

# REFERAT Plan-, Bolig- og Miljøudvalget d. 08-10-2019

**Mødedato**           Tirsdag d. 08. oktober 2019 kl. 13:45

**Mødested**           Rådhuset

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

## **Indholdsfortegnelse**

Principiel stillingtagen til genvedtagelse af skema B til det regulerede rammebeløb i 2020, Klosterg 3

# Punkt 1: Principiel stillingtagen til genvedtagelse af skema B til det regulerede rammebeløb i 2020, Klostergården

19/704

## Resumé

Byrådet godkendte den 26. marts 2019 skema B til Domea Lunderskov-Kolding's opførelse af 92 familieboliger på Klostergården, Klostergade 16 (Klostergården) og Klostergade 8 -10, Kolding. Ved skema B blev der godkendt en samlet anskaffelsessum på 171.958.000 kr., svarende til det gældende rammebeløb i 2019. Udgangspunktet er, at rammebeløbet og dermed projektets anskaffelsessum fastlåses når skema B godkendes.

Projektet har fra starten været præget af udfordringer og en presset projektøkonomi, og den seneste udvikling i sagen er, at Museum Sønderjylland ved de arkæologiske forundersøgelser af arealet har påvist væsentlige jordfaste fortidsminder, der skal udgraves.

Museum Sønderjylland har på den baggrund indsendt budget og ansøgning til godkendelse hos Slots- og Kulturstyrelsen. Kultur- og Slotsstyrelsen har endnu ikke godkendt Museum Sønderjyllands handleplan for udgravningerne, som forventes at medføre en ekstraudgift for Domea på ca. 2,8 mio. kr.

En ekstraudgift i den størrelsesorden kan ikke rummes inden for den i forvejen pressede projektøkonomi, uden at der foretages væsentlige projektændringer. Domea har derfor efter aftale med By- og Udviklingsforvaltningen ansøgt Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen om tilladelse til at tilbagekalde godkendelsen af skema B med henblik på senere godkendelse af skema B i 2020 til det på tidspunktet regulerede 2020-rammebeløb.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har den 7. oktober 2019 meddelt, at styrelsen i den konkrete sag ikke mener, at der er tale om en dispensation fra gældende regler, men om en korrektion af kommunalbestyrelsens tilsagn under hensyntagen til de ændrede økonomiske forhold, som uforudset er indtrådt i forhold til byggeriet og dets anskaffelsessum, efter kommunalbestyrelsens godkendelse af skema B men inden påbegyndelsen af byggeriet. Det er på den baggrund muligt at ændre/tilrette Byrådets godkendelse af skema B, så denne først finder sted i 2020.

## Sagen behandles i

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

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at Byrådet principgodkender at genvedtage skema B i 2020 til det på tidspunktet regulerede 2020-rammebeløb,

at beløbet på ca. 260.000-280.000 kr. i 2020 til ekstra grundkapitalindsat finansieres af eksisterende budgetmidler afsat til grundkapitalindsat

## Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 08-10-2019

Forslaget indstilles til godkendelse.

## Sagsfremstilling

### Baggrund

Kolding Kommunes Økonomiudvalg besluttede den 3. marts 2014 at de kommunale ejendomme beliggende Klostergade 16 (Klostergården) og Klostergade 8-10, Kolding skulle udbydes til salg. Byrådet besluttede den 25. august 2014 at acceptere Domea Lunderskov-Kolding's tilbud på køb af de udbudte ejendomme for 19.200.000 kr. ekskl. moms, svarende til 24.000.000 kr. inkl. moms og på vilkår som forudsat i udbuddet.

Byrådet i Kolding Kommune vedtog den 30. november 2015 kommuneplantillæg 29 og lokalplan 0012-12 Klostergården – et centralt by- og boligområde.

Byrådet i Kolding Kommune behandlede og godkendte den 29. maj 2017 skema A til opførelse af 92 familieboliger med et samlet bruttoetageareal på 8.058 m<sup>2</sup> og en samlet anskaffelsessum på 166.559.000 kr., svarende til rammebeløbet i 2017. Fristen for fremsendelse af skema B blev fastsat til den 29. august 2018.

Med henvisning til byggesagens kompleksitet ansøgte Domea Lunderskov-Kolding i juni 2018 om en fristforlængelse på 6 måneder for fremsendelse af skema B, hvilket Byrådet den 28. august 2018 besluttede at imødekomme, hvorefter skema

B skulle fremsendes til Kolding Kommune senest den 28. februar 2019.

Byrådet behandlede og godkendte den 26. marts 2019 skema B til opførelse af 92 familieboliger med et samlet bruttoetageareal på 8.058 m<sup>2</sup> og en samlet anskaffelsessum på 171.958.000 kr., svarende til rammebeløbet i 2019.

Kolding Kommune gav den 2. maj 2019 tilladelse til nedrivning af de eksisterende bygninger på Klostergade 16 (Klostergården) og Klostergade 8-10, Kolding. Nedbrydningen er påbegyndt men ikke afsluttet.

Som det fremgår af ovenstående har der været tale om et langstrakt sagsforløb, som i øvrigt har været præget af udfordringer og en presset projektøkonomi bl.a. grundet placeringen midt i Koldings bykerne på en grund, der har vist sig mere kompleks end forventet, og da der er tale om et integreret projektet med forskellige bygherrer på henholdsvis boligdelen og p-kældereren, der skal opføres i skel mod trafikerede veje og gamle bygninger.

#### *Arkæologiske udfordringer*

I maj måned 2019 modtog Museum Sønderjylland via byggesagslisterne fra Kolding Kommune meddelelse om, at der var givet tilladelse til at nedrive de eksisterende bygninger på området med henblik på at opføre et større antal almene boliger. Museum Sønderjylland tog på den baggrund kontakt til Domea, og det blev mellem Museet og Domea aftalt at lave en mindre forundersøgelse bestående af tre prøvehuller på hver 2x2 m. Forundersøgelsen, som skulle indpasses i den igangværende nedrivning, blev gennemført og afsluttet medio august 2019. Der blev ved forundersøgelsen konstateret væsentlige jordfaste fortidsminder, som er beskyttet af museumslovens § 27. Det betyder, at disse fortidsminder skal udgraves i det omfang de berøres af den påtænkte anlægsaktivitet. Udgifterne hertil skal jf. museumslovens § 27 stk. 4 afholdes af den, for hvis regning jordarbejdet udføres, hvilket vil sige Domea.

Museum Sønderjylland har efterfølgende anmodet Slots- og Kulturstyrelsen om godkendelse af budgetter for udgravningen. Kultur- og Slotsstyrelsen har endnu ikke godkendt Museum Sønderjyllands handleplan for udgravningerne, som forventeligt vil medføre en ekstraudgift for Domea i størrelsesordenen ca. 2,8 mio. kr. Idet nedbrydningen af bygningerne på grunden skal færdiggøres inden de arkæologiske udgravninger kan igangsættes, og de arkæologiske udgravninger skal være færdige inden byggeriet kan igangsættes, vil de arkæologiske udfordringer desuden medføre at byggeriet tidligst kan komme i gang i 1. kvartal 2020. Der er endnu ikke givet byggetilladelse til projektet.

En ekstraudgift til arkæologiske udgravninger i størrelsesorden ca. 2,8 mio. kr. kan ikke rummes inden for den i forvejen pressede projektøkonomi, uden at der samtidig foretages væsentlige projektændringer/besparelser. Domea har derfor efter aftale med By- og Udviklingsforvaltningen ansøgt Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen om tilladelse til at tilbagekalde godkendelsen af skema B med henblik på senere godkendelse af skema B i 2020 til det på tidspunktet regulerede 2020-rammebeløb. Udgangspunktet er, at rammebeløbet og dermed projektets samlede anskaffelsessum fastlåses når skema B godkendes.

I ansøgningen til styrelsen argumenteres der bl.a. for, at omfanget af fortidsminderne er uventet og at projektet har budt på flere uventede og ekstraordinære udgifter, der belaster den samlede projektøkonomi udover, hvad den kan bære. Herudover anføres det, at byggeriet ikke er påbegyndt samt at benyttelse af det regulerede 2020-rammebeløb i det konkrete projekt vil modsvare den tidsmæssige forskydning i hvornår byggeriet påbegyndes og dermed forventes at stå færdigt. Såfremt rammebeløbet forhøjes vil økonomien i projektet således ikke adskille sig fra andre almene familieboligprojekter, der måtte få godkendt skema B i 2020 til det gældende rammebeløb og hvor byggeriet påbegyndes umiddelbart efter.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har den 7. oktober 2019 meddelt, at styrelsen i den konkrete sag ikke mener, at der er tale om en dispensation fra gældende regler, men om en korrektion af Byrådets tilsagn under hensyntagen til de ændrede økonomiske forhold, som uforudset er indtrådt i forhold til byggeriet og dets anskaffelsessum, efter kommunalbestyrelsens godkendelse af skema B men inden påbegyndelsen af byggeriet. Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen oplyser på den baggrund, at det er muligt at ændre/tilrette Byrådets godkendelse af skema B, så denne først finder sted i 2020, når beslutning herom foreligger.

Maksimumbeløbet/rammebeløbet til opførelse af støttet byggeri reguleres én gang årligt den 1. januar i henhold til stigningen i et indeks. Det er således ikke muligt på nuværende tidspunkt konkret at oplyse hvad maksimumbeløbet stiger til i 2020, men på baggrund af tidligere års stigninger forventes projektets samlede anskaffelsessum at kunne forhøjes med i omegnen af ca. 2,6 – 2,8 mio. kr., såfremt skema B godkendes til det gældende rammebeløb i 2020. Dette vil samtidig medføre at kommunens grundkapitaludgift til projektet vil stige med ca. 260.000 – 280.000 kr.

Forøgelsen af kommunens grundkapitaludgift til projektet på anslået ca. 260.000-280.000 kan afholdes af de eksisterende afsatte grundkapitalmidler i budgettet.