

REFERAT Plan-, Bolig- og Miljøudvalget d. 18-06-2020

Mødedato Torsdag d. 18. juni 2020 kl. 15:00

Mødested Mødelokale 1.2 Vest

Mødedeltagere Birgitte Kragh, Molle Lykke Nielsen, Benny Dall, Eea Haldan Vestergaard, Hans Holmer, Jakob Ville, Jesper Elkjær, Poul Erik Jensen, Simon Rømer

Indholdsfortegnelse

Temadrøftelse: Boliger i Kolding bymidte.....	3
Biodiversitetsstrategi - bærende principper, rammer og indhold.....	4
Landmand Peter Hindbo fortæller om et eksempel på et samarbejde om et biodiversitetsprojekt.....	8
Orientering om vandsituationen i Kolding å og Kolding by - vinteren 2019 – 2020.....	9
Erhvervsudlæg - Trianglen.....	10
Tildeling af statslige landsbyfornyelsesrammerestmidler fra 2018 til køb, nedrivning og oprensning	13
Godkendelse af skema A til 23 almene familieboliger på Hvidkærgårdsvej i Vamdrup, AAB Koldin	15
Godkendelse af indeksering af entrepriserammen ved skema C, Fremtidens Bæredygtige Almene E	18
Orienteringspunkt.....	21

Punkt 1: Temadrøftelse: Boliger i Kolding bymidte

18/362

Resumé

På mødet præsenterer forvaltningen foreløbige overvejelser om boliger i bymidten i Kolding, der danner baggrund for en drøftelse på udvalgsrådet.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at temaet drøftes.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 18-06-2020

Drøftet.

Punkt 2: Biodiversitetsstrategi - bærende principper, rammer og indhold

20/14466

Resumé

Af Plan-, Bolig- og Miljøudvalgspolitikken fremgår, at Kolding Kommune skal værne om den biologiske mangfoldighed. Politikken har ligeledes fokus på Verdensmål nr. 15 om at stoppe tab af biodiversitet.

For at arbejde for de vedtagne mål, er det forvaltningens forslag, at der udarbejdes en biodiversitetsstrategi med tilhørende årlige eller 2 årlige handleplaner.

Inden forvaltningen begynder at udarbejde en biodiversitetsstrategi, er der behov for, at Plan-, Bolig- og Miljøudvalget lægger sig fast på en række bærende principper for strategien.

Forvaltningen forventer, at der inden midten af 2021 foreligger et udkast til en biodiversitetsstrategi, som forelægges Plan-, Bolig- og Miljøudvalget inden den sendes i høring hos en række interessenter.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslaget til bærende principper og indhold for en kommende biodiversitetsstrategi drøftes.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 18-06-2020

Drøftet. Forvaltningen arbejder videre med afsæt i principperne beskrevet i sagsfremstillingen.

Sagsfremstilling

Hvad er biodiversitet, og hvordan sikrer vi den for eftertiden?

Biodiversitet er et udtryk for naturens mangfoldighed, altså diversiteten af arter, levesteder og genetiske variationer.

Et stadigt stigende antal arter er i tilbagegang, fordi deres levesteder forringes og forsvinder.

Arealerne i Kolding Kommune skal opfylde mange formål, som f.eks. infrastruktur, byudvikling og produktion. I mange tilfælde er de resterende naturområder for små og spredte til at kunne opretholde levedygtige bestande af sårbare dyre- og plantearter. Det er ligeledes en udfordring, at naturarealerne påvirkes af næringsstoffer eller dræning og mange lysåbne arealer gror til pga. manglende pleje. Når en art først er forsvundet fra et område, vil det oftest være umuligt at genindføre den.

Grunden til, at mange arter bliver sjældne og kommer i fare for at uddø, er kort sagt:

- Deres levesteder forsvinder (= de områder, arterne lever i, forsvinder)
- Mangel på plads samt fragmentering af naturen
- Mangel på naturlig dynamik og naturlige fysiske forhold i naturområderne

For at bevare biodiversiteten handler det om at bevare de mest truede og sjældne arter – altså de arter, vi er i størst risiko for at miste. Ved at sikre de mest sårbare arters levesteder og livsvilkår, sikrer vi også levesteder for mange andre arter. Herved giver vi også kommende generationer mulighed for at opleve en havørn, en orkide eller en perlemorssommerfugl, når de færdes i naturen.

Strategiens forhold til politikker, andre planer og strategier

Internationale konventioner og nationale mål:

Danmark tilsluttede sig i 1992 FN's biodiversitetskonvention, hvis formål er at bevare den biologiske mangfoldighed. Ligeledes er det givet i FN's Verdensmål nr. 15.5, 'Livet på land', at vi skal: "Tage omgående og væsentlig handling for at begrænse forringelsen af naturlige levesteder, stoppe tab af biodiversitet og, inden 2020, beskytte og forhindre udryddelse af truede arter."

Politikker, planer mv:

Af kommunens nye Planstrategi fra 2019 fremgår, at: ”Det er en klar målsætning at stoppe tilbagegangen af naturens biodiversitet.”. Der indgår desuden et mål om at sikre og udvikle de grøn-blå værdier i byerne og det åbne land, og det fremgår, at biodiversiteten spiller en stor rolle i forhold til naturområdernes oplevelsesværdi.

I kommunens kommende Bæredygtighedsstrategi vil sikring af en mangfoldig natur (med ophæng i verdensmål nr. 15) udgøre et særligt indsatsområde.

I Kolding Kommunes Kommuneplan 2017-29 er der en målsætning om, at naturværdierne i det åbne land skal beskyttes og forbedres. Beskyttelsen skal sikre et mangfoldigt og varieret dyre- og planteliv.

Ifølge politikken for Plan-, Bolig- og Miljøudvalget for 2019-2022 skal kommunen alle steder værne om den biologiske mangfoldighed. Her er et af fokusområderne mere plads til natur, hvorefter der blandt andet skal skabes sammenhæng mellem naturområder, så de tilsammen danner et grønt netværk til glæde for dyr, borgere og gæster. Fokusområdet henviser ligeledes til Verdensmål 15.5. og citerer det.

I forhold til øvrige strategier omfatter kommunens eksisterende Outdoorstrategi principper og indsatser for friluftsliv og friluftsfaciliteter i naturen. Herudover vil Kommunens kommende Bynaturstrategi omfatte den kulturprægede natur i byerne som træer, parker og kirkegårde samt arealer til Vild med Vilje-projekter, mens biodiversitetsstrategien vil omfatte den naturprægede natur i det åbne land som skove, havet, enge m.v., søer og vandløb samt øvrige naturprægede områder. Denne inddeling i den kulturprægede natur og den naturprægede natur fremgår af Planstrategien/nedenstående figur.

Naturpræget	Kulturpræget	
Biodiversitetsstrategi	Bynaturstrategi/Vild med Vilje/træstrategi	
Natur	Infranatur	Urban natur
Beskyttet og vild natur med lang kontinuitet	Arealer, der ligner naturlige levesteder, hvor arterne indvandrer spontant	Grønne arealer, der i høj grad er planlagt, plantet og passet
Eng	Diger	Kirkegårde
Mose	Fortidsminder	Kirkegårdsdiger
Strandeng	Byggetomter	Villahaver
Overdrev	Grøftekanter	Kolonihaver
Hede	Vejskrænter	Byparker
Søer og vandhuller	Baneterræner	Vejtræer
Klivedvæld	Havnearealer	Blomsterkummer/Staudebede
Skove	Lufthavnsarealer	Grønne tage/facader og LAR (regnvandsbede)
Kyst og strand	Grusgrave under udgravning	Græsarealer/-plæner (institutioner, virksomheder, m.v.)
Vandløb	Regnvandsbassiner	Golfbaner
Krat og skovbryn	Levende hegn	
	Restepladser	
	Brakmarker/græsmarker	
	Minivådområder	

En strategi for bevarelse af biodiversiteten

Biodiversitetsstrategien vil sætte mål, rammer og indsatser for, hvordan vi sikrer, at tilbagegangen i biodiversitet og tabet af arter bremses i videst mulig udstrækning i Kolding Kommune og derved sikrer en rig og varieret natur for eftertiden.

Kommunen har i dag en gældende naturkvalitetsplan, som har til formål at beskytte naturværdierne på de arealer, der er omfattet af naturbeskyttelsesloven, og indeholder en række faglige specifikke mål og retningslinjer for forvaltningen af disse.

Biodiversitetsstrategien vil blive en mere overordnet strategi, som tager skridtet videre og favner bredere ved at omfatte al natur og alle arter i kommunen – både den beskyttede natur og andre naturområder som skove, havet (Kolding Fjord og Lillebælt, dvs. Naturpark Lillebælt), vandløb samt øvrige naturprægede områder.

Strategien vil indeholde en identificering og prioritering af de kerneområder i kommunen, hvor biodiversiteten er særligt høj, og hvor der derfor skal gøres en ekstra indsats for at bevare levesteder og arter.

Kerneområderne kan være vigtige områder for biodiversiteten i både lysåben natur, skov, vandløb samt i eller ved havet. Strategien bliver en paraply over disse kerneområder, men også for indsatser for de sjældne arter, der lever uden for kerneområderne.

I nogle af kommunens kerneområder for biodiversitet er forvaltningen allerede i gang med indsatser for at bevare den særligt høje diversitet, der findes netop der. Eksempler herpå er i områderne omkring Skamlingsbanken, i Almind Ådal og ved Hejls Nor.

Strategien vil desuden indeholde mål og principper for forvaltningens indsatser for at sikre de sårbare arter og levesteder samt for, hvordan de vigtigste levesteder kan gøres mere robuste på langt sigt, ved at skabe bedre plads og sammenhæng i kerneområderne for biodiversitet.

Når forvaltningen arbejder med at skabe mere sammenhængende naturområder, sker det via frivilligt samarbejde med lodsejerne, igennem for eksempel jordfordeling eller opkøb af arealer eller dyrkningsrettigheder – eksempelvis med tilskud fra fonde.

På nationalt plan arbejdes der i øjeblikket på at skabe bedre muligheder for at lave multifunktionel jordfordeling, som er en forhandlingsbaseret proces, hvor lodsejere sammen med en planlægger udvikler deres lokale område gennem omfordeling af jordlodder.

Endelig vil strategien have fokus på formidling og samarbejde med borgere og interessenter og indeholde mål for, hvordan forvaltningen kan understøtte borgernes forståelse for og engagement i bevaringen af naturens mangfoldighed.

Strategiens mål og forslag til handleplan vil blive udarbejdet i samarbejde med interessenter, som f.eks. Danmarks Naturfredningsforening, Kolding Sportsfiskerforening, DOF og landbrugsorganisationerne.

Bærende principper

I det følgende fremlægger forvaltningen forslag til hvilke principper, der kan være bærende for den kommende biodiversitetsstrategi.

Ad 1: "Brandmandens lov" – sikring af eksisterende, værdifulde levesteder først

Der er ikke ressourcer til eller praktiske muligheder for at arbejde med alle naturområder. For at sikre en mangfoldig natur for eftertiden i Kolding Kommune, er det nødvendigt at prioritere indsatsen. Det er særligt vigtigt at bevare de områder, som allerede har en høj biodiversitet, da det er her, vi kan sikre de største naturværdier. Dette princip, at man skal prioritere indsatsen der, hvor man beskytter de største værdier, kaldes "Brandmandens lov."

Brandmandens lov for naturbeskyttelse:

1. Bevar eksisterende levesteder. Bevar den intakte, oprindelige og mest værdifulde natur
2. Beskyt velbevarede levesteder mod påvirkning. Reducér skadelig påvirkning.
3. Genopret naturmæssigt forringede levesteder. Genopret, hvor der er sket skader.
4. Etabler nye naturområder i sammenhæng med eksisterende.

I Kolding Kommune har vi en række vigtige naturområder, hvor biodiversiteten er høj og naturen rummer helt særlige og sjældne arter. For at kunne bevare disse arter for eftertiden, er det af afgørende betydning at bevare deres levesteder og sikre dem mod forringelse. De indsatser, der skal arbejdes med i det enkelte naturområde, afhænger af de fysiske forhold og de særlige arter, der er i netop det naturområde.

Forvaltningens hovedfokus vil være på kerneområderne, hvor biodiversiteten er særligt høj, men vigtige levesteder for sjældne og truede arter uden for kerneområderne vil også blive prioriteret.

Faktaboks, eksempel:

Et eksempel på en indsats efter "Brandmandens lov" er kommunens arbejde med naturarealerne på Skamlingsbanken. Nogle af arealerne rundt om Højskamling rummer en meget høj naturværdi, da de aldrig har været under plov og jordbunden derfor er intakt og næringsfattig. Det giver de hjemmehørende arter gode betingelser. Her er der indgået aftaler med de private lodsejere og med dyreholdere, som sikrer, at arealerne holdes lysåbne ved afgræsning. De konkrete naturværdier på arealerne knytter sig nemlig primært til den lysåbne natur - derfor er nogle af arealerne også blevet ryddet for vækst. Endelig har kommunen ved opkøb af tilstødende arealer sikret plads og sammenhæng, der beskytter de eksisterende værdifulde arealer mod påvirkning og gør, at de sjældne planter og dyr i området får bedre betingelser for at kunne opretholde robuste bestande. Området er velbesøgt og de mange stier gør det nemt for de besøgende at færdes i området. Både indsatsen for naturbevaring og de særlige naturværdier formidles til de besøgende.

Forvaltningen foreslår,

at et bærende princip i biodiversitetsstrategien bliver, at arbejdet med at sikre biodiversitet prioriteres ud fra princippet om Brandmandens lov, hvilket indebærer, at bevaring og beskyttelse af eksisterende værdifulde levesteder prioriteres

højest.

Ad 2: Frivillighed

De sjældne arters levesteder begrænser sig ikke kun til kommunale arealer. Når forvaltningen arbejder med tiltag, som skal sikre sjældne arter og vigtige levesteder, sker det derfor altid i samarbejde med de private lodsejere. Kommunens rolle i arbejdet med at sikre biodiversiteten på private arealer er at formidle den unikke natur, de har, og facilitere naturbevarende projekter. Dette sker konkret ved møder, formidling, samt indgåelse af frivillige aftaler omkring eksempelvis hegning og afgræsning. I områder, hvor det for eksempel er nødvendigt med afgræsning af større naturområder, som involverer flere private lodsejere, dyreholdere og eventuelle andre interessenter, fungerer kommunen bl.a. som tovholder og koordinator. For at projekterne kan realiseres, er det af afgørende betydning, at der er et godt og tillidsfuldt samarbejde mellem lodsejerne og forvaltningen omkring denne indsats, som i sagens natur skal være langsigtet. Biodiversitetsstrategien må derfor også bygge videre på princippet omkring frivillighed.

Forvaltningen foreslår, at et bærende princip bliver, at udmøntningen af biodiversitetsstrategien sker ved frivillighed og i samarbejde mellem de private lodsejere og forvaltningen.

Realisering

Biodiversitetsstrategien er for både private lodsejere og Kommunen.

Strategien skal understøtte naturens mangfoldighed og borgernes muligheder for at opleve en rig og varieret natur i Kolding Kommune.

Realiseringen af biodiversitetsstrategiens indsatser kan ske ved, at der afsættes økonomi på det kommunale budget samt ved midler fra fonde mm.

Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets forslag til bærende principper vil blive indarbejdet i biodiversitetsstrategien. Forvaltningen forventer at have et udkast til en strategi klar inden midten af 2021 og den vil blive forelagt Plan-, Bolig- og Miljøudvalget inden den sendes i høring hos en række interessenter.

Punkt 3: Landmand Peter Hindbo fortæller om et eksempel på et samarbejde om et biodiversitetsprojekt

20/14466

Resumé

Landmand Peter Hindbo har omlagt 12 ha landbrugsjord til natur. Han giver et mundtligt oplæg om projektets formål og indhold.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig-, og Miljøudvalget.

Forslag

By-og udviklingsdirektøren foreslår,

at Peter Hindbos oplæg tages til efterretning.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 18-06-2020

Godkendt.

Sagsfremstilling

Landmand Peter Hindbo har i samarbejde med Kolding Kommune og Seges ansøgt og fået støtte fra Den Danske Naturfond til at omlægge et landbrugsareal på 12 ha til natur. Projektet er en idealmode for den type biodiversitetsprojekter, som er nødvendige, hvis vi skal stoppe tilbagegangen af danske arter.

Peter Hindbo fortæller om formålet og indholdet i projektet.

Punkt 4: Orientering om vandsituationen i Kolding å og Kolding by - vinteren 2019 – 2020

18/362

Resumé

Orientering om vandsituationen i Kolding å og Kolding By hen over vinteren 2019 – 2020.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 18-06-2020

Godkendt.

Sagsfremstilling

De ekstreme nedbørsmængder i vinteren 2019 til 2020 gav anledning til store vandmængder og vandstande i den nedre del af Kolding å og Kolding By. Forvaltningen giver en mundtlig orientering om situationen.

Punkt 5: Erhvervsudlæg - Trianglen

16/14795

Resumé

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om justering af kommuneplanrammen for et erhvervsområde nord for Trianglen.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at det fremsendte ønske medtages i den igangværende kommuneplanrevision.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 18-06-2020

Godkendt.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om muligheden for justering af kommuneplanrammen for et erhvervsområde nord for Trianglen.

Det ansøgte areal fremgår af nedenstående kort.



Baggrund for henvendelse

Ansøger ejer arealet nord for Trianglen og ønsker ved justeringen af kommuneplanrammen at skabe et mere reelt areal til en erhvervsjendom, som kan søges realiseret.

Der er ikke fremsendt et konkret projekt på arealerne.

Tidligere behandling

Plan- og Boligudvalget behandlede tilbage i 2016 en forespørgsel om udvikling af erhvervsområde nord fra Trianglen.

Ansøger søgte tilbage i 2016 på udlæg af et større areal nord for Trianglen.

På Plan- og Boligudvalgets møde den 14 november 2016 blev der vurderet på 3 scenarier.

1. Det ansøgte areal imødekommes og der igangsættes udarbejdelse af kommuneplantillæg for hele arealet, som ønsket af ansøger.
2. Kommuneplangrænserne fastholdes og der vil være mulighed for etablering af få enkelte virksomheder nord for Trianglen.

I dette scenarie vil der kunne arbejdes med en justering af kommuneplanens afgrænsninger, så arealerne bliver mere reelle.

3. Der arbejdes ikke med erhvervsudvikling nord for Trianglen og kommuneplanen tilrettes i forhold til dette (afslag).

Udvalget besluttede at fastholde arealudlægget i kommuneplanen med henblik på, at der kan igangsættes en konkret planlægningsmæssig vurdering på baggrund af et konkret projektforslag, og dermed valgte udvalget scenarie 2. Forvaltningens anbefaling var scenarie 3.

Det er på den baggrund af ansøger fremsender en ansøgning om ændring af kommuneplanen

Baggrund for eksisterende erhvervsområdes udformning

Dons Landevej/Trianglen ligger, som de øvrige erhvervsområder ved Bramdrupdam, på et plateau, som mod vest gennemskæres af en række ådale/lavninger, der udgør en af forgreningerne af det kuperede landskab omkring Almind og Vester Nebel ådalene, som omfatter Donssøerne, Stallerup Sø og Ferup Sø.

Byudvikling på plateauerne og friholdelse af ådale og regnvandskiler er en tilgang, der bruges hele vejen rundt om og i Kolding By (Dalby Møllebæk, Hylkedalen, Kolding Ådal, Alpedalen, Marielund-kilen). Dette giver både gode byområder og attraktive, rekreative landskabsoplevelser inden for kort afstand af hinanden. Tilgangen bruges f.eks. også i forbindelse med mindre landskabstræk inde i selve Bramdrup Erhvervspark/Industripark for at give herligheds- og naturværdi til området.

Nord for Trianglen skråner terrænet ned mod et engområde.



Ansøgt areal og kommuneplanens ramme

Kommuneplanlægning

Området nord for vejen er i kommuneplanen helt eller delvist udpeget som:

- Værdifuldt landskab: I områder udpeget som Værdifuldt landskab skal ”de visuelle, kulturhistoriske, geologiske eller oplevelsesmæssige værdier” sikres.
- Økologisk forbindelsesområde: I de udpegede (potentielle) økologiske forbindelsesområder ”skal dyr og planter naturlige bevægelsesveje styrkes. Her må ændringer i arealanvendelsen ... ikke i væsentlig grad forringe dyre- og plantelivets spredningsmuligheder...”
- Den rekreative sti vest for området, Trolldhedebanestien, er udpeget som en regional cykelrute og er en af de vigtigste rekreative stier i kommunen, der skaber forbindelse fra Kolding og Bramdrupdam til natur- og kulturlandskabet omkring Donssøerne og Ferup Sø. Efter kommuneplanen må ”... Dispositioner, som forhindrer opretholdelsen eller forringer værdien af nationale og regionale vandre- og cykelruter, ... ikke foretages.”
- Skovrejsningsområde

Forvaltningens vurdering

Ansøgningen er fremsendt med afsæt i Plan- og Boligudvalgets beslutning den 14 november 2016. Der er ikke fremsendt et egentlig projektforslag, som var afsættet for Plan- og Boligudvalgets beslutning.

Udvalget har kompetencen til igangsætte en justering af Kommuneplanrammen med afsæt i det fremsendte.

Det anbefales at en evt justering af kommuneplanrammen tilpasses omgivelserne, så der tages størst mulig hensyn til landskab og natur. Det forvaltningens vurdering, at det fulde areal ikke kan medtages i kommuneplanen.

En justering vil kræve, at der ændres på følgende udpegninger, da en ny arealafgrænsning vil berøre disse udpegninger

1. Økologiske forbindelse
2. Bevaringsværdigt landskab
3. Potentiel natur
4. Skovrejsning

Der vil kunne komme bemærkninger til justering i forhold til ovenstående i en høringsperiode.

En justering af kommuneplanrammen kan ske enten ved kommuneplantillæg eller håndteres i den igangværende kommuneplanrevision. Forvaltningen anbefaler, at evt. justering håndteres gennem kommuneplanrevisionen, da det ressourcemæssigt vil være den mest hensigtsmæssige måde at håndtere det på.

Punkt 6: Tildeling af statslige landsbyfornyelsesrammerestmidler fra 2018 til køb, nedrivning og oprensning af ejendommen Kongensgade 15, Christiansfeld.

18/4537

Resumé

Restmidlerne fra den statslige ramme til landsbyfornyelsesstøtte fra 2018 er nu afklaret. Der er 451.047 kr. tilbage. Forvaltningen indstiller, at de anvendes til at hjælpe med at dække kommunens omkostningerne til køb, nedbrydning og oprensning af ejendommen Kongensgade 15, Christiansfeld (tidl. tankstation). Hertil er netop indkommet bud på nedbrydnings- og oprensningsentreprisen, hvoraf det ses, at regningen bliver lidt større end ventet. Restrammen vil næsten kunne dække differencen, så det fortsat er tæt på det budgetterede at opføre 'Lægehus Christiansfeld' for.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at den statslige restramme fra landsbyfornyelse 2018 på 451.047 kr. tildeles ejendommen Kongensgade 15, 6070 Christiansfeld.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 18-06-2020

Godkendt.

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede den 24. april 2018 at erhverve ejendommen Kongensgade 15, Christiansfeld med henblik på nedrivning og oprensning af ejendommen, der er beliggende i UNESCO-verdensarvsområdet i Christiansfeld. Senest har der været en automattankstation på ejendommen - tidligere var der også et autoværksted. Byrådet besluttede ved købet at afsætte 4,0 mio. kr. til køb samt 1,5 mio. kr. til nedrivning og oprensning af ejendommen.

Kolding Kommune ansøgte i marts 2018 Sundheds- og Ældreministeriet om 16,8 mio. kr. i støtte til etablering af 'Lægehus Christiansfeld' på Kongensgade 15. Den samlede byggesum for køb, oprensning og nybyggeri på Kongensgade 15, 6070 Christiansfeld budgetteredes i ansøgningen til ca. 20,8 mio. kr. excl. moms.

Sundheds- og Ældreministeriet meddelte den 7. maj 2018 Kolding Kommune et støttetilsagn på 9,984 mio. kr.. Byrådet besluttede at modtage støtten på sit møde den 15. maj 2018.

Byrådet vedtog den 28. august 2018 at prioritere 4.490.000 kr. til projektet, så budgettet for opførelse af 'Lægehus Christiansfeld' kom på plads.

Siden 2018 har Kolding Kommune arbejdet sammen med de alment praktiserende læger i Christiansfeld og Christiansfeld Fysioterapi om udformningen og indretningen af 'Lægehus Christiansfeld'. Processen har dog været sat på pause i forbindelse med afklaringen af omfang og økonomi i nedrivning og oprensning af ejendommen Kongensgade 15. Bl.a. har der været en længere proces med klarlæggelse af skelforhold og ejerskab til bygningsdele beliggende tæt og ved skel.

Forvaltningen har derfor først kunnet sende opgaven at udføre nedrivning og oprensning i udbud med deadline den 2. juni 2020. Efter udbuddet er det klart, at opgaven vil blive dyrere end estimeret, dengang det samlede budget blev lagt. Nedrivnings- og oprensningsomkostningerne - inkl. forudgående undersøgelser og rådgivningsomkostninger – vil nå ca. 2,0 mio. kr. excl. moms.

Landsbyfornyelse

2018 var et overgangsår i byfornyelsessystemet, hvor Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen havde varskoet, at midler, som kommuner enten ikke disponerede eller som tilsagnsmottagere ikke anvendte, fremover umiddelbart ville gå tilbage til staten. Efterfølgende har det vist sig, at Kolding Kommune alligevel fik lov at beholde beløb, der ikke blev brugt fra 2018, og at ændringen først blev indført i 2019.

Restrammen fra 2018 kræver, hvis den skal disponeres til almindelige bygningsfornyelsesstøtte, fx til ældre og bevaringsværdige bygninger, at den medfinansieres af kommunale midler 50/50. Men de afsatte og ikke anvendte

byfornyelsesmidler fra 2018 gik siden retur til budgetforhandlingerne og blev disponeret til anden side. Ved at anvende de statslige landsbyfornyelsesrammerestmidler fra 2018 til omkostningerne til projektet på Kongensgade 15, Christiansfeld, skal der ikke findes nye kommunale midler til at udnytte restmidlerne. Udnyttes restrammen fra 2018 ikke, vil dens midler gå tilbage til staten.

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget tildelte d. 26. juni 2018 0,840 mio. kr. fra den ekstra statslige landsbyfornyelsesramme 2015 til ejendommen Kongensgade 15, Christiansfeld.

Økonomi for Lægehus Christiansfeld.

Det korrigerede budget for nedrivning og oprensning samt opførelsen af 'Lægehus Christiansfeld' ser således ud:

Omkostninger:

Køb af ejendom	4.000.000 kr.
Oprensning og nedrivning	1.980.000 kr.
<u>Nybyggeri inkl. inventar</u>	<u>15.300.000 kr.</u>
Samlet:	21.280.000 kr.

Finansiering:

Kommunale opkøbsmidler:	4.000.000 kr.
Kommunale oprensningsmidler afsat ved opkøb:	1.500.000 kr.
Statslige byfornyelsesmidler (2015):	840.000 kr.
Tilskud fra Sundheds og Ældreministeriet:	10.000.000 kr.
Kommunal finansiering af nyt lægehus	4.490.000 kr.
<u>Statslige byfornyelsesmidler (2018):</u>	<u>450.000 kr.</u>
Samlet	21.280.000 kr.

Det forventes, at 'Lægehus Christiansfeld' kan ibrugtages til sommeren 2021.

Punkt 7: Godkendelse af skema A til 23 almene familieboliger på Hvidkærgårdsvej i Vamdrup, AAB Kolding

20/2013

Resumé

Bovia har den 12. maj 2020 på vegne af AAB Kolding, afdeling 68, sendt ansøgning om tilsagn, skema A, til 23 almene familieboliger, som ønskes opført i Hvidkærgårdsparken, Vamdrup. Kolding Kommune er grundsælger.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at skema A godkendes med en anskaffelsessum på 46.611.000 kr., hvoraf den kommunale grundkapitaludgift udgør 4.661.000 kr.,

at kommunen påtager sig at yde kommunal garanti for den del af lånet, som ligger ud over 60 % af ejendommens værdi,

at AAB's anvendelse af henholdsvis sociale klausuler og arbejdsklausuler tages til efterretning.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 18-06-2020

Forslaget indstilles til godkendelse.

Sagsfremstilling

Baggrund

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget besluttede den 4. april 2018 at igangsætte en proces for udmøntning af de afsatte grundkapitalmidler i budget 2018-21, hvor der skulle indkaldes forslag og idéer fra boligorganisationerne til nye almene projekter. Udvalget besluttede at sætte fokus på seniorbofællesskaber, boliger i Kolding bymidte og "kick start" af nye boligområder i bydele, centerbyer og landsbyer.

Ved indkaldelsen indkom der ca. 30 projektforslag, hvoraf Plan-, Bolig- og Miljøudvalget på møde den 5. december 2018 besluttede, at der skulle arbejdes videre med 5 konkrete projekter, herunder bl.a. et forslag fra AAB om opførelse af et antal nye familieboliger i Hvidkærgårdsparken i Vamdrup.

Skema A-anmodning

Bovia har den 12. maj 2020 på vegne af AAB Kolding, afdeling 68, fremsendt ansøgning om skema A til 23 almene familieboliger, som ønskes opført på matr.nr. 0004ip, Bastrup By, Vamdrup (Hvidkærgårdsparken, Vamdrup). Kolding Kommune er grundsælger.

Handlen er betinget af kommunens godkendelse af skema A og B, og handelsprisen udgør 2.987.875 kr. inkl. moms. De samlede grundudgifter ved skema A er oplyst til 6.145.000 kr., svarende til 2.828 kr./m² inklusive tilslutningsafgifter og fundering mv. De samlede grundudgifter udgør ca. 13% af anskaffelsessum og er således betydeligt under den anbefalede grænse på 20%.

Der påtænkes opført 23 familieboliger med et samlet bruttoetageareal på 2.173 m², som fordeles på følgende måde:

Antal rum pr. bolig	Antal boliger
2	6
3	10
4+	7

2-rumsboligerne har et gennemsnitligt areal på ca. 72 m², 3-rumsboligerne har et gennemsnitligt areal på ca. 95 m² og 4-rumsboligerne har et areal på ca. 113 m². Den gennemsnitlige lejlighedsstørrelse udgør 94 m².

Byggeriet udbydes i hovedentreprise og aftalegrundlaget bliver på baggrund af AB betingelser uden afvigelser.

Der er forventet byggestart på projektet i foråret 2021 og forventet aflevering sommeren 2022.

Økonomi

Der søges om godkendelse af en samlet anskaffelsessum på 46.611.000 kr., svarende til 21.450 kr. pr. m2. Den samlede anskaffelsessum svarer til det beregnede bindende maksimumbeløb inkl. energitillæg for 2020.

Den årlige husleje ved skema A anslås til 902 kr. pr. m2 ekskl. el, vand og varme.

Forbrugsudgifterne inkl. IT, fællesantenne mv. anslås til at udgøre ca. 157 kr. pr. m2.

Til sammenligning er huslejeniveauet for familieboligdelen i AAB's projekt på Sdr. Havnegade (Gimbel) i Kolding anslået til 910 kr. pr. m2 ekskl. forbrugsudgifter, ligesom huslejeniveauet for Alfabo's (tidligere Lejerbo Kolding) familieboligprojekt på Warmingsgade i Kolding er anslået til 960 kr. pr. m2 ekskl. forbrugsudgifter.

Udgiftsfordeling for projektet:

Grundudgifter	6.145.000 kr.
Entrepriseudgifter	33.351.000 kr.
Omkostninger	6.340.000 kr.
Gebyrer til offentlige myndigheder	775.000 kr.
I alt	46.611.000 kr.

Grundudgifterne udgør ca. 13 % af den samlede anskaffelses sum og ligger således under den anbefalede grænse på 20%.

Finansministeriet og KL indgik i juni 2018 en aftale om kommunernes økonomi, og heri indgår også fastlæggelse af grundkapitalen, som nu er vedtaget i Folketinget og indføjet i almenboliglovens § 118 a.

Af bestemmelsen fremgår det, at den kommunale grundkapitalprocent for 2019 og 2020 fastholdes på gennemsnitligt 10 % af anskaffelsessummen - dog er der fastlagt følgende differentierede model for grundkapitalprocenten til opførelse af almene familieboliger:

Gennemsnitligt bruttoetageareal pr. bolig under 90 kvadratmeter	8 %
Gennemsnitligt bruttoetageareal pr. bolig på 90-104 kvadratmeter	10 %
Gennemsnitligt bruttoetageareal pr. bolig på 105 kvadratmeter og derover	12 %

Den gennemsnitlige lejlighedsstørrelse i det konkrete projekt udgør ca. 94 m2, hvorfor den samlede anskaffelsessum finansieres med 88% realkreditlån, 10% kommunal grundkapital og 2% beboerindskud. Den kommunale grundkapitaludgift kan således opgøres til 4.661.000 kr.

Når det støttede byggeri finansieres med lån, hvor der tinglyses pant i afdelingens faste ejendom, er det en betingelse for optagelse af kreditforeningslånet, at kommunen påtager sig en garantiforpligtigelse.

Den kommunale garantistillelse omfatter den del af lånet, der har pantsikkerhed ud over 60% af ejendommens værdi. Ejendommens værdi (markedsværdien) fastsættes af det långivende realkreditinstitut.

Den endelige garanti vil først blive beregnet i forbindelse med godkendt skema C. Den kommunale garanti er en eventualforpligtigelse, som ikke umiddelbart belaster kommunens økonomi.

Da det bindende maksimumbeløb inkl. energitillæg er fuldt udnyttet, kan bygherre ikke forvente, at der godkendes en højere anskaffelsessum ved skema B, og en eventuel budgetoverskridelse skal som udgangspunkt afholdes af bygherren f.eks. via egenkapitalen.

Sociale klausuler og arbejdsklausuler

Byrådet besluttede den 29. februar 2016, at boligorganisationerne i forbindelse med nybyggeri opfordres til at gøre brug af sociale klausuler om uddannelses- og praktikaftaler i relevante udbud af bygge- og anlægsarbejder eller alternativt skal forklare baggrunden for ikke at benytte sådanne klausuler, ligesom boligorganisationerne forpligtes til at anvende arbejdsklausuler.

I forhold til brugen af sociale klausuler i nærværende projekt har Bovia oplyst, at man gerne ser, at der etableres et partnerskab med den vindende entreprenør.

Entreprenøren er derfor senest 4 uger efter kontraktindgåelsen forpligtet til at deltage i et indledende møde med bygherren om mulighederne for at etablere praktikpladser og midlertidige jobfunktioner i forbindelse med entreprisen. Ved indgåelse af aftale med bygherren om etablering af praktikpladser og midlertidige jobfunktioner fastsættes et fælles mål for indsatsen, herunder organisering, opfølgning og evaluering.

Muligheden for at etablere praktikpladser og midlertidige jobfunktioner indgår ikke som et led i udvælgelses- og tildelingskriterierne under udbuddet, og vil derfor ikke indgå i bygherrens/ordregivers vurdering af entreprenørens tilbud.

I forhold til brugen af arbejdsklausuler stilles der i entreprisekontrakterne krav om, at løn og arbejdsvilkår for de personer, som udfører arbejdet, ikke må være mindre gunstige end dem, der i henhold til kollektive overenskomster m.v. gælder for arbejde af samme art, der hvor arbejdet udføres.

Finansiering

Den kommunale grundkapitaludgift til projektet er opgjort til 4.661.000 kr. Det forventes, at grundkapitaludgiften forfalder i 2022, hvor udgiften i forvejen er reserveret og derfor kan holdes inden for budgettet.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til punktet.

Punkt 8: Godkendelse af indeksering af entreprisenummen ved skema C, Fremtidens Bæredygtige Almene Boliger, Alfabo

19/36722

Resumé

Byrådet godkendte den 31. august 2015 skema A til opførelse af 35 almene familieboliger samt et fælleshus på en del af Kløvkærgrunden med en samlet anskaffelsessum på 72.855.000 kr. Ved Byrådets efterfølgende godkendelse af skema B den 14. oktober 2016 blev den samlede anskaffelsessum forhøjet til 73.625.000 kr. – dette under henvisning til en anstrengt projektøkonomi. Alfabo (tidl. Lejerbo Kolding) har den 6. maj 2020 fremsendt skema C til kommunens godkendelse, i hvilken forbindelse der ansøges om tilladelse til indeksering af entreprisenummen samt om en minimal forhøjelse af rammebeløbet. Jf. kompetencedelegationsplanen skal budgetoverskridelser fra skema A til skema B godkendes af Byrådet, hvorfor denne sag forelægges til politisk beslutning.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at det godkendes at forhøje den finansieringsberettigede anskaffelsessum med 11.000 kr., svarende til differencen op til maksimumbeløbet på skema B tidspunktet,

at der helt ekstraordinært og undtagelsesvist godkendes en indeksering af entreprisenummen på 1.098.000 kr.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 18-06-2020

Forslaget indstilles til godkendelse.

Sagsfremstilling

Baggrund

Byrådet godkendte den 31. august 2015 skema A til opførelse af 35 almene familieboliger samt et fælleshus på en del af Kløvkærgrunden med en samlet anskaffelsessum på 72.855.000 kr. Projektet er et vinderprojekt i en konkurrence udskrevet af det tidligere Ministerie for By- Bolig og Landdistrikter ”Fremtidens Bæredygtige Almene Bolig”. Bag projektet står Kolding Kommune og Alfabo (tidl. Lejerbo Kolding) i fællesskab og formålet med konkurrencen var at komme med et bud på fremtidens almene bolig, som opfylder kravene til attraktive og prismæssigt konkurrencedygtige boliger med innovative løsninger på energireduktion, reduktion af driftsudgifter og klimatilpasning.

I forbindelse med licitation på projektet indkom der kun et tilbud, der lå ca. 16 mio. kr. over den budgetterede entreprisenum. For at kunne realisere projektet i en form, så det fortsat kunne karakteriseres som ”fremtidens bæredygtige almene boligbyggeri”, besluttede Byrådet derfor som grundsælger at nedsætte grundkøbesummen, ligesom det ved Byrådets godkendelse af skema B den 14. oktober 2016 blev besluttet at forhøje anskaffelsessummen til 73.625.000 kr. Maksimumbeløbet inkl. energitillæg kan for 2016 beregnes til 73.636.000 kr. for projektet, og der blev altså godkendt en anskaffelsessum der var 11.000 kr. lavere end den maksimalt opnåelige. Projektet har fra begyndelsen været udfordret af en anstrengt projektøkonomi.

Alfabo (tidl. Lejerbo Kolding) har den 6. maj 2020 fremsendt skema C til kommunens godkendelse. Alfabo ansøger i den forbindelse om tilladelse til indeksering af entreprisenummen samt herudover om en minimal forhøjelse af rammebeløbet.

Skema C ansøgning

Ved fremsendelsen af byggeregnskabet, skema C, er den samlede støtteberettigede anskaffelsessum opgjort til 73.436.000 kr., svarende til 189.000 kr. mindre end godkendt ved skema B. Det er ved skema C-opgørelsen forudsat at kommunen godkender en indeksering af entreprisenummen ud over fastprisperioden, som løber 12 måneder fra tilbudsdagen, svarende til 1.098.000 kr. Det er endvidere forudsat at kommunen godkender en forøgelse af anskaffelsessummen på 11.000 kr., svarende fuld udnyttelse af rammebeløbet på tidspunktet for godkendelsen af skema B. Årsagen til at den samlede støtteberettigede anskaffelsessum ved skema C alligevel er 189.000 kr. lavere end ved skema B skyldes, at der har været nettodriftsindtægter på i alt 1.298.000 kr. i byggeperioden, som skal fradrages ved opgørelsen af den støtteberettigede anskaffelsessum ved skema C.

Projektets støtteberettigede anlægsøkonomi i BOSSINF opgøres således:

Anlægsøkonomi	Skema B	Skema C	Ændring
Grundudgifter	11.972.000	11.900.000	-72.000
Entrepriseudgifter	50.317.000	49.455.000	-862.000
Indeksregulering	0	1.098.000	+1.098.000
Omkostninger	10.171.000	11.117.000	+946.000
Gebyrer mv.	1.165.000	1.164.000	-1.000
Driftsresultat	0	-1.298.000	-1.298.000
I alt	73.625.000	73.436.000	-189.000

Projektets finansiering opgøres således:

Finansiering	Skema B	Skema C	Ændring
Støttede lån	64.790.000	64.624.000	-166.000
Grundkapitallån	7.363.000	7.344.000	-19.000
Beboerindskud	1.472.000	1.468.000	-4.000
I alt	73.625.000	73.436.000	-189.000

Der er i byggeregnskabet afsat 649.000 kr. til udgifter der er kendte ved byggeriets afslutning, men hvor det ikke har været muligt at betale udgiften før skæringsdagen.

Ved byggeriets gennemførelse har det vist sig at den faktiske anskaffelsessum for projektet udgør 76.915.000 kr., hvilket er 3.479.000 kr. mere end den maksimalt opnåelige støtteberettigede anskaffelsessum ved skema C på 73.436.000 kr.

Alfabo har efter omstændighederne valgt at yde et tilskud fra dispositionsfonden på 2.181.000 kr. til dækning af merforbruget, som finansieres på følgende måde:

Byggeriets endelige anskaffelsessum	76.915.000 kr.
Driftsresultat i byggeperioden	-1.298.000 kr.
Merforbrug fra dispositionsfonden	-2.181.000 kr.
Korrigeret/finansieringsberettiget anskaffelsessum ved skema C	73.436.000 kr.

Lovgrundlag

Såfremt maksimumbeløbet er fuldt udnyttet ved godkendelsen af skema B, kan dette ikke overskrides ved skema C. Maksimumbeløbet gælder fra det tidspunkt, hvor skema B godkendes og indberettes til BOSSINF. Kommunen har ikke hjemmel til at dispensere, hvis der forekommer overskridelser ved skema C. Undtaget herfra er dog indeksering af entreprisens summen. Ved fremsendelsen af skema C har kommunen i henhold til støttebekendtgørelsens § 13 stk. 4 mulighed for at godkende, at der medtages merudgifter som følge af overskridelse af fastprisperioden.

For det konkrete projekt medfører overstående, at kommunen ved godkendelsen af skema C har mulighed for at forhøje den finansieringsberettigede anskaffelsessum

med 11.000 kr., svarende til differencen op til maksimumbeløbet på skema B tidspunktet, ligesom kommunen yderligere har mulighed for at godkende indekseringen på 1.098.000 kr.

Enhver overskridelse der godkendes endeligt ved skema C udløser den for tilsagnet gældende finansiering. Det betyder, at enhver godkendelse af en overskridelse af fastprisperioden må vurderes på grundlag af, hvor meget overskridelsen påvirker lejen. I den konkrete sag mere end opvejes indekseringen og den minimale forhøjelse af rammebeløbet af nettodriftsindtægterne, som fradrages ved opgørelsen af den støtteberettigede anskaffelsessum ved skema C. Derfor vil kommunens grundkapitallån til projektet ikke stige ligesom huslejeniveauet fastholdes på gennemsnitligt 954,95 kr./m²/år ekskl. forbrugsudgifter.

I forhold til budgetoverskridelsen af den støtteberettigede anskaffelsessum ved skema C, fremgår det af støttebekendtgørelsens § 47 stk. 5, at overskrides maksimumbeløbet (evt. fratrukket indeksering) afholdes overskridelsen af bygherren gennem tilskud fra boligorganisationens egenkapital (dispositionsfond). Overskridelsen kan ikke finansieres ved en lejeforhøjelse, og overskridelsen kan ikke anføres på skema C. I den konkrete sag har Alfabo's organisationsbestyrelse efter omstændighederne besluttet at yde et tilskud fra dispositionsfonden til dækning heraf.

I tilfælde af at Byrådet ikke godkender forhøjelsen af anskaffelsessummen og/eller indekseringen vil den del af overskridelsen, der skal finansieres via Alfabo's dispositionsfond stige tilsvarende.

Forvaltningens anbefaling

Såfremt forhøjelsen af rammebeløbet og indekseringen ikke godkendes, vil dette medføre en ekstraudgift for Alfabo's disposition på 1.109.000 kr. ud over de 2.181.000 kr., som organisationsbestyrelsen allerede har godkendt at afholde. Dette sammenholdt med at huslejeniveauet fastholdes og projektets særlige karakter gør, at forvaltningen anbefaler at den minimale forhøjelsen af rammebeløbet og indekseringen godkendes.

For at imødegå en eventuel usikkerhed hos boligorganisationerne om, hvorvidt det fremadrettet kan forventes, at kommunen agter at følge en praksis hvor indeksreguleringer godkendes, forslås det ved en eventuel godkendelse af nærværende at fremhæve/præcisere, at der er tale om en ekstraordinær godkendelse i den konkrete sag.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til punktet

Punkt 9: Orienteringspunkt

Resumé

På mødet orienteres om nyt fra By-og Udviklingsforvaltningen inden for udvalgets område.

- Der gives en mundtlig orientering på mødet, om status på lokalplanforslaget for boliger ved Sletteskovvej.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 18-06-2020

Godkendt.

Sagsfremstilling

Der kan ikke træffes beslutning under punktet, fordi det kun er et orienteringspunkt.