skulle redegøre nærmere for de økonomiske, integrationsmæssige og boligpolitiske konsekvenser af de oplyste muligheder for at sikre boligtilbud til flygtninge – herunder at afklare de nye muligheder, som følger af den indgåede aftale mellem KL og Regeringen den 8. januar 2015.

Kommunens flygtningekvotestørrelse er i 2015 på 215 personer. Hertil kommer efterfølgende familiesammenførte personer. Der efterspørges primært mindre og billige boliger – i størrelsesordenen 70 boliger til en husleje under 2.500 kr. og knap 150 boliger til en husleje under 4.500 kr.

I løbet af maj måned vil Kommunen have modtaget 80 flygtninge af kvoten på 215 personer i 2015 – fordelt med 65 voksne og 15 børn. Der er pt. 57 midlertidige boligplaceringer. Udfordringen med at finde permanente boliger stiger i takt med antallet af tilkomne flygtninge.

Permanent eller midlertidig boligtilbud

Efter integrationsloven har Kommunerne pligt til at anvise en nyankommet flygtning en permanent bolig snarest muligt efter, at kommunen har overtaget ansvaret for flygtningen. Indtil det er muligt at anvise en permanent bolig, skal kommunerne anvise flygtninge et midlertidigt opholdssted.

Et permanent boligtilbud er et tidsbegrænset lejemål. Kravet til boligen er, at den både ifølge Byggeloven og Planloven kan anvendes som lovlig bolig.

Flygtningen skal have økonomi til selv at betale husleje og forbrug. Flygtningen skal have en selvstændig lejekontrakt, så flygtningen ikke kan sættes i et aftaleretligt eller økonomisk afhængighedsforhold til andre personer. Kommunen må ikke give tilskud til huslejen eller forbrug.

Til et midlertidigt boligtilbud er der ikke fastsat krav til standarden eller karakteren af opholdsstedet. Indkvartering skal blot overholde Bygge- og Planloven og stedet skal være godkendt til beboelse. Det kan være ombyggede værelser i bygninger, herunder tidligere plejecentre eller skoler, privat indkvartering og indkvartering på hoteller, i ledige ældreboliger, ombyggede industribygninger eller lignende.

En kommune kan maksimalt opkræve 2.122 kr. for enlige med eller uden børn, 3.885 kr. for par uden børn, 4.239 kr. for par med et, to eller tre børn og 4.592 kr. for par med fire eller flere børn i månedlig husleje for en midlertidig bolig. Der er tale om en takst, som er fastlagt i Bekendtgørelse om flygtninge og andres betaling for ophold i midlertidige indkvarteringer og opholdssteder i 2015. Kommunen betaler så huslejedifferencen og for eventuelt forbrug, der overstiger takstbeløbet.

Udgiften til huslejedifferencen samt andre udgifter til boligplaceringen afholdes under Ejendoms- og Boligpolitik, Boliger til flygtninge og udlændinge. Budgetansvaret for Ejendoms- og Boligpolitik ligger hos Plan- og Boligudvalget, By- og Udviklingsforvaltningen, men arbejdet med området foregår på Jobcentret under Arbejdsmarkedsudvalget.

Integrationspolitikken

Af Kolding Kommunes integrationspolitik fremgår det, at ”Ikke etniske danskere skal mødes med en forventning om, at de hurtigst muligt tilegner sig det danske sprog, samt sætter sig ind i og respekterer de værdier og normer, som er i det danske samfund.”.

For at flygtningene kan opfylde disse forventninger, er det vigtigt at sikre en god modtagelse og have fokus på den *permanente* boligplacering af flygtningene. Det gælder både for flygtningefamilier med børn, men også for de enlige flygtninge, som det forventes, der kommer flest af.

Flygtninge vil ud fra et integrationsmæssigt synspunkt med fordel kunne boligplaceres ud fra et princip om spredning i hele Kolding kommune, da ghettodannelse derved vil kunne undgås og eventuelle børn vil blive fordelt på flere skoledistrikter efter endt undervisning i modtageklasserne.

Transport og sprogskole

Ved boligplaceringen er det vigtigt at indtænke flygtningenes muligheder for at kunne gå på sprogskole, eller for børnenes vedkommende at deltage i undervisningen i modtageklasser, da sproglige færdigheder er nødvendige for at kunne begå sig på det danske arbejdsmarked og for at blive en integreret del af et lokalsamfund. Sprogskole og undervisning i modtageklasser foregår i dag i Kolding by.

Flygtningene vil som udgangspunkt selv skulle sørge for og betale transport til og fra sprogskole, men der kan efter en konkret og individuel vurdering ydes støtte til transportudgifterne i forbindelse med deltagelse i integrationsprogrammet. Transport til og fra modtageklasser betales som skolebuskort eller taxi af Kolding Kommune.

Forvaltningen vurderer, at transporttiden i tog eller bus ikke bør overstige 1 time hver vej, men der kan godt være skift mellem tog/bus eller bus/bus. Ud over transporttiden skal afstanden til et busstoppested også indtænkes, da flygtningene typisk vil skulle gå fra deres bolig til et stoppested.

Flexitur vurderes til ikke at være en hensigtsmæssig måde at skulle transportere flygtningene til og fra sprogskole på, da ordningen er dyrere end bus og tog, ligesom man ikke kan være sikker på at være fremme på et bestemt tidspunkt.

På denne baggrund anbefales boligplacering i Kolding, centerbyerne og landsbyer/landområder med tog- eller busforbindelser.

Huslejeniveau

Senior- og Socialforvaltningen har oplyst, at man vurderer, at flygtninge har mulighed for at betale følgende husleje (2015-niveau):

Enlige flygtninge under 30 år – ca. 2.500 kr. eksklusive forbrug

Enlige flygtninge over 30 år – ca. 4.500 kr. eksklusive forbrug

Familier – ikke opgjort, da det afhænger af antal personer.

Ved en permanent boligplacering må Kommunen hverken direkte eller indirekte yde tilskud til huslejen ved f.eks. at betale huslejen og derefter opkræve en lavere husleje ved flygtningene. Der skal således tilvejebringes boligtilbud med huslejeniveauer indenfor den ovennævnte økonomi. Flygtninge kan modtage boligsikring på lige fod med andre lejere.

Boligplacering

Der er tre muligheder for at boligplacere flygtninge

1. Almene boliger
2. Private boliger
3. Kommunalt ejede boliger

Pligten til at boligplacere gælder kun første permanente bolig. Ændrer boligbehovet sig efterfølgende, f.eks. på grund af familiesammenføring, er Kommunen ikke efter integrationsloven forpligtet til at anvise en ny bolig. Det er så de almindelige principper og regler for løsning af kommunale boligsociale opgaver, der gælder.

Anvisning af en bolig skal ske efter en konkret vurdering af den enkelte flygtningens behov i forhold til andre boligsøgendes behov.

Der kan være behov for at yde flygtninge vejledning og støtte ved indgåelse af lejemål, uanset om det er en almen bolig, en privat udlejer eller ved Kommunen lejemålet indgås.

Vejledningen foregår i dag som en integreret del af socialrådgivernes arbejde med flygtninge. Behovet for vejledning og støtte må - alene ud fra stigningen i antallet af flygtninge – forventes at stige.

Ad 1. Almene boliger

Boligplaceres flygtninge i almene boliger, er de omfattet af almenlejeloven.

Folketinget har besluttet, at flygtninge ikke må boligplaceres i områder, der er udpeget som ghettoområder. Det er et ubetinget forbud. I Kolding kommune er det Munkebo – Lejerbo afdeling 101-0, Skovparken - AAB afdeling 21 og 22 og Skovvejen - Boligselskabet Kolding – Afdeling 2. Alle andre boligorganisationer og afdelinger kan bruges til boligplacering af flygtninge.

Almene familieboliger

Der findes lejemaal til det maksimale huslejeniveau ved alle boligorganisationerne, som flygtningene kan betale, men for alle boligorganisationer gælder, at de har meget lidt tomgang og en lav udskiftningsfrekvens for disse boliger. Udskiftningsfrekvensen ligger typisk mellem 10-17% i løbet af et år.

For at nedsætte huslejen for den enkelte flygtning, kan man boligplacere flere flygtninge i samme bolig, kaldet deleboliger, men det skal ske på individuelle lejekontrakter.

Reglerne for almene kollektive familieboligbofællesskaber (deleboliger) siger i dag, at boligen skal bestå af 6 værelser plus et fællesrum. Regeringen agter at ændre reglerne således, at boligen kan bestå af 3 værelser plus et fællesrum og køkken eller 3 værelser og et køkken/alrum. Ændringen forventedes at blive fremsat i foråret 2015.

Der kan ikke ydes boligstøtte til kollektive familieboligbofællesskaber til flygtninge, idet de bl.a. ikke har eget køkken og ikke opfylder reglerne om at have et socialt betinget behov for at bo i et kollektivt fællesskab. Det forhold bør indgå i overvejelserne omkring huslejeniveau.

Integrationsmæssigt er der ikke noget at indvende mod, at flere flygtninge bor sammen, men man skal være opmærksom på, at flygtninge kan være så traumatiserede, at de ikke vil kunne bo flere tæt sammen.

Almene ældreboliger og kommunalt ejede ældreboliger

Huslejeniveauet ligger typisk højere end det maksimale huslejeniveau, en flygtning kan betale. Boligerne er oftest ikke delevnlige og er derfor ikke et realistisk tilbud som en permanent bolig.

Ledige ældreboliger kan dog med fordel indgå som et midlertidigt boligtilbud, da de på trods af et relativt højt huslejeniveau ofte er billigere end alternative midlertidige boligtilbud for kommunen. Der bør i den anledning ske inddragelse af boligafdelingen om anvendelse af boligerne til andet formål end ældreboliger. Senior- og Socialforvaltningen har oplyst, at der pt. er 10-12 ledige ældreboliger, som vil kunne bruges til midlertidig boligplacering af flygtninge.

Almene ungdomsboliger

Hvis flygtningene opfylder kravene om 16 timer sprogundervisning pr. uge og er under 30 år, vil de kunne komme i betragtning til en ungdomsbolig.

Anvisningsret for almene boliger

Kommunen kan beslutte at gøre brug af anvisningsretten til hver fjerde almene familie- eller ungdomsbolig i en afdeling jævnfør Almenboliglovens § 59, stk. 1 og stk. 3. Derudover kan der indgås frivillige aftaler med boligorganisationerne om anvisningsret til op til 100% familieboliger i en afdeling jævnfør Almenboliglovens § 59, stk. 2.

§ 59, stk. 1: Den almene boligorganisation skal efter kommunalbestyrelsens bestemmelse stille indtil hver fjerde ledige almene familiebolig til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen. Anvisning sker på baggrund af en vurdering af den boligsøgendes behov og beboersammensætningen i den afdeling, den boligsøgende anvises til eller bor i på anvisningstidspunktet. Kommunen betaler lejen (boligafgiften) fra det tidspunkt, fra hvilket den ledige bolig er til rådighed for kommunalbestyrelsen, og indtil udlejning sker. Kommunen garanterer endvidere for boligtagerens opfyldelse af kontraktmæssige forpligtelser over for boligorganisationen til at istandsætte boligen ved fraflytning. Ændrer kommunen en beslutning om at råde over en bolig, som ikke er udlejet, skal lejen (boligafgiften) dog ikke betales ud over det tidspunkt, hvorfra en opsigelse ville have haft virkning.

§ 59, stk. 2: Boligorganisationen kan indgå aftale med kommunalbestyrelsen om at stille ledige familieboliger til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen. Anvisning sker på baggrund af en vurdering af den boligsøgendes behov og beboersammensætningen i den afdeling, den boligsøgende anvises til eller bor i på anvisningstidspunktet. Reglerne i stk. 1 om kommunens betaling af leje og garanti for opfyldelse af boligtagerens forpligtelse til at istandsætte boligen ved fraflytning finder tilsvarende anvendelse ved anvisninger, der sker efter aftale i henhold til 1. pkt., samt ved anvisninger, som i øvrigt foretages af kommunalbestyrelsen.

§ 59, stk. 3: Reglerne i stk. 1 og 2 finder tilsvarende anvendelse på almene ungdomsboliger, dog således at kommunalbestyrelsen anvender de pågældende ungdomsboliger til løsning af unges boligsociale problemer i kommunen. Reglerne i stk. 1 og 2 finder dog ikke anvendelse på boliger, der har status som startboliger, jf. § 101 a, stk. 1.

En anvisningsret til flygtninge medfører, at Kommunen skal betale huslejen for en ledigblevet bolig fra det tidspunkt, boligen er stillet til rådighed og frem til udlejning af boligen kan finde sted (kaldet tomgangsleje). Kommunen garanterer desuden over for udlejer, at istandsættelsesudgifterne bliver betalt, når en flygtning flytter ud.

De udgifter, som Kommunen eventuelt skal afholde til tomgangsleje og istandsættelsesudgifter for flygtninge, refunderes 100% af staten.

Integrationsmæssigt vurderes anvisningsretten til at være en god løsning, da man derved kan få fordelt flygtninge på flere adresser.

Kolding Kommune har tidligere gjort brug af anvisningsretten til almene familieboliger. Det var tilbage i 1990'erne og 00'erne i forbindelse med krigen på Balkan, hvor Kommunen modtog flygtninge fra det tidligere Jugoslavien. Erfaringerne fra den periode viser, at brugen af anvisningsretten skal ske med omtanke, da der kan opstå utilfredshed blandt de lejere, som kommer længere ned på ventelisten, når anvisningsretten tages i anvendelse.

Fælles dialogmøde med boligorganisationerne

Forvaltningen har den 26. marts 2015 afholdt fælles dialogmøde med boligorganisationerne med henblik på en drøftelse af boligplacering af flygtninge. Boligorganisationerne gav på mødet udtryk for, at de er velvilligt indstillede på at bidrage til boligplacering af flygtninge. Der er dog generelt den i øvrigt positive udfordring, at der pt. ikke er ledige boliger, og at der kun er et beskedent antal tilstrækkeligt billige boliger.

Kommunens eneste mulighed for at få almene boliger i spil til boligplacering af flygtninge, er derfor at bringe anvisningsretten i brug.

Ad 2. Private boliger

Boligplaceres flygtninge i private lejemål eller private andelsboligforeninger, er det den almindelige lejelov, der gælder.

Som ved almene boliger, er kravet til permanente boliger, at der skal være tale om tidsubegrænsede lejekontrakter. Man kan boligplacere flere flygtninge i samme bolig, men det skal ske på individuelle lejekontrakter.

Anvisningsret til private boliger, andelsboliger og byfornyelsesejendomme

Ved private boliger og private andelsboliger gælder det, at kommunen kan indgå en frivillig aftale med en privat boligejer eller andelsboligforening om anvisningsret til boliger. Anvisningsretten omfatter som udgangspunkt højst hver fjerde bolig, og der kan træffes aftale om en lavere andel, f.eks. anvisningsret til hver tiende ledigblevne bolig.

Kommunen kan endvidere beslutte, at ejere af private udlejningsejendomme, der har modtaget støtte til bygningsfornyelse i indtil 5 år efter modtagelsen af støtten, skal stille op til hver fjerde ledige lejlighed til rådighed til løsning af påtrængende boligsociale problemer i kommunen.

Byfornyelsesmidler er i Kolding kommune i de sidste 5 år fortrinsvist givet til enfamilieboliger og ikke større udlejningsejendomme.

Kolding Kommune har ikke tidligere anvendt muligheden for anvisningsret til private lejemål, og der er derfor intet erfaringsgrundlag med denne løsning. Det anbefales, at der ind til videre ikke gøres brug af anvisningsretten til private boliger, andelsboliger og byfornyelsesejendomme.

Ombygning af f.eks. industriejendomme til boligformål

Planloven er blevet ændret, så der kan dispenseres fra formåls- og anvendelsesbestemmelserne i en lokalplan, så der kan indrettes midlertidige boliger i f.eks. industriområder. Ændringen gælder også bygninger, hvor der kræves landzonetilladelse til en ændret anvendelse. Dispensationen gælder i 5 år. Der må ikke meddeles dispensationer eller tilladelser, der muliggør etablering af et opholdssted/boliger på et støjbelastet areal, medmindre opholdsstedet/boligerne kan sikres mod støjgener, herunder ved vilkår om etablering af afskærmningsforanstaltninger m.v.

Dispensationsmuligheden vil kunne bruges til at igangsætte eventuel ny lokalplanlægning for et område, så der på sigt åbnes mulighed for permanente boliger i området.

Ud fra et integrationsmæssigt synspunkt kan det ikke anbefales at omdanne industribygninger til boligformål, hvis ikke området hensigtsmæssigt kan overføres til fremtidigt permanent boligområde. Boligerne vil ligge isolerede uden tilknytning til andre boligområder.

Det kan dog overvejes at bruge dispensationsmuligheden fra formåls- og anvendelsesbestemmelserne til at omdanne andre ejendomme, f.eks. tidligere plejehjem eller skoler, som i forvejen ligger i eller ved boligområder, da der her vil være en naturlig tilknytning til naboer og lokalsamfund og dermed med bedre mulighed for integration.

Forvaltningen har modtaget 7-8 henvendelser fra private, som gør opmærksomme på industribygninger eller bygninger på landet, som de mener, vil kunne bruges til boligplacering af flygtninge. Andre bygninger som f.eks. CF bygningen på Lykkegårdsvej 48 og hotellet i Lunderskov er blevet nævnt som mulige bygninger, som kommunen kan erhverve og ombygge til boligplacering af flygtninge. Alle ejendomme vil kræve dispensation fra formåls- og anvendelsesbestemmelserne i de respektive lokalplaner, hvis de skal bruges til boliger til flygtninge. Forvaltningen vil løbende foretage en vurdering af mulighederne og eventuelt fremlægge konkrete cases til særskilt politisk stillingtagen.

Andre muligheder

Regeringen overvejer at oprette en boligbørs, hvor private kan tilbyde boliger til flygtninge. Kommunen vil kunne henvise flygtninge og private udlejere til boligbørsen, men påtager sig i den forbindelse ingen økonomiske forpligtigelser i forhold til selve udlejningen.

Ad 3. Kommunalt ejede boliger

Boligplaceres flygtninge permanent i kommunale lejemaal eller i boliger, som kommunen har lejet af private med henblik på videreudlejning til flygtninge, er det den almindelige lejelov, der gælder.

Integrationsloven åbner en særlig mulighed for, at kommuner kan erhverve, indrette og leje boliger. Kommunen kan således købe eksisterende beboelsesejendomme, andelsboliger, villaer, nedlagte landbrug m.v. samt købe og ombygge tomt erhvervsbyggeri i kommunen. Kommune kan derimod ikke opføre nye boliger efter integrationsloven.

Kommunen har efter integrationsloven særlige låneregler i forbindelse med erhvervelse og indretning af ejendomme til udlejning til beboelse.

Kommunen kan

- købe og indrette eksisterende beboelsesejendomme uden at lånerammen belastes
- købe og ombygge tomt erhvervsbyggeri uden at lånerammen belastes og
- leje boliger med henblik på videreudlejning til beboelse uden deponering

Reglerne gælder både for midlertidige og permanente boliger.

Kommunen må ikke udleje permanente boliger under markedslejen. Kommunen må heller ikke anvise en bolig, der er for dyr i forhold til det flygtningen kan betale, og betale differencen i huslejen.

Kommunale udlejningsejendomme

Kommunen ejer udlejningsejendommene Stejlbjergvej 15-23 og Skamlingvejen 40-56 (Hyttebyen). Begge steder er målrettet særligt udsatte grupper og er ikke egnede til boligplacering af flygtninge.

Andre ejendomme

Kommunen kan ombygge kommunalt ejede ejendomme til permanente boliger og udleje disse til flygtninge. Boligerne skal efter ombygningen være lovlige både i forhold til Byggeloven og Planloven. Er plangrundlaget ikke i orden, vil der skulle udarbejdes ny lokalplan for ejendommene, inden disse kan udlejes som permanente boliger til flygtninge.

En række af de nedenfor nævnte kommunale ejendomme fremstår som salgsemner på handlingsplanen for salg af jord og ejendomme, hvorfor en anden anvendelse af ejendommene kan have konsekvenser for salgsrealiseringen.

Følgende kommunalt ejede ejendomme kan nævnes i forbindelse med permanente boliger til flygtninge:

Lindegade 9-13, Christiansfeld (den gamle skole)
Lindegade 12, Christiansfeld (biblioteket)
Nørregade 9, Vamdrup (Ungdomsgården)
Landerupvej 8, Sønder Vilstrup (Landerupgård)
Hejls Landevej 57, Hejls (Engbo)
Nørre Bjertvej 8, Nr. Bjert (Basagerhus)
Esbjergvej 108 (Stuehuset v/Kulturlogen)

Lindegade 9-13 og 12, Christiansfeld

Ejendommene i Lindegade kan ikke umiddelbart anbefales til boligplacering af flygtninge. En del af bygningsmassen er fredet, og ejendommene vil være uforholdsmæssigt dyre at ombygge til boliger.

Nørregade 9, Vamdrup (Ungdomsgården)

Kan ikke anbefales til boligplacering af flygtninge. Indretning af permanente boliger kræver en omfattende ombygning/renovering af bygningen. Der er ca. 650 m² bruttoareal - gymnastiksal, bad og omklædning er ikke regnet med. Der er ikke lavet en tilbunds gående undersøgelse, men ombygning og opfyldelse af myndighedskrav anslås at koste 10.000 kr. pr. m².

Landerupvej 8, Sønder Vilstrup (Landerupgård)

Landerupgård vil forholdsvist nemt kunne indrettes til permanente boliger (36 stk.), men kan på grund af dens beliggenhed og manglende bustransportmuligheder ikke anbefales til permanente boliger til flygtninge. Der er ca. 1,3 km til nærmeste busstoppested, hvorfra det tager ca. 1:15 time at komme til og fra Kolding by.

Esbjergvej 108 (Stuehuset v/Kulturlogen)

Ejendommen er omfattet af Partiel Byplanvedtægt nr. 21, som ikke tillader indretning til permanent boligformål. Det vil derfor kræve en dispensation og efterfølgende ændring af lokalplanen at indrette permanente boliger i ejendommen.

Ejendommen har stået ubenyttet i flere år efter heldagsskolens udflytning og fremstår stærkt nedslidt med skimmelsvampeangreb i en del af stueetagen.

Ejendommen vil kunne ombygges til 4 boliger med henholdsvis 2, 3, 3 og 4 værelser. Udgifter til ombygning til beboelse/bofællesskab anslås at koste ca. 1.500.000 kr. eksklusive moms. Endelig husleje er ikke udregnet, da der er tale om prismæssige overslag.

Kulturlogen lejer en del af stuehuset. Lejekontrakten udløber pr. 31. december 2015.

Hejls Landevej 57, Hejls (Engbo)

Ejendommen, der er bevaringsværdig, er i kommuneplanens område 1341-O2 og i lokalplanen udlagt til offentligt formål. Indretning til permanente boliger kræver derfor en ændring af lokalplanen for ejendommen.

Ejendommen vil kunne indrettes som 4 bofællesskaber med i alt 14 værelser eller 4 lejligheder med 4-5 værelser. Den centrale indgang vil kunne fungere som adgang til et fælles trapperum med 2 bofællesskaber i stuen og 2 på 1. sal. De 2 bofællesskaber i stueplan kan have 4 værelser hver. På 1. sal kan der være 3 værelser i hvert bofællesskab. Værelserne vil få et areal på 11-23 m². Hvert bofællesskab vil blive indrettet med et ekstra lovligt fællesrum. Dette skal indrettes som køkken/alrum. Hvert bofællesskab indrettes med fælles bad med vaskesøjle og 1-2 toiletter. Depotrum vil kunne anvises i kælderen. Eventuelt fælles vaskerum kan etableres i kælder. Der vil ikke kunne søges boligstøtte til boligerne.

Udgifter til ombygning af Engbo til beboelse/bofællesskab anslås at koste ca. 2.800.000 kr. eksklusive moms. Samlede anlægsudgifter anslås til ca. 6.060 kr. pr. m² eksklusive moms. Endelig husleje er ikke udregnet, da der er tale om prismæssige overslag.

I prisen er ikke medregnet udgifter til eventuelle energikrav til optimering af klimaskærm og udskiftning af taget, der har en forventet restlevetid på ca. 5 år. Tagudskiftning og energioptimering anslås til en udgift på ca. 700.000 kr.

Nørre Bjertvej 8, Nr. Bjert (Basagerhus)

På Basagerhus kan der indrettes et bofællesskab med 5 permanente 1 værelsesboliger med bad og thekøkken og tilhørende fællesrum indrettet med fælles køkken, alle på ca. 15 m². Indretningen kræver regulering af adgangsforhold, indretning af fællesrum samt istandsættelse af øvrige bygningsdele. Et foreløbigt overslag indikerer, at en ombygning vil koste ca. 300.000 kr. eksklusive moms. Endelig husleje er ikke udregnet, da der er tale om prismæssige overslag.

Kløverhøj, tidligere plejehjem i Kolding

Forvaltningen er pt. i dialog med Lejerbo Kolding om den fremtidige anvendelse af Kløverhøj. Konkret drøftes anvendelse til midlertidige eller permanente boliger til flygtninge – eventuelt kombineret med andre anvendelser til blandt andet erstatningsboliger for Gramrolighed og ungdomsboliger. Plan- og Boligudvalget vil blive forelagt en konkret sag, når Lejerbo og forvaltningen i fællesskab har fundet en hensigtsmæssig model for den fremtidige anvendelse af Kløverhøj.

Konklusion og anbefaling

På baggrund af ovenstående gennemgang foreslår forvaltningen, at der tages stilling til kriterier og principper for boligplacering af flygtninge – og herefter besluttes konkrete tiltag på relativt kort sigt i forhold til både permanent og

midlertidig boligplacering:

Kriterier og principper

Det foreslås, at permanent og midlertidig boligplacering af flygtninge sker ud fra et ønske om at sikre en god modtagelse af flygtninge, menneskelighed og en vellykket integration - herunder hensigtsmæssig adgang til sprogskole/undervisningstilbud.

Det foreslås desuden, at den permanente boligplacering sker på baggrund af følgende 3 kriterier:

- flygtninge skal tilbydes permanent boligtilbud så hurtigt som muligt
- spredning af boligtilbud
- boligplacering sker i Kolding by, centerbyerne og landsbyer/landområder med kollektiv trafikforsyning,

mens den midlertidige boligplacering sker med udgangspunkt i at minimere de kommunale omkostninger hertil.

Det foreslås konkret, at der arbejdes med følgende tiltag:

- at boligplaceringen sker i et tæt samarbejde med de almene boligorganisationer og private udlejere,
- at kommunen pr. 1. maj 2015 gør brug af anvisningsretten - i første omgang for 1 år og at ordningen evalueres i samarbejde med boligorganisationerne primo 2016,
- at samarbejdet med private udlejere styrkes ved bl.a. annoncering efter midlertidige og permanente boligtilbud i f.eks. ugeaviser, boligbørs m.v.,
- at den ledige kapacitet på ældreboligområdet bringes i anvendelse til midlertidig boligplacering af flygtninge – under behørig involvering af boligafdelingerne,
- at forvaltningen arbejder videre med konkrete emner for anskaffelse af og/eller ombygning af kommunale ejendomme til boligplacering af flygtninge og fremlægger konkrete cases med anlægs- og driftsbudgetter til politisk stillingtagen,
- at kommunen indtil videre ikke satser på boligplacering af flygtninge i erhvervs- og industriområder, som ikke hensigtsmæssigt kan overføres til fremtidigt permanent boligområde.
- at budgetansvaret for Boliger til flygtninge og udlændinge overflyttes fra Plan- og Boligudvalget til Arbejdsmarkedsudvalget ved førstkommande bevillingskontrol.

Det foreslås desuden, at boligplaceringsopgaven følges tæt i de kommende måneder med henblik på at vurdere effekten af de anvendte tiltag – så der eventuelt kan bringes nye tiltag i anvendelse, hvis ikke det lykkes at sikre boligtilbud i henhold til ovenstående kriterier og tiltag. Hvis ikke boligplaceringsopgaven kan løses på kort sigt via anvisningsretten og det øgede samarbejde med private boligejere, vil forvaltningen eventuelt fremskynde forslag til anskaffelser/ombygninger af kommunale ejendomme yderligere.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 13-04-2015

Forslaget indstilles til godkendelse med den ændring, at anvisningsretten først bringes i anvendelse pr. 1. juni 2015 og med den justering, at flextur kan indgå på lige vilkår med øvrig offentlig transportforsyning.

Beslutning Økonomiudvalget den 04-05-2015

Plan- og Boligudvalgets beslutning indstilles til godkendelse.

Beslutning Byrådet den 18-05-2015

Godkendt.

Punkt 17: Ny Selskabsstruktur for Kolding spildevand A/S

15/6843

Resumé

Kolding Spildevand A/S har udarbejdet forslag til en ny selskabsstruktur, der giver mulighed for at øge aktiviteterne indenfor vedvarende energi, så man ikke kommer i konflikt med bekendtgørelsen om tilknyttede aktiviteter på vand- og spildevandsområdet. Den nuværende struktur giver ikke de muligheder, så forslaget til den nye struktur vil være en fremtidssikring af Kolding Spildevand A/S.

Sagen behandles i

Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

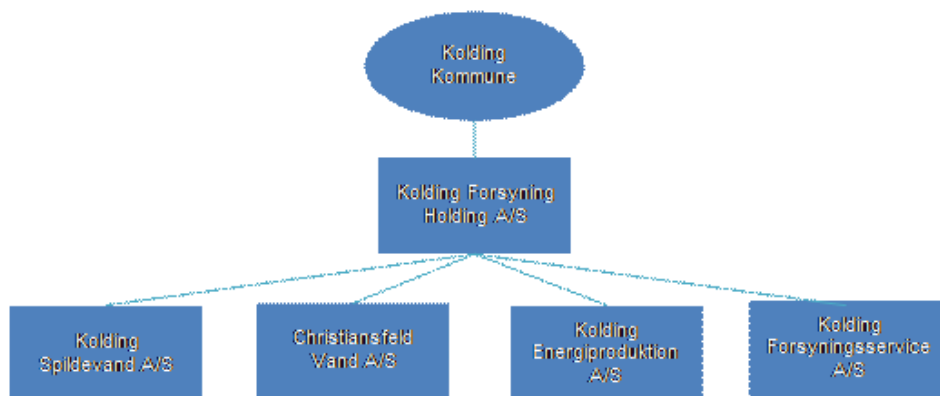
at den nye selskabsstruktur godkendes,

at det pålægges By og Udviklingsforvaltningen i dialog med Kolding Spildevand at afsøge mulighederne for at finde den fornødne indskudskapital.

Sagsfremstilling

Kolding Spildevand A/S har på bestyrelsesmøde den 13. marts 2015 behandlet en ny selskabsstruktur for Kolding Spildevand og Christiansfeld Vand. Begrundelsen for at ændre selskabsstrukturen er, at det skaber mulighed for udvidelse af aktiviteterne indenfor vedvarende energi, hvilket den nuværende struktur ikke gør, samt at det bliver en mere fremtidssikret selskabsstruktur.

Den nye struktur er følgende:



Baggrunden for en del af selskabsstrukturen er gennemgået nærmere nedenfor i forhold til etableringen af energiproduktionsselskabet og serviceselskabet.

Stiftelse af et energiselskab (Kolding Energiproduktion A/S):

Kolding Spildevand A/S har i dag et slambaseret biogasanlæg, og denne aktivitet kan varetages i Kolding Spildevand A/S i henhold til Vandsektorloven og Bekendtgørelse om tilknyttede aktiviteter på vand- og spildevandsområdet. Kolding Spildevand A/S har overvejelser om udvidelse af energiproduktionsaktiviteterne, som omfatter etablering af solcelleanlæg mm., der som udgangspunkt skal dække elforbruget på rensningsanlæggene, men hvor der også i perioder kan blive tale om el-leverancer ud på det kollektive net. En udvidelse af disse aktiviteter kan medføre, at Kolding Spildevand A/S på sigt kommer i konflikt med de i Bekendtgørelse om tilknyttede aktiviteter på vand- og spildevandsområdet fastsatte omsætningsgrænser for sådanne energiproduktionsaktiviteter.

På baggrund af ovenstående og som et led i en fremtidssikret løsning ønsker man at etablere et egentligt energiproduktionsselskab i den nye selskabsstruktur.

Stiftelse af et serviceselskab (Kolding Forsyningservice A/S):

Hensigten med etableringen af serviceselskabet er, at det skal have ansat samtlige medarbejdere i koncernen, og at serviceselskabet skal varetage administrative ”fælles funktioner” i form af forbrugeropkrævninger, bogholderi og regnskabsføring, tegnestuefunktion, projektarbejde osv.

Med et serviceselskab undgås de begrænsninger, Bekendtgørelse om tilknyttede aktiviteter på vand- og spildevandsområdet fastsætter for Kolding Spildevand A/S’ medarbejders udførelse af opgaver for andre selskaber i koncernen.

Medarbejderne vil blive flyttet til det nye serviceselskab, være omfattet af reglerne i Virksomhedsoverdragelsesloven og bevare individuelle rettigheder og forpligtelser.

Finansiering:

Holdingselskabet stiftes ved en aktieombytning og kræver som sådan ikke ekstra likviditet for en etablering. Baggrunden herfor er, at kapitalgrundlaget for stiftelsen er værdien af kapitalandele i Kolding Spildevand A/S og Christiansfeld Vand A/S. Disse kapitalandele indskydes i holdingselskabet.

Energiproduktionsselskabet og Serviceselskabet stiftes ved indbetaling af 25% af selskabskapitalen pr. aktieselskab, der udgør 500.000 kr. pr. selskab, hvilket selskabsloven giver mulighed for. Det er derfor nødvendigt, at Kommunen foretager indbetaling af 125.000 kr. pr. selskab svarende til 25% af selskabskapitalen – i alt 250.000 kr.

By- og Udviklingsforvaltningen er påbegyndt en dialog med Kolding Spildevand A/S for at finde finansiering af den fornødne indskudskapital. Når der foreligger en endelig finansieringsmodel, vil denne blive fremsendt til behandling i Byrådet.

Ejerstrategi.

I henhold til Ejerstrategi for Kolding Spildevand skal væsentlige beslutninger, som kan være:

- Påbegyndelse af væsentlige nye aktiviteter og forretningsområder.
- Oprettelse af datterselskaber samt helt eller delvist salg af datterselskaber.
- Opkøb af kapitalandele i selskaber samt helt eller delvist salg af kapitalandele.

godkendes af Kolding Kommune som ejer.

Centralforvaltningens bemærkninger

Ansøgningen giver på nuværende tidspunkt ikke anledning til bevillingsmæssige korrektioner. Når finansiering af indskud på 250.000 kr. er afklaret, vil det leve op til Byrådets pålæg om, at finansiering skal ske inden for de eksisterende budgetrammer.

Beslutning Økonomiudvalget den 04-05-2015

Forslaget indstilles til godkendelse.

Knud Erik Langhoff deltog ikke i sagens forhandling og afgørelse.

Beslutning Byrådet den 18-05-2015

Godkendt med den tilføjelse, at Borgmesteren bemyndiges til endeligt, at godkende og underskrive alle nødvendige selskabsretlige dokumenter på Kommunens vegne, til brug for etableringen af det nye moderselskab i den i sagsfremstillingen beskrevne selskabsstruktur.

Bilag

Kolding Spildevand - sagsfremstilling, ny selskabskonstruktion.

Kolding Spildevand - referat vedr. ny selskabsstruktur.

Punkt 18: Årsrapport 2014 fra Kolding Spildevand A/S

15/8349

Resumé

Kolding Spildevand A/S sender årsrapport for 2014.

Årsrapporten er godkendt af selskabets bestyrelse.

Deloitte har revideret årsrapporten og forsynet den med en revisionspåtegning uden forbehold, dog med supplerende oplysning omhandlende revisors enighed i virksomhedens opgørelse af den udskudte skat, trods Skats uenighed i dette.

Årsrapporten viser et overskud på 42,3 mio. kr., som overføres til egenkapitalen, som herefter udgør 1.659,2 mio. kr.

Både årsrapportens resultat og det takstmæssige resultat må betegnes som tilfredsstillende. Selskabets driftsomkostninger er betydeligt lavere end det i prisloftet tilladte niveau, hvilket øger takstfinansieringen af investeringerne. Investeringsniveauet har som planlagt været højt og som følge heraf får selskabet en takstmæssig underdækning, der skal opkræves via senere takster.

Sagen behandles i

Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at årsrapporten med tilhørende revisionsprotokollat for 2014 tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Årsrapporten viser et overskud på 42,3 mio. kr. Resultatet er et driftsøkonomisk resultat opgjort efter årsregnskabslovens principper og på baggrund af anlægsværdier, der er væsentligt lavere end de takstmæssige værdier. Resultatet lader sig derfor kun vanskeligt sammenligne med det takstmæssige resultat, der udviser et underskud på ca. 22 mio. kr.

Forskellene mellem resultaterne er flere, men den primære forskel består i anlægsaktivernes indregning. I årsrapportens resultat er fratrukket afskrivninger til forskel fra takstregnskabet, hvor der i stedet er fratrukket de faktiske udgifter til investeringer. Årets afskrivninger udgør 56,0 mio. kr., mens de faktiske udgifter til investeringer udgør 118,7 mio. kr. De lave afskrivninger skyldes, at anlægsaktiverne i årsrapporten blev sat til forsigtige værdier ved selskabets stiftelse i 2010. Laves den "simple" regulering, at investeringerne fratrækkes i stedet for afskrivningerne, så er årets resultat i stedet et underskud på 20,4 mio. kr. og dermed på niveau med det takstmæssige resultat.

Hvor årsrapporten er driftsøkonomisk baseret er takstregnskabet kontant baseret dvs. meget lig det kommunale kasseprincip. Derfor kan årsrapporten bedst kobles til takstreguleringen ved at se på pengestrømsopgørelsen. Den viser, hvordan selskabet skaber likviditet via driften og bruger den til investeringer.

Pengestrømsopgørelsen udviser et træk på likviditeten på -46,6 mio. kr., hvilket umiddelbart indikerer et takstmæssigt underskud (en underdækning) på dette niveau. Pengestrømsopgørelsen er dog kun et øjeblikks billede, og hvis der tages højde for udviklingen i arbejdskapitalen (kortfristet tilgodehavende fratrukket kortfristet gæld) på -23,4 mio. kr., som vil udjævne sig over tid, er den reelle likviditetsudvikling på -23,2 mio. kr., hvilket også er på niveau med det takstmæssige resultat.

Både årsrapportens resultat og det takstmæssige resultat må betegnes som tilfredsstillende. Selskabets driftsomkostninger er betydeligt lavere end det i prisloftet tilladte niveau, hvilket øger takstfinansieringen af investeringerne. Investeringsniveauet har som planlagt været højt, og som følge heraf får selskabet en takstmæssig underdækning, der skal opkræves via senere takster.

Iflg. ledelsesberetningen er driftsaktiviteterne i 2014 er forløbet som planlagt uden forstyrrelser.

På anlægssiden har der været højtaktivitetsniveau, der er udført både kloaksaneringer, kloakering i åbent land, øget aktivitet vedr. kloakering i byggemodninger, nyt spildevandsbassin, renovering af pumpestationer og investeringer på renseanlæggene.

I 2015 vil der fortsat blive investeret iht. spildevandsplanen og planerne for renovering af renseanlæg og spildevandstransportanlæg.

Herudover vil der med baggrund i virksomhedens strategiske tiltag på energiområdet også blive arbejdet på og investeret i at udnytte spildevandet som ressource i form af energiproduktion. Som følge af begrænsningerne i vandsektorloven, forventes derfor vedtaget ny selskabsstruktur i form af holdingselskab.

Regnskabet er revideret af Deloitte og har ikke givet anledning til forbehold, og det er revisionens opfattelse at åregnskabet giver et retvisende billede.

I supplerende oplysninger skriver revisor, at der er usikkerhed omkring udskudt skat, men at de ikke har fundet grund til at anlægge en anden vurdering end den, der er lagt til grund ved regnskabsaflæggelsen.

Usikkerheden består i opgørelsen af indgangsværdierne af selskabets aktiver ved stiftelsen i 2010. Kolding Spildevand A/S har taget udgangspunkt i forsyningssekretariatets standardiserede genanskaffelsespriser, mens SKAT tager udgangspunkt i en DCF-beregning (Discounted Cash Flow) af værdien af den enkelte virksomhed. SKATs opgørelse nedsætter selskabets afskrivningsgrundlag til ca. 20% af det selvangivne.

Via Danva havde Landsskatteretten udvalgt 4 prøvesager, som blev afgjort i 2014. Landsskatteretten gav SKAT medhold, men gjorde samtidig opmærksom på at de af SKAT gjorte forudsætninger vil kunne ændres. Med baggrund i afgørelsen, forsøger branchen nu at få Landsskatteretten til at genoptage prøvesagerne, samtidig med at der er indklaget prøvesag for Landsretten.

Så længe sagerne ikke er afgjorte, er der stadig stor usikkerhed omkring indgangsværdierne.

Beslutning Byrådet den 18-05-2015

Godkendt.

Bilag

Revisionsprotokol, KSPV 2014.pdf

Årsrapport 2014.pdf

Specifikationer 2014, KSPV.pdf

Punkt 19: Årsrapport 2014 Christiansfeld Vand A/S

15/8355

Resumé

Christiansfeld Vand A/S sender årsrapport med tilhørende revisionsprotokollat for 2014.

Årsrapporten er godkendt af selskabets bestyrelse.

Deloitte har revideret årsrapporten og forsynet den med en revisionspåtegning uden forbehold, dog med supplerende oplysning omhandlende revisors enighed i virksomhedens opgørelse af den udskudte skat, trods Skats uenighed i dette.

Årsrapporten udviser et underskud på 0,5 mio. kr. i 2014, som overføres til egenkapitalen. Egenkapitalen udgør herefter 24,1 mio. kr.

Både årsrapportens resultat og det takstmæssige resultat må betegnes som tilfredsstillende. Selskabets driftsomkostninger er lavere end det i prisloftet tilladte niveau, og selskabet har samtidig som planlagt nedbragt den takstmæssige overdækning.

Sagen behandles i

Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at årsrapporten med tilhørende revisionsprotokollat for 2014 tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Årsrapporten udviser et underskud på 0,5 mio. kr. Resultatet er et driftsøkonomisk resultat opgjort efter årsregnskabslovens principper og på baggrund af anlægsværdier, der er væsentligt lavere end de takstmæssige værdier. Resultatet lader sig derfor kun vanskeligt sammenligne med det takstmæssige resultat, der udviser et underskud på 0,2 mio. kr. (årsrapporten udviser et takstmæssigt overskud på 0,1 mio. kr. i specifikationshæftets side 7, men heri er indregnet en positiv regulering på 0,3 mio. kr. fra tidligere år).

Forskellen mellem resultaterne skyldes dels, at der i årsrapporten indgår -0,1 mio. kr. i omsætningen som følge af det takstmæssige resultat, og dels forskelle i anlægsaktivernes indregning.

I årsrapportens resultat er fratrukket afskrivninger til forskel fra takstregnskabet, hvor der i stedet er fratrukket de faktiske udgifter til investeringer. Årets afskrivninger udgør 0,7 mio. kr., mens de faktiske udgifter til investeringer udgør 0,6 mio. kr. Normalt er afskrivningerne lavere end investeringerne, fordi anlægsaktiverne i årsrapporten blev sat til forsigtige værdier ved selskabets stiftelse i 2010. Det er dog ikke tilfældet i år.

Hvis årsrapportens resultat -0,5 mio. kr. tillægges de 0,1 mio. kr. fra omsætningen og yderligere tillægges årets afskrivninger på 0,7 mio. kr. og fratrækkes årets investeringer -0,6 mio. kr., giver det -0,3 mio. kr., hvilket ca. svarer til det takstmæssige resultat på -0,2 mio. kr.

Hvor årsrapporten er driftsøkonomisk baseret, er takstregnskabet kontant baseret dvs. meget lig det kommunale kasseprincip. Derfor kan årsrapporten bedst kobles til takstreguleringen ved at se på pengestrømsopgørelsen, som viser, hvordan selskabet skaber likviditet via driften og bruger den til investeringer.

Pengestrømsopgørelsen udviser en ændring i likviditeten på -3,0 mio. kr., hvilket umiddelbart indikerer et takstmæssigt underskud (en underdækning) på dette niveau. Pengestrømsopgørelsen er dog kun et øjeblikks billede, og hvis der tages højde for udviklingen i arbejdskapitalen (kortfristet tilgodehavende fratrukket kortfristet gæld) på -2,7 mio. kr., som vil udjævne sig over tid, så er den reelle likviditetsudvikling på -0,3 mio. kr., hvilket er på niveau med det takstmæssige resultat.

Både årsrapportens resultat og det takstmæssige resultat må betegnes som tilfredsstillende. Selskabets driftsomkostninger er lavere end det i prisloftet tilladte niveau.

Iflg. ledelsesberetningen er driftsaktiviteterne i 2014 er forløbet som planlagt, der har dog været to utilsigtede hændelser i form af ledningsbrud.

Vandværket er nedslidt så der er foretaget investeringer i vandværket for at øge forsyningssikkerheden og beskytte mod forureninger. Herudover er der ifm. Lindegades renovering etableret ny transmissionsledning samt ført nye forsyningsledninger frem til ejendommene.

Anlægsaktiviteterne følger i udgangspunktet kommunens vandforsyningsplan.

I 2015 vil nye krav ift. kvalitetssikring af drikkevandet medføre en større engangsinvestering samt disponering af beløb til drift efterfølgende.

Undersøgelse primo 2013 viste at vandværket er nedslidt og at der bør bygges et helt nyt vandværk, hvis drikkevandskvaliteten og forsyningssikkerheden skal opretholdes. Alternativt kan søges nye forsyningsmuligheder fra andre forsyningselskaber.

Dette arbejde er ikke gennemført, idet en kommende revision af vandsektorloven i et vist omfang kunne tænkes at give mulighed for en forrentning af en købers investering over taksterne ifm. overdragelse af virksomheden. Loven forventes revideret med udgangen af 2015.

Som følge af begrænsninger i vandsektorloven, forventes derfor vedtaget ny selskabsstruktur i form af holdingselskab, hvor Christiansfeld Vand A/S placeres som underliggende datterselskab.

Målerparken skal løbende skiftes til digitale målere, som giver bedre data og kan effektivisere arbejdsgangene vedr. afregningen, dette arbejde igangsættes i 2015.

Der er udmøntet krav til selskabet om at effektivisere for 64.000 kr. i 2015. Der er ved benchmarking identificeret et effektiviseringspotentiale på 262.000 kr.

Regnskabet er revideret af Deloitte og har ikke givet anledning til forbehold, og det er revisionens opfattelse at åreregnskabet giver et retvisende billede.

I supplerende oplysninger skriver revisor at der er usikkerhed omkring udskudt skat, men at de ikke har fundet grund til at anlægge en anden vurdering end den er lagt til grund ved regnskabsaflæggelsen.

Usikkerheden består i opgørelsen af indgangsværdierne af selskabets aktiver ved stiftelsen i 2010. Christiansfeld Vand A/S har taget udgangspunkt i forsyningssekretariatets standardiserede genanskaffelsespriser, mens SKAT tager udgangspunkt i en DCF-beregning (Discounted Cash Flow) af værdien af den enkelte virksomhed. SKATs opgørelse nedsætter selskabets værdier fra 59 mio. kr. til 3 mio. kr.

Via Danva havde Landsskatteretten udvalgt 4 prøvesager, som blev afgjort i 2014. Landsskatteretten gav SKAT medhold, men gjorde samtidig opmærksom på at de af SKAT gjorde forudsætninger vil kunne ændres. Med baggrund i afgørelsen, forsøger branchen nu at få Landsskatteretten til at genoptage prøvesagerne, samtidig med at der er indklaget prøvesag for Landsretten.

Så længe sagerne ikke er afgjorte, er der stadig stor usikkerhed omkring indgangsværdierne.

Beslutning Byrådet den 18-05-2015

Godkendt.

Bilag

Revisionsprotokollat Chr. Feld Vand, 2014.pdf

Årsrapport Chr. Feld Vand, 2014.pdf

Specifikationer Chr. Feld Vand, 2014.pdf

Punkt 20: Kvalitetsrapport 2014 på dagtilbudsområdet

14/5552

Resumé

I Kvalitetsrapporten 2014 for Børneområdet opsummeres og vurderes kvaliteten i Kolding Kommunes dagtilbud på et generelt niveau. Det sker på baggrund af oplysninger om Børneområdets visionsarbejde, nøgletal samt kompetenceprofiler for dagtilbuddenes børnegruppe.

Kvalitetsrapporten udarbejdes én gang om året. Det er tredje gang, der udarbejdes en kvalitetsrapport for Børneområdet.

Kvalitetsrapporten for 2014 efterlader et positivt indtryk af Kommunens dagtilbud, der i samarbejde med forældrene understøtter børnenes udvikling i forhold til leg, læring og dannelse og dermed skaber et fundament for livsduelige børn.

Sagen behandles i

Børne- og Uddannelsesudvalget og Byrådet.

Forslag

Børne- og uddannelsesdirektøren foreslår,

at kvalitetsrapporten godkendes.

Sagsfremstilling

Baggrund for udarbejdelse af rapporten var oprindeligt Økonomiaftalen fra 2010 mellem Regeringen og KL. Aftalen medførte et krav til kommunerne om at offentliggøre faglige kvalitetsoplysninger om dagtilbudsområdet. Dette krav er nu bortfaldet, men Kolding Kommune har fortsat sit arbejde med kvalitetsrapporten, da den har vist sig at være et godt værktøj til kvalitets- og udviklingsarbejde.

Det er ambitionen, at kvalitetsrapporten skal være let læselig og overskuelig, så læseren hurtigt kan danne sig et overblik over kvaliteten i kommunens dagtilbud.

Kvalitetsrapporten er et redskab, der har tre formål. For det første skal den skabe refleksion over lokal pædagogisk praksis i det enkelte dagtilbud, og for det andet skal den generere brugbar information til borgere, politikere, tværfaglige samarbejdspartnere, ledelse og forvaltning. For det tredje er den et element i det pædagogiske tilsyn.

Kvalitetsrapporten består af:

- Kvalitetsrapport 2014 – Børneområdet
- Bilag 1 – talmateriale
- ”Institutionsnavn” – delrapporter for 44 dagtilbud

Rapportens hovedkonklusioner

Vision 2014-2018: Design i børnehøjde skaber livsduelige børn

Arbejdet med Børneområdets vision, der skal implementeres i perioden 2014-2018, er kommet godt fra start. I 2014 er der i særlig grad blevet arbejdet med indsatsområderne design/innovation og social inklusion. Der er inden for begge områder sket en omfattende efteruddannelsesindsats. Indsatsen har virket. Mange dagtilbud har i deres delrapporter spændende eksempler på, hvordan børn, forældre og medarbejdere inddrages i designprocesser, som fører frem til helt nye løsninger på mange forskellige problemstillinger, fx social inklusion.

Rammebetingelser

Det vurderingen, at rammebetingelserne for Kolding Kommunes dagtilbud er tilfredsstillende. Inden for de fleste nøgleområder ligger nøgletallene på niveau med 2013.

I oktober 2013 trådte en ny lov, Overgrebspakke, i kraft. Det er positivt at konstatere, at dagtilbuddene har implementeret lovgivningen; de underretter tidligere end før og afholder færre trepartssamtaler. Den nye praksis skaber dog en række dilemmaer i dagtilbuddene, som på forskellig vis er søgt imødegået.

Der er et stærkt stigende fokus på økologi i dagtilbuddene. Antallet af institutioner med Det Økologiske Spisemærke, der fortæller noget om andelen af økologiske råvarer, som indgår i dagtilbuddets kost, er tredoblet i forhold til 2013.

Kompetenceprofiler

Ligesom i de foregående år er børnegruppernes profiler positiv læsning. Børnene i Kolding Kommunes dagtilbud har i langt overvejende grad kompetencer, der svarer til deres alder eller er over alderssvarende niveau. De gode resultater indikerer, at der arbejdes målrettet og professionelt med at understøtte børnenes udvikling generelt og i forhold til de seks læreplanstemaer. Flere ledere fremhæver, at de faglige netværk, hvor pædagoger mødes og bliver opdateret med ny viden og forskning samt deler viden på tværs af dagtilbuddene, er med til at understøtte pædagogernes arbejde.

I 2012 viste kvalitetsrapporten, at der blev lavet for få sprogvurderinger. Dette blev der rettet op på i 2013, og i 2014 fastholdes dette niveau. Det er glædeligt at konstatere, at der fortsat sprogvurderes det nødvendige antal børn, og at sprogvurderingerne generelt sker tidligere end før. Dette er en væsentlig forudsætning for, at der kan sættes tidligt ind i forhold til børn med forsinket sprogudvikling. Et fremtidigt opmærksomhedspunkt vil være, at der bliver lavet handleplaner i forhold til alle de børn, der skal have en fokuseret eller særlig sprogindsats.

Beslutning Børne- og Uddannelsesudvalget den 13-04-2015

Forslaget indstilles til godkendelse.

Beslutning Byrådet den 18-05-2015

Godkendt.

Bilag

Kvalitetsrapport 2014 - Børneområdet

Bilag 1 - talmateriale

Børnegården Vester Nebel - delrapport

Børnehaven Eltang - delrapport

Børnehaven Fristedet - delrapport

Børnehaven Gl. Kongevej - delrapport

Børnehaven Højvang - delrapport

Børnehaven Kløverbo - delrapport

Børnehaven Mariekjær - delrapport

Børnehaven Mælkebøtten - delrapport

Børnehaven Over Vejen - delrapport

Børnehaven Regnbuen - delrapport

Børnehaven Seest Gl. Skole - delrapport

Børnehaven Spiren - delrapport

Børnehaven Strandhuse - delrapport

Børnehaven Sønderled - delrapport

Børnehaven Toftebo - delrapport

Børnehaven Troldebo - delrapport

Børnehaven Tusindfryd - delrapport

Børnehaven Valhalla - delrapport

Børnehuset Hejls - delrapport

Børnehuset Troldblomst - delrapport
Børnehuset Ved Åen - delrapport
Børnehuset Ødis - delrapport
Daginstitutionen Agtrupvej-Brunebjerg - delrapport
Daginstitutionen Drejens - delrapport
Daginstitutionen Firkløveret - delrapport
Daginstitutionen Kastaniegården - delrapport
Daginstitutionen Kernehuset - delrapport
Daginstitutionen Kildemosen - delrapport
Daginstitutionen Kongeåen - delrapport
Daginstitutionen Palme Allé - delrapport
Daginstitutionen Petersbjerggård - delrapport
Daginstitutionen Skovbrynet - delrapport
Daginstitutionen Trekløveren - delrapport
Daginstitutionen Tved - delrapport
Daginstitutionen Under Egen - delrapport
Dagplejen - delrapport
Engsøens Børnehus - delrapport
Midtbyens Børnehus - delrapport
Pinjevejens Børnehus - delrapport
Sdr. Bjert Menighedsbørnehave - delrapport
Taps Børnehave - delrapport
Vamdrup Børnehave - delrapport
Vonsild Børnehus - delrapport
Vuggestuen Nordstjernen - delrapport

Punkt 21: Oprettelse af en landsbyordning ved afdelingen af Sdr. Bjert Centralskole i den tidligere Sdr. Stenderup Centralskoles bygninger pr. 1. august 2015

14/15397

Resumé

Byrådet vedtog 23. februar 2015, at Sdr. Stenderup Centralskole nedlægges pr. 1. august 2015.

Samtidig vedtog Byrådet at indhente udtalelse fra skolebestyrelsen ved Sdr. Bjert Centralskole i forhold til oprettelse af en landsbyordning ved afdelingen af Sdr. Bjert Centralskole på den tidligere Sdr. Stenderup Centralskole pr. 1. august 2015, idet der i landsbyordningen indgår skolefritidsordning og et nyoprettet dagtilbud på afdelingen i Sdr. Stenderup, og at indhente udtalelse i forhold til sammensætning af den fælles bestyrelse.

Sagen behandles i

Børne- og Uddannelsesudvalget og Byrådet.

Forslag

Børne- og uddannelsesdirektøren foreslår,

at der pr. 1. august 2015 etableres en landsbyordning ved afdelingen af Sdr. Bjert Centralskole i den tidligere Sdr. Stenderup Centralskoles lokaler, idet der i landsbyordningen indgår skolefritidsordning og et nyoprettet dagtilbud på afdelingen i Sdr. Stenderup,

at der efter 1. august 2015 afholdes nyvalg til den fælles bestyrelse efter børne- og uddannelsesdirektørens nærmere fastlæggelse, idet den fælles bestyrelse sammensættes af:

7 forældrevalgte repræsentanter, heraf 6 forældre til børn i folkeskolen og 1 forælder til børn i dagtilbuddet,

3 medarbejderrepræsentanter, heraf 2 fra skoledelen og 1 fra dagtilbuddet,

2 elevrepræsentanter valgt af og blandt folkeskolens elever,

Evt. repræsentant fra det lokale erhvervs- og foreningsliv, udpeget af skolebestyrelsen.

Den daglige leder af dagtilbuddet kan deltage i skolebestyrelsens møder uden stemmeret, og

at børne- og uddannelsesdirektøren pålægges at foranstalte, at der foretages konsekvensrettelse af bilag til Styrelsesvedtægten.

Sagsfremstilling

Nedlæggelsen af Sdr. Sdr. Stenderup Centralskole pr. 1. august 2015 indebærer,

at eleverne i Sdr. Bjert Centralskoles 0. – 3. klasse efter 1. august 2015 enten kan modtage undervisning på afdelingen i Sdr. Bjert eller på afdelingen i Sdr. Stenderup, idet skolelederen ved indplaceringen af den enkelte elev skal lægge vægt på bopælens nærhed til den afdeling, eleven skal undervises på,

at eleverne i Sdr. Bjert Centralskoles 4. – 9. klasse efter 1. august 2015 undervises på afdelingen i Sdr. Bjert, og

at skoledistriktet for 10. klasse fortsat er placeret ved Brændkjærskolen.

Endvidere indebærer beslutning om oprettelse af en landsbyordning på afdelingen i Sdr. Stenderup, at Byrådets beslutning af 24. november 2014 omkring udmøntning af budgetnote vedr. indretning af børnehave til ca. 25 børn og evt. lokale til dagplejen på Sdr. Stenderup Centralskole ikke længere er gældende.

Børne- og uddannelsesdirektøren har anmodet skolebestyrelsen om en udtalelse i forhold til oprettelse af en landsbyordning ved afdelingen af Sdr. Bjert Centralskole på den tidligere Sdr. Stenderup Centralskole pr. 1. august 2015, og

i forhold til et konkret forslag til sammensætning af den fælles bestyrelse.

Høring

Skolebestyrelsen ved Sdr. Bjert Centralskole udtaler, at det er en god beslutning at etablere landsbyordning på den

nuværende Sdr. Stenderup Centralskole pr. 1. august 2015. Etableringen giver ledelses- og læringsmæssig sammenhæng i børneuniverset på den kommende afdeling i Sdr. Stenderup og i det samlede, nye skoletilbud på Stenderup-halvøen.

Ligeledes har skolebestyrelsen forholdt sig til fordelingen af medlemmer i bestyrelsen og har ingen ændringsforslag i forhold til det beskrevne.

Beslutning Børne- og Uddannelsesudvalget den 13-04-2015

Forslaget indstilles til godkendelse.

Beslutning Byrådet den 18-05-2015

Godkendt.

Bilag

Sdr. Bjert Centralskole - hørings svar

Punkt 22: Deltagelse i aktiviteter

14/7943

Resumé

Deltagelse i kommunale aktiviteter.

Sagen behandles i

Byrådet.

Forslag

Kommunaldirektøren foreslår,

at Byrådet drøfter, om der er behov for, at et eller flere medlemmer af Byrådet varetager andre kommunale hverv.

Sagsfremstilling

Det fremgår af Kolding Kommunes Regulativ om Vederlag og godtgørelse til Byrådets medlemmer, punkt 2, at der kan tillægges erstatning for tabt arbejdsfortjeneste for varetagelse af andre kommunale hverv, når deltagelsen sker efter anmodning fra Byrådet eller et af Byrådets udvalg, på grundlag af en protokolleret beslutning.

Beslutning Byrådet den 18-05-2015

Byrådet deltager i studietur til Milano den 2. – 4. juni 2015.

Punkt 23: Tilbageskødning af ejendom i Kolding midtby - yderligere udsættelse

12/7805

Resumé

Kolding Kommune solgte i 2007 den ubebyggede grund Ålegården 6 (grusparkeringspladsen ved siden af By- og Udviklingsforvaltningen) til Ålegården P/S – dengang SlotsøGruppen ApS.

Ålegården P/S har ikke opfyldt byggepligten, der oprindeligt udløb den 31. december 2008.

Efter at have givet udsættelse to gange besluttede Byrådet den 30. april 2012 at kræve ejendommen tilbageskødet, medmindre Ålegården P/S agtede at påbegynde byggeri på grunden inden for de næste 6 måneder.

Ålegården P/S var bekendt med, at Kommunen havde tanker om at opføre ny administrationsbygning på ejendommen og fremsendte den 28. juni 2012 et tilbud på at opføre en sådan for Kommunen. 6 måneders fristen blev på det grundlag suspenderet, indtil Kommunens svar på dette tilbud forelå.

Ved mail af 24. oktober 2012 meddelte Kommunen Ålegården P/S, at kommunen ikke ville gøre brug af det fremsendte tilbud.

Ved mail af 14. november 2012 har Bjarne Adsbøll som ejer af selskabet Ålegården P/S fremsendt anmodning om, at byggepligtfristen på nogle nærmere angivne vilkår udskydes indtil 31. december 2015. Byrådet imødekom ansøgningen, dog kun med en udsættelse til 31. december 2014.

Bjarne Adsbøll har den 17. december 2014 på ny henvendt sig og bedt om, at kommunen helt frasiger sig tilbagekøbsretten eller alternativt forlænger byggepligtfristen til 31. december 2017.

Sagen behandles i

Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at Kolding Kommune accepterer, at byggepligtfristen forlænges, men kun til 31. december 2016.

Sagsfremstilling

Historik og tidligere beslutninger

Kolding Kommune solgte i 2007 den ubebyggede ejendom Ålegården 6 (grusparkeringspladsen ved siden af By- og Udviklingsforvaltningen) til Ålegården P/S – dengang SlotsøGruppen ApS.

Købesummen udgjorde 3.285.630 kr., og overtagelsesdagen blev fastsat til 31. december 2007. Ejendommen er på 1422 m². Købesummen udgjorde således 2.310 kr./m².

I henhold til lokalplan 0032-12 Ved Ålegården og Nytorv er ejendommen udlagt til centerformål som undervisning, offentlig service samt liberale erhverv. Den tilladte bebyggelsesprocent for området, hvor ejendommen er beliggende, er på 300. Dvs. der kan som udgangspunkt opføres 4266 etagemeter byggeri på grunden. Købesummen på 3.285.630 kr. svarer herefter til 770 kr./etagemeter muligt byggeri.

Salgsvilkårene indeholder den for Kommunens grundsalg sædvanlige klausul om byggepligt kombineret med en ret for kommunen til at gøre et krav gældende på tilbageskødning af grunden, hvis byggepligten ikke overholdes.

Den nøjagtige ordlyd af klausulen lyder således:

”Køber skal påbegynde byggeri af parcellen inden 12 måneder fra overtagelsesdagen og være afsluttet senest 2 år efter byggeriets påbegyndelse. Såfremt denne bestemmelse om bebyggelse ikke opfyldes, kan kommunen kræve parcellen tilbageskødet til samme pris, som køber har givet, uden godtgørelse og erstatning af nogen art.

Køber afholder alle udgifter ved tilbageskødningen, herunder stempelomkostninger, ligesom køber godtgør kommunen dennes udgift ved nærværende handel”.

Inden byggepligtfristen udløb den 31. december 2008, fik Ålegården P/S forlænget fristen – i første omgang administrativt til den 31. december 2009. Den 7. september 2009 besluttede Økonomiudvalget at forlænge fristen yderligere til 31. december 2011. Det var en betingelse for fristforlængelsen, at grunden blev stillet til rådighed for gratis offentlig parkering, indtil byggeri blev igangsat.

Den 30. april 2012 traf Byrådet beslutning om, at Kolding Kommune ville kræve ejendommen tilbagekødet på de angivne vilkår, medmindre Ålegården P/S agtede at påbegynde byggeri på grunden inden for de næste 6 måneder.

Den oprindelige købesum ansås for at være favorabel for Kommunen – henset til byggemuligheden i henhold til den gældende lokalplan.

Ålegården P/S var bekendt med, at Kommunen havde tanker om at opføre ny administrationsbygning på ejendommen og fremsendte den 28. juni 2012 et tilbud på at opføre en sådan for Kommunen. 6 måneders fristen blev på det grundlag suspenderet, indtil Kommunens svar på dette tilbud forelå.

Ved mail af 24. oktober 2012 meddelte Kommunen Ålegården P/S, at kommunen ikke ville gøre brug af det fremsendte tilbud.

Den 14. november 2012 fremsendte Bjarne Adsbøll som ejer af selskabet Ålegården P/S anmodning til kommunen om, at byggepligt-fristen blev udskudt indtil 31. december 2015. Bjarne Adsbøll henviste til, at han fortsat ønskede at arbejde for opførelse af et byggeri på lokaliteten – gerne et domicilbyggeri – men at der grundet den økonomiske situation i samfundet nok ville gå nogle år, inden muligheden herfor ville være til stede. Det blev samtidig anført, at man som hidtil var indstillet på at stille grundarealet vederlagsfrit til rådighed for parkering for Kolding Kommune og andre, der måtte ønske at benytte parkeringspladsen. Byrådet besluttede den 3. juni 2013 at imødekomme anmodningen – dog således at fristen kun blev udsat til 31. december 2014.

Anmodning om bortfald af tilbagekøbsret – alternativt yderligere udsættelse af byggepligt

Ved brev af 17. december 2014 har advokat Klavs Kaiser på vegne Bjarne Adsbøll og selskabet Ålegården P/S ansøgt om:

1. at den tilbagekøbsret, Kolding Kommune har til Ålegården 6, bortfalder
eller alternativt
2. at byggepligtfristen for Ålegården P/S udsættes til den 31. december 2017.

Ansøgningen begrundes med, at Ålegården P/S fortsat ønsker at arbejde med grunden – enten med henblik på et projekt med relokalisering af den kommunale administration eller et alternativt projekt. Det fremgår af ansøgningen, at Kolding Kommune og andre kan fortsætte den vederlagsfri brug af pladsen som hidtil.

Forvaltningens bemærkninger

Kolding Kommune har ikke aktuelle planer om en relokalisering af kommunens administration med udgangspunkt i den omhandlede grund.

Uanset dette er det dog forvaltningens opfattelse, at kommunen ikke bør give helt afkald på tilbagekøbsretten til grunden.

Den oprindelige købesum, som henset til byggemuligheden i henhold til den gældende lokalplan svarer til 770 kr./etagemeter muligt byggeri, anses fortsat for at være favorabel for Kommunen i en tilbagekøbssituation. Til sammenligning svarer mindsteprisen på det erhvervsareal, som kommunen har til salg i Kolding Åpark, til 2.000 kr./etagemeter muligt byggeri.

Forvaltningen vurderer, at det kan accepteres, at køber får en fristforlængelse, men kun til 31. december 2016. En forlængelse på 3 år forekommer at være lang tid i en markedsmæssig omskiftelig tid, hvor 2 år er mere overskueligt. Da køber sidste gang anmodede om fristforlængelse, blev der også kun givet en forlængelse på 2 år.

Såfremt køber ultimo 2016 fortsat ikke har opfyldt byggepligten, bør kommunen overveje at gøre tilbagekøbsretten gældende med henblik på at genudbyde arealet til salg til et nyt projekt.

Tilføjelse til sagsfremstilling

Forvaltningen vurderer, at endnu en fristforlængelse ikke vil forringe Kommunens muligheder for at gøre tilbagekøbsretten gældende ved udløbet af den forlængede frist, såfremt køber ikke forinden har opfyldt byggepligten.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

Beslutning Økonomiudvalget den 07-04-2015

Sagen blev procedureudsat.

Beslutning Økonomiudvalget den 04-05-2015

Forslaget indstilles til godkendelse.

Beslutning Byrådet den 18-05-2015

Godkendt.

Punkt 24: Køb af areal til vejudvidelse

15/5274

Resumé

I forbindelse med en udbygning af infrastrukturen omkring Sygehus Lillebælt, har Kommunen behov for at erhverve arealer på begge sider af Skovvejen samt Lærkevej – tilhørende henholdsvis Arbejdernes Andels Boligforening (AAB) og Region Syddanmark.

By- og Udviklingsforvaltningen har forhandlet et forslag til aftale på plads med AAB.

Indgåelse af aftale forudsætter godkendelse hos AAB's repræsentantskab – ligesom vurderingsmyndigheden skal godkende købesummen. Endelig skal AAB's salg godkendes af kommunen som tilsynsmyndighed med det støttede byggeri.

Sagen behandles i

Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at Kolding Kommune køber af Arbejdernes Andels Boligforening (AAB) 105 m² af matr. nr. 185ay Kolding Markjorder 4. afdeling for 300 kr. pr. m², svarende til 31.500 kr., til overtagelse i 2015, og på vilkår, at Kommunen afholder alle udgifter i forbindelse med erhvervelsen, herunder udgifter i forbindelse med udstykning,

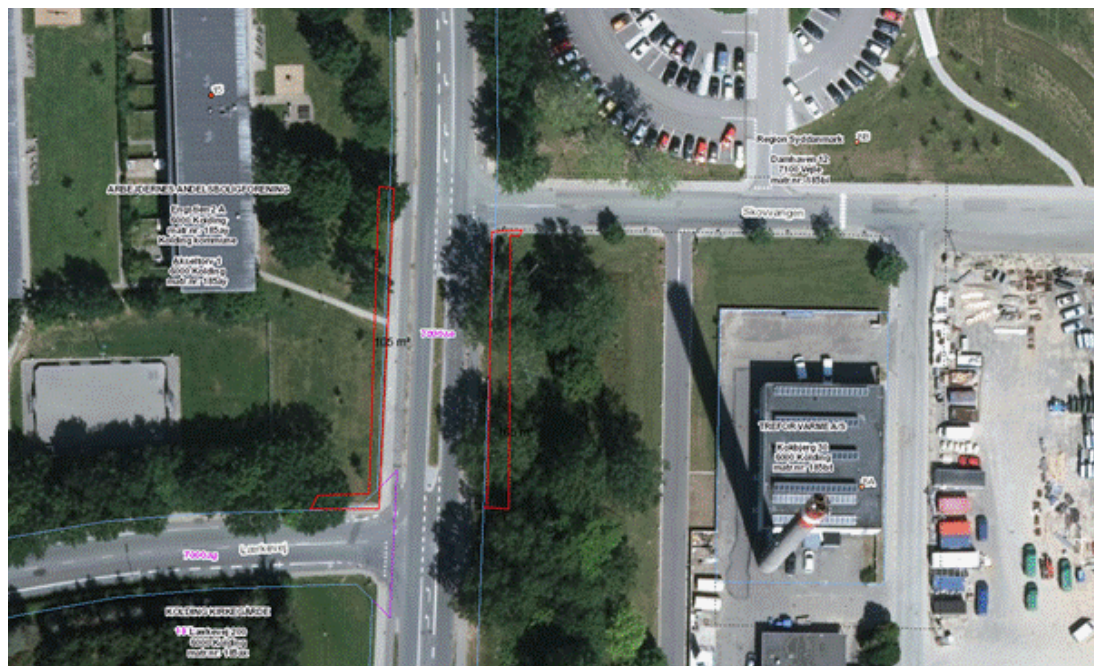
at Plan- og Boligudvalget – såfremt vurderingsmyndigheden godkender købesummen – bemyndiges til på Kommunens vegne som tilsynsmyndighed med det støttede byggeri at godkende AAB's salg af arealet, og

at købesummen og alle udgifter finansieres af projekt 4610 – Infrastruktur ved Kolding Sygehus.

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede ved budgetvedtagelsen i 2013 at afsætte midler til udbygning af infrastrukturen omkring Sygehus Lillebælt.

En del af udbygningen sker på Skovvejen og Lærkevej, hvor der skal laves svingbaner og senere lysregulerede kryds.



Kommunen har derfor behov for at erhverve arealer på begge sider af Skovvejen samt Lærkevej – tilhørende henholdsvis AAB og Region Syddanmark.

Arealbehovet er opgjort til 105 m² af matr. nr. 185ay Kolding Markjorder 4. afd. tilhørende AAB, Engstien 2, Kolding samt 165 m² af matr. nr. 185bi Kolding Markjorder 4. afd. tilhørende Region Syddanmark. Begge arealer er markeret med rødt på kortbilaget.

Der bliver senere fremsendt særskilt sag vedrørende erhvervelsen af de 165 m² tilhørende Region Syddanmark. Dette areal forudsættes erhvervet vederlagsfrit af Regionen med henvisning til fordelsbetragtninger.

By- og Udviklingsforvaltningen har med AAB aftalt følgende omkring kommunens køb af 105 m² af matr. nr. 185ay Kolding Markjorder 4. afd.:

- Købesummen er aftalt til 300 kr. pr. m² svarende til 31.500 kr.
- Kommunen betaler handelsomkostninger og udstykningsomkostninger
- Overtagelse i 2015
- Der udarbejdes tidsplaner for arbejdet til AAB

Forvaltningen vurderer, at den aftalte pris er i overensstemmelse med markedsværdien for tilsvarende jorder i Kolding by. Blandt andet kan der henvises til Kommunens salg af tilsvarende vejarealer til boligselskabet Domea på Teglgårdsvej 25, som ligeledes blev handlet for 300 kr. pr. m².

Købesummen skal ikke tillægges moms.

Købet finansieres af projekt 4610 – Infrastrukturudbygning ved Kolding Sygehus.

AAB har meddelt, at deres bestyrelse har godkendt salget til Kolding Kommune.

Endvidere følger det af almenboliglovens bestemmelser, at salget skal godkendes af Byrådet som tilsynsmyndighed, og at der – når der er tale om et salg til en kommune – skal indhentes en vurdering af købesummen hos vurderingsmyndigheden.

Der vil blive forelagt en særskilt sag vedrørende Kommunens godkendelse af salget som tilsynsmyndighed, når vurderingsmyndighedens godkendelse af købesummen foreligger. Det foreslås, at Plan- og Boligudvalget bemyndiges til at behandle sagen.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

Beslutning Økonomiudvalget den 04-05-2015

Forslaget indstilles til godkendelse.

Beslutning Byrådet den 18-05-2015

Godkendt.

Punkt 25: Justering af priser på industri- og erhvervsjorder

14/15882

Resumé

By- og Udviklingsforvaltningen har foretaget en vurdering af prisniveauet på industri- og erhvervsjord, og herunder foretaget en sammenligning med prisniveauet i nabokommuner. På den baggrund foreslås en generel prisnedsættelse.

Samtidig foreslås det, at den hidtil anvendte trappemodel – med faldende priser ved større arealer – forlades, og at der fremadrettet opereres med en fast mindstepris pr. m², dog med mulighed for individuel forhandling af prisen ved større arealer.

Sagen behandles i

Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at industri- og erhvervsarealer i nedennævnte områder genudbydes til salg med en ny fast mindstepris på 130 kr./m² ekskl. moms og ekskl. tilslutningsbidrag,

- Industripark Bramdrup, etape I
- Bramdrup Industripark, etape II
- Bramdrup Erhvervspark
- Industripark Nord

at industri- og erhvervsarealer i nedennævnte områder genudbydes til salg med en ny fast mindstepris på 60 kr./m² ekskl. moms og ekskl. tilslutningsbidrag,

- Bønstrup Industripark
- Østmarken i Lunderskov

at industri- og erhvervsområderne Ved Eltang – efter at tidligere indgåede handler er gået tilbage – genudbydes til salg med en fast mindstepris på 130 kr./m² ekskl. moms og ekskl. tilslutningsbidrag,

at mindstepriserne på den udbudte erhvervsjord ved Petersmindevej 2 fastholdes,

at mindstepriserne på de udbudte erhvervsarealer i Nordic Synergy Park fastholdes, og

at det indarbejdes i Kommunens prispolitik for erhvervsjord, at der ved køb af arealer på mindst 15.000 m² er mulighed for at forhandle prisen individuelt, jfr. nærmere nedenfor i sagsfremstillingen.

Sagsfremstilling

Ny prisstruktur på erhvervsjord

I de senere år har Kommunen oplevet et stagnerende salg af industri- og erhvervsjord, og det har generelt været vanskeligt at realisere kommunens salgsmål for erhvervsjord. By- og Udviklingsforvaltningen har fået henvendelser om industri- og erhvervsjord, men henvendelserne har ikke rigtig ført til realiserede salg. By- og Udviklingsforvaltningen har endvidere i et par tilfælde erfaret, at virksomheder har købt erhvervsjord i nabokommuner – angiveligt til lavere priser end i Kolding Kommune. By- og Udviklingsforvaltningen er således bekendt med, at en virksomhed, som By- og Udviklingsforvaltningen havde arbejdet med i et stykke tid i forhold til en placering i Kolding Kommune, valgte at købe erhvervsjord i en nabokommune af en privat udbyder, som kunne tilbyde jorden til en lavere pris end Kolding Kommune.

Med baggrund heri – og som oplyst i sagen vedr. Forslag til handlingsplan for salg af jord og ejendomme 2015, som blev behandlet i Økonomiudvalget den 16. februar 2015 – har By- og Udviklingsforvaltningen overvejet prissætningen på Kommunens industri- og erhvervsarealer, og herunder hensigtsmæssigheden af den trappemodel, som hidtil har ligget til grund for prisudregningen på de konkrete arealer.

Den eksisterende trappemodel er karakteriseret ved, at m²-prisen falder i intervaller jo større arealer, der købes. Dette er ud fra en betragtning om, at Kommunens produktionsomkostninger er lavere, hvis der sælges et større areal, fordi Kommunens udgifter til etablering af interne fordelingsveje begrænses.

Trappemodellen, som også praktiseres i Esbjerg Kommune, men ikke i hverken Vejle, Fredericia eller Haderslev Kommune, kan gøre det vanskeligt for potentielle købere at sammenligne kommunernes priser på erhvervsjord – og dermed uigennemsigtigt.

I tabellen nedenfor ses hvordan prisspændet er i Kolding, Fredericia, Vejle, Esbjerg og Haderslev Kommuner. For Koldings vedkommende er også det private udbud af erhvervsjord medtaget i tabellen.

| Kommune | Min-max pris kr./m ² |
|--------------------|---------------------------------|
| | Ekskl. tilslutning |
| Kolding | 60 – 269 |
| Private aktører KK | 150 – 325 |
| Fredericia | 160 – 265 |
| Vejle | 40 – 240 |
| Esbjerg | 27 – 140 |
| Haderslev | 0 – 170 |

Der er i prissammenligningen ikke taget højde for evt. forskelligheder i salgsvilkår og udnyttelse i relation til bebyggelsesprocent, jordbundsforhold m.m. Derimod er der reguleret for kloaktilslutningsbidrag, og dvs. kloaktilslutningsbidrag er trukket ud.

Umiddelbart tegner der sig et billede af, at Kolding Kommune har konkurrencedygtige priser.

Hvis man derimod sammenligner konkret på priser for industri- og erhvervsarealer udlagt til logistik- og produktionsvirksomheder – ser billedet lidt anderledes ud:

| Grundstørrelse | Kolding Kommune | | Fredericia Kommune | | Vejle Kommune | |
|----------------|--------------------|------------|--------------------|------------|--------------------|------------|
| | Kr./m ² | Pris i alt | Kr./m ² | Pris i alt | Kr./m ² | Pris i alt |
| 5.000 | 182 | 910.000 | 160 | 800.000 | 115 | 575.000 |
| 10.000 | 166 | 1.660.000 | 160 | 1.660.000 | 115 | 1.150.000 |
| 20.000 | 153,50 | 3.070.000 | - | - | 115 | 2.300.000 |
| 30.000 | 149 | 4.470.000 | - | - | 115 | 3.450.000 |
| 40.000 | 146 | 5.840.000 | - | - | 115 | 4.600.000 |

| Grundstørrelse | Haderslev Kommune | | Esbjerg Kommune | |
|----------------|--------------------|------------|--------------------|------------|
| | Kr./m ² | Pris i alt | Kr./m ² | Pris i alt |
| 5.000 | 115 | 575.000 | 132 | 664.000 |
| 10.000 | 115 | 1.150.000 | 122 | 1.226.000 |
| 20.000 | 115 | 2.300.000 | 116 | 2.326.000 |
| 30.000 | 115 | 3.450.000 | 114 | 3.426.000 |
| 40.000 | 115 | 4.600.000 | 113 | 4.526.000 |

Rød: Højeste priser

Grøn: Laveste priser

Det fremgår heraf, at Kolding Kommune er dyrere end både Fredericia, Vejle, Haderslev og Esbjerg Kommuner med arealer på op til 10.000 m² - og generelt er dyrere end Vejle og Haderslev Kommune. Fredericia opererer med en model, der gør, at arealer på over 10.000 m² forhandles individuelt, hvorfor der for Fredericia Kommunes vedkommende ikke har kunnet angives priser for arealer på over 10.000 m².

Vejle og Haderslev Kommune har en fast pris på deres industri- og erhvervsarealer, Vejle Kommune har dog et lille tillæg, når der er tale om facadejord til større indfaldsveje.

Esbjerg Kommune har som Kolding Kommune også trappepriser på deres industri- og erhvervsarealer. I modsætning til Kolding, så betales der først en pris kr./m² op til 3.000 m². Efterfølgende en lavere pris kr./m² for 3.000 – 6.000 og igen en lavere pris når arealet er over 6.000. I skemaet er derfor taget udgangspunkt i en gennemsnitspris for Esbjerg Kommune. Esbjerg har tillige et lille tillæg, når der er tale om facadejord til større indfaldsveje.

Med baggrund i det ovennævnte er det By- og Udviklingsforvaltningens vurdering, at markedsprisen for erhvervsjord har lejet sig på et lavere niveau end det, som Kolding Kommunes erhvervsjord aktuelt er prissat til. Det er forvaltningens opfattelse, at en prisnedsættelse således vil være i overensstemmelse med markedsf forholdene.

I bilaget vises de gældende priser på erhvervsjord i områderne Industripark Bramdrup, etape I – Bramdrup Industripark, etape II – Bramdrup Erhvervspark – Industripark Nord – Bønstrup Industripark – Østmarken Industripark.

Det er endvidere By- og Udviklingsforvaltningens opfattelse, at Kommunen bør forlade trappemodellen og indføre en fast mindstepris pr. m², dog med oplysning om, at der ved køb af større arealer er mulighed for at forhandle prisen individuelt. Det foreslås, at grænsen herfor skal gå ved 15.000 m². Dette vil muliggøre, at der opnås en fleksibilitet i forhold til prisfastsættelsen af større arealer i konkrete sager, hvor forskellige forhold for en konkret lokalitet – herunder beliggenhed, koteforhold, uhensigtsmæssig form (defiguration), jordbundsforhold, forekomst af diger, pligt for køber til at etablere beplantningsbælter m.m. – kan afspejle sig i prisen.

Hvis Kommunen modtager et tilbud på et stykke erhvervsjord med en pris, der ligger under den faste mindstepris, vil dette i praksis indebære, at parcellen skal i ud i et nyt offentligt udbud med oplysning om ny mindstepris, inden tilbuddet kan accepteres af Kommunen. Herefter vil indkomne tilbud skulle forelægges Byrådet til beslutning. En virksomhed kan dog altid vælge at købe uden videre til den i udgangspunktet fastsatte mindstepris.

By- og Udviklingsforvaltningen foreslår konkret følgende mindstepriser:

at industri- og erhvervsarealer i nedennævnte områder genudbydes til salg med en ny fast mindstepris på 130 kr./m²;

- Industripark Bramdrup, etape I
- Bramdrup Industripark, etape II
- Bramdrup Erhvervspark
- Industripark Nord

Mindsteprisen er fastsat i forhold til hvad kommunalt ejet industri- og erhvervsarealer koster i tilstødende og konkurrerende kommuner. Hertil kommer prisændring som følge af den udvikling der har været på markedet for salg af erhvervsjord. Priserne for industri- og erhvervsarealer har i Kolding Kommune været uændret i perioden 2004-2013.

at industri- og erhvervsarealer i nedennævnte områder genudbydes til salg med en ny fast mindstepris på 60 kr./m²,

- Bønstrup Industripark
- Østmarken i Lunderskov

Mindsteprisen er fastsat i forhold til, at der er tale om eksisterende erhvervsområder i centerbyerne hvor efterspørgslen er væsentligt lavere end i de øvrige områder samt for at skabe en ensartethed i centerbyerne. Tillige er priserne ikke justeret siden 2007.

Priserne er ekskl. moms og ekskl. alle tilslutningsbidrag.

Herefter vil en sammenligning på priser for industri- og erhvervsarealer udlagt til logistik- og produktionsvirksomheder – se således ud:

| Grundstørrelse | Kolding Kommune | | Fredericia Kommune | | Vejle Kommune | |
|----------------|-----------------|------------|--------------------|------------|---------------|------------|
| | Kr./m2 | Pris i alt | Kr./m2 | Pris i alt | Kr./m2 | Pris i alt |
| 5.000 | 130 | 650.000 | 160 | 800.000 | 115 | 575.000 |
| 10.000 | 130 | 1.300.000 | 160 | 1.660.000 | 115 | 1.150.000 |
| 20.000 | - | - | - | - | 115 | 2.300.000 |
| 30.000 | - | - | - | - | 115 | 3.450.000 |
| 40.000 | - | - | - | - | 115 | 4.600.000 |

| Grundstørrelse | Haderslev Kommune | | Esbjerg Kommune | |
|----------------|-------------------|------------|-----------------|------------|
| | Kr./m2 | Pris i alt | Kr./m2 | Pris i alt |
| 5.000 | 115 | 575.000 | 132 | 664.000 |
| 10.000 | 115 | 1.150.000 | 122 | 1.226.000 |
| 20.000 | 115 | 2.300.000 | 116 | 2.326.000 |
| 30.000 | 115 | 3.450.000 | 114 | 3.426.000 |
| 40.000 | 115 | 4.600.000 | 113 | 4.526.000 |

Rød: Højeste priser

Grøn: Laveste priser

Det bemærkes, at en prisjustering som foreslået, indebærer, at de private udbydere af erhvervsjord i Kolding Kommune kan blive udfordret på deres priser, som herefter vil være højere end kommunens priser.

Udbud af industri- og erhvervsområderne Ved Eltang

Forvaltningen solgte i 2011 ca. 62.000 m² på Eltangvej for 120 kr. pr. m². Handlen gik tilbage, idet betingelsen for en ny lokalplan ikke kunne opfyldes.

I 2012 blev ca. 173.000 m² solgt til 3KV A/S (biomassekraftværk) for 200 kr. pr. m². Den høje pris skyldes, at arealet i ny lokalplan skulle udlægges i miljøklasse 7. Handlen blev aldrig realiseret, idet biomassekraftværket blev bygget andetsteds.

Arealerne kan derfor nu genudbydes til salg. By- og Udviklingsforvaltningen foreslår følgende mindstepriser:

Lokalplansområdet Ved Eltangvej – et industriområde til 130 kr. pr. m²
Lokalplansområdet Ved Eltangvej – et erhvervsområde til 130 kr. pr. m².

Nordic Synergy Park og Petersmindevej

Forvaltningen foreslår fastholdelse af nuværende pris på erhvervsjorden i Nordic Synergy Park og Petersmindevej 2.

Nordic Synergy Park er prissat til 250 og 300 kr./m²

Petersmindevej 2 er udbudt med en mindstepris på 1.350 kr. pr. etagemeter. Her kan der bygges 19.900 etagemeter.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

Beslutning Økonomiudvalget den 07-04-2015

Sagen blev udsat.

Beslutning Økonomiudvalget den 04-05-2015

Forslaget indstilles til godkendelse.

Beslutning Byrådet den 18-05-2015

Godkendt.

Bilag

Gældende priser erhvervsjord.pdf

Punkt 26: Erhvervsjord - retningslinjer for reservation og køberet

15/7619

Resumé

Kolding Kommune har for nogle år siden haft en model for reservation af erhvervsjord, som i praksis ikke virkede helt efter hensigten. De sidste reservationer udløb i 2012, og siden har reservation af erhvervsjord ikke været praktiseret i kommunen – og har heller ikke rigtig været efterspurgt.

For nylig er der kommet en konkret henvendelse fra en eksisterende virksomhed i kommunen, som har spurgt til mulighederne for at reservere et tilstødende areal i erhvervsudstyknngen i Industripark Bramdrup.

Henvendelsen aktualiserer, at Kommunen tager stilling til, hvorvidt der på ny skal indføres mulighed for reservation af erhvervsjord.

By- og Udviklingsforvaltningen har udarbejdet forslag til forskellige modeller – model A, som vedrører mulighed for at reservere erhvervsjord, og model B, som vedrører mulighed for at indgå aftale om køberet til erhvervsjord.

Sagen behandles i

Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at By- og Udviklingsforvaltningen bemyndiges at indgå aftaler om reservation af erhvervsjord – som er udbudt til salg, og hvor tilbudsfristen er udløbet – efter retningslinjer som beskrevet nedenfor i model A,

at By- og Udviklingsforvaltningen bemyndiges at indgå aftaler om køberet til erhvervsjord – som er udbudt til salg, og hvor tilbudsfristen er udløbet – efter retningslinjer som beskrevet nedenfor i model B, og

at – i det omfang 1. og 2. at godkendes – ordningerne indarbejdes i udbudsvilkårene for Kommunens industri- og erhvervsjorder og tages i anvendelse efter en forudgående annoncering på 14 dage.

Sagsfremstilling

Historik om muligheder for reservation af erhvervsjord

I 2012 udløb de sidste af nogle gamle reservationer på erhvervsjord. Den anvendte model for reservation af erhvervsjord, som blev praktiseret på det tidspunkt, indbød i høj grad til, at virksomheder kunne lægge beslag på erhvervsjord i årevis – og på den måde afholde andre virksomheder fra at kunne købe det pågældende stykke jord, hvilket har vist sig at være uhensigtsmæssigt. By- og Udviklingsforvaltningen har overvejet alternative modeller, som i højere grad virker efter hensigten. Der har imidlertid i de senere år ikke vist sig det store behov for at reservere erhvervsjord.

I et enkelt tilfælde er der i nyere tid givet en egentlig køberet på et stykke erhvervsjord, nemlig i forbindelse med udbud og salg af ca. 10.000 m² i Nordic Synergy Park, delområde 2C. Arealet blev i oktober 2013 udbudt til salg med oplysninger om, at Kommunen på parcellen ønsker opført en bygning, som kan fungere som hovedbygning i Nordic Synergy Park i form af et kontorhus med tilknyttede fællesfaciliteter for området. Ved de forudgående forhandlinger med den potentielle tilbudsgiver, Daugaard P Holding A/S, som også senere købte arealet, blev der udtrykt ønske om, at man som køber af arealet fik mulighed for at reservere et tilstødende areal i en årrække med henblik på en evt. etape 2. Da dette i høj grad var i Kommunens interesse, besluttede Byrådet den 21. oktober 2013, at der i salgs- og udbudsvilkårene blev indarbejdet en bestemmelse om, at køber af de ca. 10.000 m² i en periode på 3 år fra overtagelsesdagen havde ret til at købe et nærmere angivet tilstødende areal på ca. 5.000 m² eller ca. 10.000 m². Køberetten udløber den 1. december 2018.

Konkret henvendelse

For nylig har Kommunen fået en henvendelse fra en eksisterende virksomhed i Kolding Kommune om mulighederne for at reservere et tilstødende areal i erhvervsudstyknngen i Industripark Bramdrup.

Henvendelsen aktualiserer, at Kommunen tager stilling til, hvorvidt der på ny skal indføres mulighed for reservation af erhvervsjord.

Udbudsbekendtgørelsen

Aftaler om køberet og aftaler om forkøbsret er omfattet af Bekendtgørelsen om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme (Udbudsbekendtgørelsen).

Med køberet menes, at den, som har køberetten, har ret til at købe en ejendom til en på forhånd aftalt pris, når den pågældende ønsker det eller under visse nærmere betingelser, herunder til et på forhånd fastsat tidspunkt.

Med forkøbsret menes, at den som har forkøbsretten, har ret til at købe ejendommen, hvis og når Kommunen ønsker at sælge den. Typisk indeholder en aftale om forkøbsret vilkår om, at den, som har forkøbsretten, kan købe ejendommen til den pris, som Kommunen beviseligt kan opnå i handel og vandel.

En reservation er begrebsmæssigt en slags køberet. Det følger af Udbudsbekendtgørelsen, at en kommune ikke kan give en reservation til en ejendom, før ejendommen har været udbudt til salg og tilbudsfristen er udløbet. I forhold til udbudt erhvervsjord kan der endvidere ikke indgås aftale om reservation, hvis kommunen i stedet for har mulighed for at indgå aftale om salg til en tilbudsgiver, som afgiver et højere eller bedre tilbud. Desuden skal kommunen ved evt. meddelelse af en reservation tage højde for, at der kan komme prisstigninger i reservationsperioden. I vejledningen til Udbudsbekendtgørelsen fremgår det, at en aftale om køberet til en fast pris ikke bør indgås således, at den løber i en længere periode.

Forvaltningens bemærkninger og forslag til 2 forskellige modeller

By- og Udviklingsforvaltningen har udarbejdet forslag til to forskellige modeller – model A og model B – som overholder reglerne i Udbudsbekendtgørelsen.

Modellerne – samt fordele og ulemper – er beskrevet nedenfor.

Model A - Reservation

- Der kan opnås reservation af en erhvervsgrund for en periode på 3 måneder.
- Der betales ikke vederlag for reservationen.
- Reservationen udløber automatisk efter 3 måneder.
- Herefter skal der gå min. 3 måneder, før den pågældende virksomhed kan indgå ny aftale om reservation af den samme grund.
- Reservationen medfører, at grunden reserveres i perioden til den af Kommunen til enhver tid fastsatte mindstepris, og den reserverede grund sælges som udgangspunkt ikke til anden side i reservationsperioden.
- Dette udgangspunkt fraviges, hvis der fra anden side fremkommer købsønsker i reservationsperioden. Hvis virksomheden, som har reserveret grunden, fastholder sit købsønske, tilbyder Kommunen virksomheden – og andre, der har henvendt sig med ønske om at købe grunden – at afgive bud i en samlet budrunde.
- Der gives de bydende 7 hverdage til at fremkomme med et bud. Grunden sælges herefter til højestbydende.
- Kommunen er ikke forpligtet til at sælge en reserveret grund.

Fordele:

- Virksomhederne vil opleve det som en fordel, at de ikke skal betale for reservationen.
- Indførelse af modellen vil være i tråd med Kommunens ønske om at yde god erhvervsservice.

Ulemper:

- Virksomhederne, som reserverer en grund, har ikke 100% sikkerhed for, at de kan købe grunden, idet Kommunen kan blive nødt til at sælge til en anden interesseret køber, som henvender sig og er villig til at betale en højere pris for grunden.
- Andre virksomheder, som er interesseret i grunden, kan opleve det som irriterende, at de ikke uden videre kan købe grunden, men at de enten skal vente, indtil reservationen udløber eller deltage i en budrunde
- Der vil være risiko for, at der opstår u hensigtsmæssige ”huller” i udstykningen, hvis Kommunen sælger en grund ved siden af den reserverede i reservationsperioden.
- Der vil være en del administration med ordningen.

Model B – Køberet

- Der kan indgås aftale om køberet på en erhvervsgrund for en periode på 1 år eller en periode på 2 år.
- Køberetten medfører, at grunden ikke sælges til anden side i køberetsperioden.
- Kommunen er forpligtet til at sælge grunden til virksomheden i køberetsperioden til den pris og på de vilkår, som gælder på tidspunktet, hvor aftalen om køberetten indgås.
- Der betales vederlag for køberetten med 5% af købesummen for en køberet på 1 år og med 10 % af købesummen for en køberet på 2 år.
- Vederlaget for køberetten modregnes i købesummen, såfremt virksomheden udnytter køberetten i køberetsperioden.
- Køberetten udløber automatisk efter 1 henholdsvis 2 år, hvis den ikke er udnyttet.
- Efter udløbet af køberetsperioden udbydes arealet på ny til salg

- Der er ikke noget til hinder for, at der herefter indgås ny aftale om køberet med samme virksomhed. I så fald skal virksomheden på ny betale et vederlag for køberetten, og den nye aftale indgås i enhver henseende på de vilkår, som er gældende på tidspunktet for fornyelsen. Udnytter virksomheden køberetten i en ny køberetsperiode, er det alene vederlaget for den nye køberetsperiode, som modregnes i købesummen.
- Såfremt flere virksomheder er interesseret i at indgå aftale om køberet for det samme areal, tilbyder Kommunen virksomhederne at afgive bud i en samlet budrunde.
- Der gives de bydende 7 hverdage til at fremkomme med et bud på køberetten. Grunden sælges herefter til højstbydende.

Fordele:

- Virksomhederne vil opleve det som en fordel, at de har 100% sikkerhed for, at de har ret til at købe grunden i køberetsperioden – og til den pris, som grunden stod til, da aftalen om køberetten blev indgået.
- Kommunen opnår en betaling for køberetten.
- Det må forventes, at de virksomheder, der indgås aftale om køberet med, vil være seriøse omkring deres interesse for grunden.
- Indførelse af modellen vil være i tråd med kommunens ønske om at yde god erhvervsservice.

Ulemper:

- Virksomhederne kan opleve, at det er irriterende, at der skal betales for køberetten. Ulempen opvejes dog af, at virksomhederne opnår en egentlig køberet til grunden.
- Der vil være risiko for, at der opstår usolgte og u hensigtsmæssige ”huller” i udstykningen, hvis Kommunen sælger en grund ved siden af en grund, der er bundet af en køberet.

Model A henvender sig først og fremmest til de virksomheder, som har brug for at foretage nogle sidste undersøgelser, inden de indgår en endelig handel. Det kan være nogle undersøgelser om finansieringsmuligheder, omkring det pågældende areals egnethed til den påtænkte bebyggelse eller det kan være, at indgåelse af handel skal forelægges for bestyrelsen i den pågældende virksomhed.

By- og Udviklingsforvaltningen vurderer, at det – i det omfang model A vælges – er vigtigt, at reservationsperioden ikke bliver for lang, og at der ikke er mulighed for uden videre at forlænge reservationen. I så fald er der stor risiko for, at modellen indbyder til, at virksomheder kan lægge beslag på en grund i en længere periode, og dermed vanskeliggøre, at grunden kan sælges til anden side – sådan som forvaltningen oplevede det med den reservationsmodel, som blev praktiseret for nogle år siden.

Model B henvender sig i højere grad til de virksomheder, som har en lidt længere tidshorisont for, hvorvidt de ønsker at indgå en endelig handel, men som har behov for sikkerhed for, at de har en køberet til det pågældende areal, og som er så seriøse omkring deres interesse, at de er villige til at betale for en egentlig køberet. Det kunne være en eksisterende virksomhed, som påtænker at købe et tilstødende areal til en påtænkt udvidelse.

By- og Udviklingsforvaltningen vurderer, at det – i det omfang model B vælges – er vigtigt, at køberetsperioden ikke bliver længere end 1 år ad gangen, og at der ved indgåelse af evt. ny aftale om køberet kun er mulighed for modregning i købesummen for et års vederlag for køberet. Det er endvidere efter forvaltningens opfattelse vigtigt – og en forudsætning for konstruktionens overensstemmelse med udbudsreglerne – at arealet udbydes til salg, forinden en evt. ny aftale om køberet indgås.

Begge modeller kan som nævnt medføre, at der kan opstå u hensigtsmæssige ”huller” i udstykningen, hvis kommunen sælger en grund ved siden af et areal, der er reserveret eller givet køberet på, og en reservation eller køberet ikke fører til et salg. Forvaltningen vil derfor arbejde for – i forbindelse med indgåelse af aftaler om reservation eller køberet – at der ikke kommer til at opstå usælgelige restarealer. I praksis kan det betyde, at forvaltningen må stille krav til mindstestørrelse af arealer, der kan reserveres eller aftales køberet på, afhængig af lokalplanens udstykningsmuligheder og beskaffenheden af erhvervsområdet.

I forhold til prissætningen af vederlaget for køberetten, som beskrevet i model B, har forvaltningen forespurgt et par erhvervsmæglere, som har oplyst, at der er meget stor forskel på, hvad en køberet koster på det private marked. Det afhænger meget af, hvad der opnås ved køberetten. Mæglerne har dog givet udtryk for, at det ikke er urealistisk med et vederlag på 5% af købesummen for en køberet med det oplyste indhold, herunder når vederlaget ved et salg modregnes i købesummen. Desuden har mæglerne givet udtryk for, at det giver god mening at operere med en model, hvor der skal betales vederlag for en køberet, da dette sikrer en seriøsitet hos de virksomheder, som benytter sig af ordningen.

Illustrerende regneeksempler for model B

Ex 1: En virksomhed ønsker at indgå aftale om køberet til et areal på 5.000 m². Mindsteprisen på arealet er 130 kr./m². Vederlaget for køberetten vil udgøre 32.500 kr. ekskl. moms. for 1 år og 65.000 kr. ekskl. moms for 2 år.

Ex 2: En virksomhed ønsker at indgå aftale om køberet til et areal på 12.000 m². Mindsteprisen på arealet er 130 kr./m². Vederlaget for køberetten vil udgøre 78.000 kr. ekskl. moms. for 1 år og 156.000 kr. ekskl. moms for 2 år.

Virksomhedernes holdning

Modellerne har været drøftet med et par virksomheder, herunder virksomheden, som har henvendt sig med et ønske om at indgå aftale om reservation af et tilstødende areal. På baggrund af disse virksomheders tilbagemeldinger er det forvaltningens opfattelse, at modellerne må forventes at dække det gængse behov, men at der naturligvis kan vise sig konkrete behov for særlige ordninger.

Mulighed for særlige ordninger

Ovennævnte modeller vedrører alene erhvervsjord, som er udbudt til salg – og hvor tilbudsfristen er udløbet.

I forhold til jord eller ejendomme, som endnu ikke er udbudt til salg, vil der i tilfælde, hvor dette måtte være hensigtsmæssigt, som det f.eks. gjorde sig gældende i forbindelse med Nordic Synergy Park, kunne indarbejdes særlige bestemmelser om køberet eller lignende i udbuds- og salgsvilkårene forud for et udbud. Sådanne sager vil under alle omstændigheder blive forelagt særskilt for Byrådet.

På tilsvarende måde vil det være relevant at forelægge forslag til mere specielle aftaler om køberet eller forkøbsret særskilt for Byrådet – f.eks. ved store arealer. Dette vil ofte blive på baggrund af forudgående forhandlinger med en interesseret virksomhed.

Praksis i øvrige kommuner

By- og Udviklingsforvaltningen har undersøgt praksis vedr. reservation af erhvervsjord hos andre kommuner. Der er kommuner, som slet ikke tillader reservationer, men der er også en del kommuner, hvor det er muligt at reservere. Der er forskel på de enkelte ordninger rundt omkring, herunder om der skal betales vederlag for en reservation. Der er også kommuner, som ikke i dag tillader reservationer, men som har oplyst, at de overvejer at indføre muligheden.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

Beslutning Økonomiudvalget den 18-05-2015

Forslaget indstilles til godkendelse.

Beslutning Byrådet den 18-05-2015

Godkendt.

Punkt 27: Ændring af vilkårene for udbud af Nørregade 12, Christiansfeld

13/15380

Resumé

Byrådet godkendte i 2014 udbudsbetingelser for udbud af ejendommen Nørregade 12 i Christiansfeld.

Af flere årsager – herunder omfattende svampeangreb på bygningen – er ejendommen endnu ikke blevet udbudt til salg.

Hertil kommer, at der har været dialog med Brødremenigheden i forhold til dens eventuelle interesse for at købe ejendommen.

Som følge heraf foreslås der udbedring af svampeangrebet, nedrivning af barakbygning og ændring af mindsteprisen, forinden udbuddet annonceres.

Sagen behandles i

Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at Kolding Kommune udbedrer svampeangreb og nedriver barakbygningen på Nørregade 12, Christiansfeld,

at udgifterne på ca. 1,2 mio. kr. ex. moms til udbedring af svampeskade og nedrivning afholdes med 800.000 kr. af det afsatte rådighedsbeløb til bygningsvedligeholdelse af de kommunale ejendomme i 2015 og med 400.000 kr. af salgsindtægtskontoen,

at ejendommen efter istandsættelse og afholdelse af workshop udbydes til salg,

at ejendommen udbydes uden en på forhånd fastsat mindstepris, men med en prisindikation på 2.000.000 kr., og i øvrigt på vilkår, som anført i tilrettede vedhæftede udbudsmateriale, idet By- og Udviklingsforvaltningen bemyndiges til at foretage mindre ændringer af juridisk-teknisk karakter,

at ejendommen efter endt udbud kan sælges til 2.000.000 kr. eller højere bud derover, idet et eventuelt lavere bud vil blive forelagt til selvstændig beslutning.

Sagsfremstilling

Tidligere beslutning

Byrådet besluttede den 26. maj 2014, at udbyde ejendommen Nørregade 12, 6070 Christiansfeld til salg med en mindstepris på 1.200.000 kr. og med en forpligtelse for køber til at sørge for nedrivning af barakbygning på ejendommens nordside senest 1 år efter overtagelsesdatoen.

Samtidig blev det besluttet, at Kommunen – hvis ejendommen ikke var solgt ved senest udgangen af 1. kvartal 2015 – skulle nedrive barakbygningen og derefter genudbyde ejendommen uden nedrivningsforpligtelsen, idet mindsteprisen så i stedet sættes til 2.000.000 kr.

Udgifterne på estimeret 800.000 kr. til nedrivning blev besluttet afholdt af det afsatte rådighedsbeløb til bygningsvedligeholdelse af de kommunale ejendomme. Ved et efterfølgende salg tilbageføres 400.000 kr. af salgsindtægten svarende til ca. halvdelen af nedrivningsudgifterne til bygningsvedligeholdelseskontoen.

Sagens status

By- og Udviklingsforvaltningen har endnu ikke udbudt ejendommen til salg. Det skyldes blandt andet, at man har afventet en tilbagemelding fra Brødremenigheden, som i foråret 2014 viste stor interesse for at erhverve ejendommen med henblik på at indrette ejendommen som lægehus. Brødremenigheden har oplyst, at det indtil nu ikke har været muligt at rejse den nødvendige kapital til køb og indretning, men at man fortsat forsøger.

Endvidere har By- og Udviklingsforvaltningen i november 2014 konstateret et omfattende svampeangreb på facademuren mellem forhuset og sidehuset. Analysen af murværket påviser, at der er tale om Ægte hussvamp (*Serpula lacrymans*). Det er en alvorlig trænedbrydende svamp, der vokser og nedbryder træ hurtigt. Svampen kan, modsat andre svampe, brede sig gennem uorganiske materialer, herunder murværk.

Svampeangrebet er konstateret i forhuset, side- og baghuset, som er fredet.



Det er By- og Udviklingsforvaltningens vurdering, at svampeangrebet bør stoppes hurtigst muligt for at undgå yderligere beskadigelse af bygningen. Det foreslås, at By- og Udviklingsforvaltningen foretager udbedringen nu, og at forvaltningen endvidere – for at gøre ejendommen mere attraktiv som salgsemne – foretager nedrivning af barakbygningen, inden ejendommen udbydes til salg. Der er indhentet prisoverslag for udbedring af svampeskaden samt nedrivning af barakbygningen. Prisoverslaget udgør ca. 1,2 mio. kr. ex. moms.

De 800.000 kr. er allerede disponeret på kontoen for bygningsvedligeholdelse af de kommunale ejendomme i 2015 og finansiering af restbeløbet 400.000 kr. foreslås finansieret af salgsindtægten.

Ansøgningens bevillingsmæssige forudsætninger:

| | |
|--------|---------------|
| Udgift | 1.200.000 kr. |
|--------|---------------|

Fordeling af rådighedsbeløb:

| | |
|--------------------------------|---------------|
| Nødvendigt rådighedsbeløb 2015 | 1.200.000 kr. |
|--------------------------------|---------------|

| | |
|--|-------------|
| Afsat rådighedsbeløb på investeringsoversigt | 800.000 kr. |
|--|-------------|

| | |
|---------------------------|-------------|
| Tillæg til rådighedsbeløb | 400.000 kr. |
|---------------------------|-------------|

Ansøgningens finansiering:

Tillæg til rådighedsbeløb finansieres ved opskrivning af salgsrammen med 400.000 kr.

Det forventes, at salget vil kunne realiseres ultimo 2015/primo 2016.

Der arbejdes p.t. med at afholde en workshop med det formål at få input til fremtidig anvendelse af ejendommene Nørregade 12, Lindegade 9-13 og Nørregade 16 (ejes af Brødremenigheden). En anvendelse som kan støtte op om UNESCO-indsatsen og bringe værdi til Christiansfeld. Det forventes, at workshoppen afholdes medio maj 2015.

Efter afholdelse af workshoppen og endt istandsættelse foreslås ejendommen udbudt til salg uden en på forhånd fastsat mindstepris, men med en prisindikation på 2.000.000 kr. Ejendommen udbydes på vedhæftede vilkår som er ændret i forhold til Byrådets beslutning af 21. oktober 2013.

De væsentligste ændringer af vilkårene består i, at afsnit om tinglyst pantebrev er slettet, idet pantebrevet er mortificeret (ophævet via Civilretten).

Idet svampeangrebet fjernes inden udbud af ejendommen, er der indsat et afsnit om, at ejendommen har haft svampeangreb, som er afhjulpet.

Endvidere er afsnit om servitutstiftende lysning om nedrivningsforpligtelse af barakbygning på ejendommens nordside for køber slettet, idet barakbygningen nedrives inden udbud af ejendommen.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

Beslutning Økonomiudvalget den 04-05-2015

Forslaget indstilles til godkendelse.

Beslutning Byrådet den 18-05-2015

Godkendt.

Bilag

Udbudsvilkår

Købstilbud med salgsvilkår

Punkt 28: Relokalisering af daginstitutioner i Seest

14/5100

Resumé

Børne- og Uddannelsesforvaltningen har anmodet By- og Udviklingsforvaltningen om at være behjælpelig med at finde en lokalitet til en ny daginstitution i Seest til afløsning for Kildemosen på henholdsvis Mosevej og Junghansvej.

By- og Udviklingsforvaltningen har afsøgt flere mulige lokaliseringsmuligheder, men kun fundet en egnet lokalitet på Lykkegårdsvej 48, som tilhører AAB.

Forvaltningen har i forhandling med AAB skitseret en løsning vedrørende erhvervelse af en del af grunden til fremtidig daginstitution, som samtidig indebærer tilsagn om opførelse af almene boliger.

Sagen behandles i

Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

1. at det – under forudsætning af, at finansieringen sikres ved budget 2016 jf. indstillingens 2. ”at” - principgodkendes, at der kan arbejdes videre med en ejendomsrokade, jf. nærmere nedenfor i sagsfremstillingen, som indebærer

A) erhvervelse af areal på ca. 9500 m² til ny stor daginstitution på adressen Lykkegårdsvej 48, tilhørende AAB,

B) mageskifte med et tilsvarende areal på Kløvkærvej tilhørende Kolding Kommune,

C) tilsagn til AAB om opførelse af i alt 55 almene familieboliger fordelt med 20 almene familieboliger på Lykkegårdsvej og 35 almene familieboliger på Kløvkærgrunden,

D) salg af ejendommene Mosevej 37-39 og Junghansvej 12 og 16 tilhørende Kolding Kommune, og

E) igangsætning af planlægning i overensstemmelse hermed,

idet der vil blive fremlagt særskilte sager til beslutning vedrørende de enkelte delelementer i ejendomsrokaden, og

2. at restfinansieringen på 4.500.000 kr. til finansiering af den del af grundkapitalindsud, som ikke kan finansieres ved salg af ejendommene Mosevej 37-39 og på Junghansvej 14 og 16, oversendes til budgetforhandlingerne for budget 2016 og ses i sammenhæng med ændringsforslag fra Børne- og Uddannelsesudvalget om anlægsbevilling til etablering af ny stor daginstitution incl. grundkøb.

Sagsfremstilling

Baggrund

Børne- og Uddannelsesforvaltningen har anmodet By- og Udviklingsforvaltningen om at finde en egnet lokalitet til opførelse af ny daginstitution i Seest.

Daginstitutionen skal afløse Kildemosen, som er navnet på den sammenlagte institution med 4 afdelinger, hvoraf 2 afdelinger er beliggende på Mosevej, hhv. nr. 37 og 39, og 2 afdelinger er beliggende på Junghansvej, hhv. nr. 14 og nr. 16.

Børne- og Uddannelsesforvaltningen har oplyst til By- og Udviklingsforvaltningen, at et nybyggeri skal bestå af en integreret institution med 48 vuggestuepladser, 140 børnehavepladser og 8 specialpladser samt en integreret gæstefunktion med plads til 12 børnehavebørn inkl. sovefaciliteter.

Børne- og Uddannelsesforvaltningen fremsender ændringsforslag via Børne- og Uddannelsesudvalget til budgetforhandlingerne for budget 2016 på 45,6 mio. kr. fordelt på 2016 og 2017 til opførelse af den nye institution incl. grundkøb.

By- og Udviklingsforvaltningen har vurderet grundarealbehovet til 9.500 m² og har undersøgt mulighederne i nærområdet omkring Mosevej, Junghansvej og Lykkegårdsvej.

Udnyttelsen af den eksisterende grund på Junghansvej har ikke været mulig, idet Junghansvej 14 og 16 tilsammen kun har et grundareal på 5.463 m². Et naboareal på 4.264 m² på Eliassensvej 15a, som ejes af Kommunen kunne delvist indgå i et nyt byggeprojekt, men ikke i tilstrækkeligt omfang.

Endelig ville et byggeri på eksisterende grund kræve en midlertidig relokalisering af daginstitutionen i byggeperioden, som vil være forholdsvis dyr.

Forvaltningerne har i fællesskab kun kunnet finde en grund, som har en tilstrækkelig grundstørrelse og en hensigtsmæssig placering i nærområdet. Grunden er beliggende på Lykkegårdsvej 48 – CF-grunden, som i dag delvist anvendes af Kolding Miniby og ejes af AAB, Engstien 2, Kolding.



Der er efter forvaltningernes vurdering tale om en optimal placering af en ny stor daginstitution til dækning af Seestområdet. Det bør dog nævnes, at opførelse af en daginstitution på grunden kan nødvendiggøre en ændring/tilpasning af krydset Lykkegårdsvej/Eliassensvej, for at forbedre fremkommeligheden og trafiksikkerheden.

Historik omkring AAB's køb af Lykkegårdsvej 48 (CF-grunden/Kolding Miniby)

Kolding Byråd godkendte i sit møde den 22. oktober 2001, at AAB kunne købe Lykkegårdsvej 48 for 9.500.000 kr. til opførelse af almene ældreboliger – ældrecenter og almene familieboliger.

AAB købte herefter til overtagelse den 1. oktober 2001 Lykkegårdsvej 48. Af købsaftalen fremgår det, at grunden skal anvendes til almene boliger eller lignende. Specifikt nævnes et ældreboligbyggeri med tilhørende plejefsnit på ca. 2.400 m² samt seniorboliger på ca. 5.400 m². Købesum 9.500.000 kr.

I brev af 12. december 2002 foreslog AAB Kolding Kommune, at der opføres 67 almene familieboliger på Lykkegårdsvej 48. Forslaget blev udsat i henhold til Boligudvalgets beslutning af 17. februar 2003.

I 2004 henvendte Kolding Kommune sig til AAB med et forslag om opførelse af et plejecenter på Lykkegårdsvej 48 for fysisk plejekrævende borgere samt et servicecenter.

AAB oplyste ved samme lejlighed, at disse planer lå langt fra de forudsætninger, som dannede grundlag for købet, hvor der var tale om et mindre plejecenter med familie og ældreboliger. Ejendomsforhandlingsudvalget blev bemyndiget til at gå i forhandling med AAB.

Kommunen besluttede i forbindelse med Seestkatastrofen at ændre strategi og valgte, at plejecenteret nu kunne placeres på Kløvkærgrunden. Senere blev placeringen så igen flyttet til Bertram Knudsens Vej, hvor det blev bygget.

I brev af 28. marts 2006 anmodede AAB Kolding Kommune om i de kommende årsbudgetter at inddrage Lykkegårdsvej 48 til nybyggeri af almene boliger. Ligeledes anmodede AAB om, at Bertram Knudsens Vej 132a også kunne inddrages med 65 almene boliger.

I mail af 14. maj 2009 rykkede AAB igen Kolding Kommune for tilladelse til at opføre almene boliger på Lykkegårdsvej 48 og henviste til selskabets skrivelse af 28. marts 2006. Sagen blev henlagt, men har lejlighedsvis været genstand for drøftelse i forbindelse med styringsdialog mv.

Beskrivelse af foreslået ejendomsrokade

Som et led i afdækningen af lokaliseringmuligheder til en ny stor daginstitution optages i 2014 fornyet dialog mellem AAB og By- og Udviklingsforvaltningen.

For at kunne lokalisere en ny stor daginstitution på Lykkegårdsvej 48 er der behov for ca. 9.500 m². Det samlede areal på grunden er 15.604 m².

AAB oplyser, at Lykkegårdsvej 48 med liggetid, ejendomskatter m.m. står foreningen i 17,5 mio. kr. svarende til 2.916 kr. pr. etagemeter. Der kan opføres 6.000 etagemetre på grunden i henhold til gældende plangrundlag.

Denne pris er tæt på, hvad grunden kan og må koste ved alment boligbyggeri.

AAB oplyser endvidere, at man forventer, at Kommunen opfylder sin del af aftalen om tilsagn til opførelse af almene boliger – ca. 60 boliger.

A:

Den løsningsmodel, som By- og Udviklingsforvaltningen og AAB har drøftet sig frem til, indebærer, at Kommunen erhverver 9.500 m² til ny stor daginstitution på adressen Lykkegårdsvej 48 tilhørende AAB.

B:

Erhvervelsen sker ved et mageskifte med et tilsvarende areal i Kløvkærområdet tilhørende Kolding Kommune.

C:

Forslaget indebærer, at Kommunen yder grundkapital til i alt 55 almene boliger, som fordeler sig med 20 almene boliger på restarealet på 6.104 m² på Lykkegårdsvej og med 35 almene boliger på det mageskiftede areal på Kløvkærgrunden.

Samlet kommunal grundkapital for 55 almene boliger svarende til ca. 5.500 etagemetre bliver på ca. 11 mio. kr. incl. energitillæg.

D:

Forvaltningen vurderer herefter, at grunden på Mosevej kan udstykkes og sælges som boligbyggegrunde med et nettoprovenu på ca. 2,5 mio. kr.

På Junghansvej 14 og Eliassensvej 15a som ejes af Kommunen samt Junghansvej 16, som ejes af AAB, vurderer By- og Udviklingsforvaltningen, at der kan udstykkes ca. 15 byggeretter til tæt/lav boliger.

Et salg af disse byggeretter vil netto kunne indbringe ca. 3 mio. kr., som fordeles mellem AAB og Kolding Kommune i forhold til ejerandele af grunden. Det betyder, at Kommunens andel bliver ca. 2/3 af indtægten svarende til ca. 2 mio. kr.

E:

Igangsætningen af de beskrevne processer kræver, at der tilvejebringes nødvendigt plangrundlag på de tre adresser.

By- Udviklingsforvaltningen forventer endvidere udgifter til nedrivning af Lykkegårdsvej 48, Mosevej 37-39 og Junghansvej 16 på i alt ca. 2 mio. excl. moms.

Kort over Kildemosens arealer:



Økonomisk oversigt:

| | Udgift | Indtægt |
|---|------------|------------|
| Grundkapital til 55 almene familieboliger | 11.000.000 | |
| Nedrivning af Kildemosen og Lykkegårdsvej | 2.000.000 | |
| Salg af byggegrunde på Mosevej | | -2.500.000 |
| Grundsalg på Lykkegårdsvej 48 (internt) | | -4.000.000 |
| Salg af tæt/lav grunde på Junghansvej | | -2.000.000 |
| I alt | 13.000.000 | -8.500.000 |
| Underskud | 4.500.000 | |

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

Beslutning Økonomiudvalget den 04-05-2015

Forslaget indstilles til godkendelse.

Beslutning Byrådet den 18-05-2015

Godkendt.

Punkt 29: Lukket: Konstituering af børne- og- uddannelsesdirektør

09/12293