

REFERAT Byrådet d. 15-12-2020

Mødedato Tirsdag d. 15. december 2020 kl. 19:00

Mødested Skype

Mødedeltagere Jørn Pedersen, Ole Alsted, Merete Due Paarup, Birgitte Kragh (Fravær), Trille Nikolajsen, Jakob Ville, Ole Martensen, Yrsa Mastrup, Michael Krogh, Tobias K. J. Jørgensen, Eea Haldan Vestergaard, Simon Rømer, Henrik Nielsen (Fravær), Hanne Dam, Jesper Elkjær, Hans Holmer, Mette Voss, Benny Dall, Hamlaoui Bahloul, Elvis Comic, Søren Rasmussen, Molle Lykke Nielsen, Kristina Jørgensen, Per Bødker Andersen, Poul Erik Jensen

Indholdsfortegnelse

Udpegning til Erhvervenes Fond Kolding.....	3
Budgetopfølgning ultimo 2020, overførsel af rådighedsbeløb fra 2020 til 2021.....	4
Budgetopfølgning 30. september 2020.....	13
Ansøgning om anlægsbevilling vedr. p.nr.4897 Permanent markering 2020, bronzestribe.....	16
Projekt nr. 4938 - Bygningsvedligehold 2018-2021 Frigivelse af anlægsbevilling og rådighedsbeløb	18
Barselsudligning, fordeling.....	20
Fremmødevalg til Ældrerådet 2021.....	21
Oprettelse af Kongeåkomite - et samarbejde mellem Esbjerg, Vejen og Kolding Kommune.....	24
Forslag om erstatning af Grønt Råd med et nyt Bæredygtighedsudvalg for 2021.....	28
Kommuneplan 2021 - Politisk høring af udkast til kommuneplan for Trekantområdet.....	30
Fremlæggelse af forslag til lokalplan 1011-12 og tillæg 62 ved Violvej.....	36
Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0633-13 Syd for Vestersig - et boligområde med tilhørende kc	41
Endelig vedtagelse af lokalplan 0000-12-01 Kolding bymidte og tillæg 50.....	45
Endelig vedtagelse af lokalplan 1012-16 Ved Kløvervej – et etageboligområde med tilhørende kom	49
Endelig vedtagelse af Lokalplan 1353-31 Ved Allervej - et erhvervsområde med tilhørende kommu	53
Godkendelse af helhedsplan og skema A til renoveringsprojekt, Afd. 104, Korshusene, ALFABO....	55
Godkendelse af helhedsplan og skema A til renoveringsprojekt, Afd. 110, Kløvervej (højhuset), AL	60
Godkendelse af helhedsplan og skema A til renoveringsprojekt, Afd. 108, Lindhaven, ALFABO.....	66
Godkendelse af helhedsplan og skema A til renoveringsprojekt, Afd. 12253 Lunderskov Byhuse (D	71
Deponi Syd I/S, årsrapport 2019.....	77
Etablering af dialogforum for udviklingen af Koldings havneområder.....	79
Trapholt Museum, budget 2021.....	81
Ny strategisk retning for Ungdomsskolen.....	82
Salg af storparcel ved Dollerup Sø til almen boligorganisation.....	84
Salg af storparcel i Hejls.....	87
Lukket: Salg af erhvervsareal ved Tankedalsvej.....	90
Køb og ombygning af ejendom i Kolding midtby.....	91
Køb af jord til etablering af boligområde ved Hvidkærgårdsvej i Vamdrup.....	93
Tilbageskødning af ejendom i Kolding midtby - frivillig aftale.....	97
Køb og ombygning af ejendom i Kolding midtby.....	99
Køb af ejendom ved Platinvej.....	101
Lukket: Godkendelse af almen boligorganisations køb af ejendomme i Ødis.....	105
Underskriftark.....	106

Punkt 1: Udpegning til Erhvervenes Fond Kolding

20/33208

Resumé

Udpegning af medlem og observatør til bestyrelsen for Erhvervenes Fond Kolding, jf. § 4 i fondens vedtægter.

Sagen behandles i

Økonomiudvalget og Byrådet

Forslag

Borgmesteren foreslår,

at advokat Jesper Knudsen udpeges til bestyrelsen, og

at kommunaldirektør Thomas Boe udpeges som observatør uden stemmeret i bestyrelsen

Beslutning Økonomiudvalget den 15-12-2020

Forslaget indstilles til godkendelse.

Beslutning Byrådet den 15-12-2020

Godkendt.

Fraværende:

Birgitte Kragh

Henrik Nielsen

Bilag

Vedtægter Erhvervenes Fond Kolding

Punkt 2: Budgetopfølgning ultimo 2020, overførsel af rådighedsbeløb fra 2020 til 2021

20/23057

Resumé

Der er udarbejdet en budgetopfølgning 2020 vedrørende overførsel af rådighedsbeløb fra 2020 til 2021. Inklusiv effekt på låneoptagelse er der en samlet overførsel på 157,374 mio. kr. mens beløbet eksklusiv overførsel er på 441,462 mio. kr. Af bruttobeløbet vedrører 32,000 mio. kr. almene boliger. Beløbene søges overført til 2021 jævnt før specifikationen under sagsfremstilling.

Sagen behandles i

Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

Kommunaldirektøren foreslår,

at overførslen af rådighedsbeløb fra 2020 til 2021 indstilles til Byrådets godkendelse som anført under sagsfremstilling.

Beslutning Økonomiudvalget den 08-12-2020

Forslaget indstilles til godkendelse.

Fraværende:

Ole Alsted

Beslutning Byrådet den 15-12-2020

Godkendt.

Fraværende:

Birgitte Kragh

Henrik Nielsen

Sagsfremstilling

Budgetopfølgningen er udarbejdet på baggrund af opgørelser fra de bevillingsansvarlige udvalg samt administrative opgørelser for projekter henhørende under Økonomiudvalget. Der er fremsendt nedenstående ansøgninger om ændring af rådighedsbeløb.

Af tabel 1 fremgår alle ansøgninger, som vedrører fremrykkede anlægsinvesteringer (runde 1 – 4). De fremrykkede anlægsinvesteringer er alle fuldt lånefinansierede. Det er forudsat, at Social- og Indenrigsministeriet meddeler fuld overførsel af ikke forbrugte lånedispensationer til 2021.

Ansøgningerne om ændring af rådighedsbeløb for de øvrige rådighedsbeløb (ikke-fremrykkede anlægsinvesteringer) fremgår af tabel 2.

Tabel 1: Ændring af rådighedsbeløb vedrørende fremrykkede anlægsinvesteringer

(Alle beløb i hele 1.000 kr.)

	Note	U/I	2020	2021
P. nr. 5078 Apotekerengen madpakkehus	1	U	-150	150
P.nr. 5060 Fremrykket anlægsprojekt vedr. julebelysning	2	U	-100	100
P.nr. 5040 Borchsgaard	3	U	-14.320	14.320
P.nr. 5043 Broer og bygværker	4	U	-300	300
P.nr. 5041 Cirkuspladsen	5	U	-200	200

P.nr. 5039 Fremrykkede anlægsprojekter Teknik	6	U	-2.625	2.625
P.nr. 5059 Krydsudbygning Ålykkegade/Skovbogade	7	U	-4.750	4.750
P.nr. 5074 Nye krav i forbindelse med LER-lov	8	U	-1.650	1.650
P.nr. 5038 Fremrykkede anlægsprojekter City	9	U	-2.025	2.025
P.nr. 5057 Lysanlæg Mosevej, Kolding Boldklub	10	U	-700	700
P.nr. 5056 Flytning af cricketbane	11	U	-2.100	2.100
P.nr. 5055 Flytning af atletikstadion	12	U	-9.000	9.000
P.nr. 5054 Kolding Stadion, flytning af bane, varme i bane samt lysanlæg	13	U	-8.500	8.500
P.nr. 5037 Renovering af Brostræde 3-5, etape 2	14	U	-5.803	5.803
P.nr.4888 Kino projekt Vamdrup	15	U	-2.250	2.250
P.nr.5032 Kino Projekt (Kulturhus Vamdrup)	15	U	-1.878	1.878
P.nr. 5067 Catolhavegyden, ombygning	16	U	-2.400	2.400
P.nr. 5071 Udeliv, Skoleområdet	17	U	-500	500
P.nr. 5069 Køkkenfaciliteter, Daginstitutioner	18	U	-420	420
P.nr. 5065 Køb af ejendom til etablering af Borgerservice	19	U	-6.250	6.250
P.nr. 5066 Posthuset, køb og renovering	20	U	-7.846	7.846
P.nr.5031 Hyttebyen - renovering	21	U	-2.400	2.400
P.nr. 5062 Fredericiagade 1	22	U	-500	500
P.nr. 6009 Geografisk Have, realisering af masterplan	23	U	-1.415	1.415
P.nr. 5034 Aksel Olsens Hus, stueetagen	24	U	-400	400
P.nr. 5061 Apotekerengen, nedrivning af hus	25	U	-300	300
P.nr. 5087 Køb af Stålvej 1	26	U	-24.000	24.000
P.nr. 5044 Jordkøb transformatorstation	27	U	-3.000	3.000
P.nr. 5058 Kunstgræsbane, ny	28	U	-3.500	3.500
Lånoptagelse, overførsel til 2021	29	I	109.282	-109.282
I alt			0	0

Tabel 2: Ændring af rådighedsbeløb, almindelige anlægsinvesteringer

(Alle beløb i hele 1.000 kr.)	Note	U/I	2020	2021
P. nr. 4606 Ramme til Byfornyelse og boligforbedring	30	U	-3.500	3.500
		U	-2.282	2.282
P. nr. 4980 Better Birdlife	31	I	724	-724

P. nr. 4886 Drejens, rekreative stier	32	U	-19	19
		U	0	0
P. nr. 4590 Almind Ådal naturprojekt	33	I	155	-155
		U	-500	500
P. nr. 0483 Naturrum ved Solkær Enge/Skibelund	34	I	567	-567
P. nr. 4721 Outdoor ruter til motion	35	U	-320	320
		U	-5.000	5.000
P. nr. 4867 Troldhedeprojektet, Rummelighed for alle	36	I	8.600	-8.600
		U	-27.600	27.600
P. nr. 4766 Skamlingsbanken – et nationalt samlingspunkt	37	I	25.588	-25.588
P.nr. 4727 Kolding Lufthavn	38	U	-695	695
P.nr. 2171 Kolding Å (Å-stederne)	39	U	-747	747
		U	-4.164	4.164
P.nr. 4892 Åhaven, Kolding Åpark	40	I	3.711	-3.711
P.nr. 4911 Legepladser og uderum	41	U	-160	160
P.nr. 4613 Energirenovering af den kommunale vejbelysning	42	U	-1.387	1.387
P.nr. 4725 Infrastrukturpulje Petersmindevej/Højvangen	43	U	-700	700
P.nr. 4782 Mindre vejprojekter	44	U	-1.607	1.607
P.nr. 4908 Sti Agtrup	45	U	-50	50
P.nr. 4725 Infrastrukturpulje Tøndervej/Vestre Ringgade	46	U	-8.675	8.675
P.nr. 4986 Omfartsvej nord om Nr. Bjert	47	U	-730	730
P.nr. 4977 Krydsombygninger m.v. af Gl. Allervej	48	U	-200	200
P.nr. 4788 Udvikling af Kolding Marina/fjordby	49	U	-153.600	153.600
P.nr. 4788 Udvikling af Kolding Marina/fjordby - Byggemodning Marina City	50	U	-9.246	9.246
P.nr. 0467 Rammebeløb byggemodning	51	U	-32.000	32.000
P.nr. 4610 Infrastrukturudbygning ved Kolding Sygehus	52	U	-1.175	1.175
		U	-38.000	38.000
P.nr. 4875 Klimatilpasning Kolding Å – Ådal og pumpe/sluse	53	I	34.744	-34.744
		U	-4.300	4.300
P.nr. 4876 Klimatilpasning Fyrtårnsprojekt – Klima Seest Mølleå	53	I	6.248	-6.248

P. nr. 4946 Klimatilpasning i Byparken	53	U	-496	496
P. nr. 4995 Klimatilpasning Brændkjær	53	U	-9.400	9.400
P. nr. 5001 Klimatilpasning Vifdam	53	U	-1.200	1.200
P.nr. 4749 Implementering af tiltag i ny affaldsplan	54	U	-3.000	3.000
P.nr. 0485 Cirkulær økonomi EU-projekt	53	U	-340	340
		I	70	-70
		U	-645	645
P.nr. 4990 Smart Waste	53	I	224	-224
		U	-9.522	9.522
P.nr. 4871 Fritidsfaciliteter Lunderskov, Vester Nebel og Skanderup	55	U	-9.522	9.522
P. nr. 4785 Lunderskov, realisering af helhedsplan (Borgerplan)	56	U	-1.398	1.398
P. nr. 4786 Vamdrup, realisering af helhedsplan (Borgerplan)	57	U	-830	830
P.nr. 4716 Legeparken	58	U	-365	365
P.nr. 4850 Nicolai Kultur, lysløsning, der signalerer kunst og kultur	59	U	-36	36
Køb/salg P.nr. 4991 Hvidkærgårdsvej Nord et boligområde, Vamdrup (Lokalplan 1218-13)	60	U	-6.802	6.802
Køb/salg P.nr. 5006 Vonsild Øst	60	U	-5.949	5.949
P.nr. 5021 Køb af areal til etablering af boligområde ved Vestersig i Viuf	60	U	-8.356	8.356
p.nr. 4849 Køb af jord og bygninger	61	U	-8.147	8.147
p.nr. 4948 Lægehus, Christiansfeld	62	U	-13.050	13.050
P.nr. 4956 Køb af arealer til boligområde Sdr. Stenderup	63	U	-897	897
P.nr. 4629 It i folkeskolen, løbende udskiftning	64	U	-3.790	3.790
P.nr. 4772 Sydvestkvarteret, Opførelse af ny daginstitution	65	U	-841	841
P.nr. 4897 100-Året for Genforeningen I 1920, Permanet markering med Bronzestribe	66	U	-90	90
P.nr. 0552 It, løbende udskiftning af udstyr	67	U	-9.000	9.000
Almene boliger, grundkapital	68	U	-32.000	32.000
Lånoptagelse, overførsel til 2021	69	I	174.806	-174.806
I alt		U	-157.374	157.374

Note 1

Udvikling af nyt madpakkehus og øvrige faciliteter er i gang sammen med områdets grundejerforeninger. Anlægsarbejdet bliver udført i løbet af 2021.

Note 2

Gennemgang af installationerne og efterfølgende renovering forventes at strække sig ind i 2021. Der er indgået kontrakt på hele beløbet.

Note 3

Detailprojekt startes op og projekt forventes udbudt i december 2020. Kontrakter forventes indgået i 2020. Anlæg estimeres færdig juni 2021.

Note 4

De resterende midler disponeres til bro ved det gamle elværk i Kolding. Det skal undersøges, om projektet kan udføres i samarbejde med ledningsejere samt eventuel ansøgning om fondsmidler. Der er indgået bindende aftale omkring projektering af renovering af bro ved elværk.

Note 5

Det afsatte beløb til etablering af overkørsel overføres til 2021 med henblik på en afklaring af grundens anvendelse – herunder bl.a. muligheden for salg til boligformål, inden overkørslen etableres. Der er ikke indgået kontrakt på udførelsen af projektet.

Note 6

Projektet består af flere mindre projekter. Overførslen vedrører Plads bibliotek Vamdrup, Vestergade Almind, Bramdrupdam helle, Overbyvej fortov og Vester Nebel sti. De største overførsler er vedrørende Vestergade Almind, hvor forvaltningen er i dialog med politiet omkring udformningen, Vester Nebel sti kræver en arealerhvervelse, og Plads bibliotek Vamdrup, hvor restbudgettet på ca. 370.000 kr. skal ses i sammenhæng med projektet under Kulturpolitik vedrørende Kulturhus Vamdrup.

Note 7

Projektering samt koordinering af projektet gør, at størstedelen udføres i 2021.

Note 8

En mindre del af de oprindeligt afsatte 8 mio. kr. forventes først anvendt i 2021. Der er indgået bindende aftale med leverandører både for digitalisering af vejafvanding og dræn.

Note 9

Der afventes nyt oplæg vedrørende legestationer. Desuden skal dele af projektet vedrørende belysning og tilgængelighed etableres i samarbejde med Trefor. Dette forventes først udført i 2021. Der er indgået kontrakter på projekterne.

Note 10

Projektet afventer myndighedsbehandling, projektet vil derfor først blive udført i 2021. Der er indgået kontrakt vedrørende projektet.

Note 11

Jord og banearbejde er påbegyndt, men grundet vejrlig, kan arbejdet muligvis først færdiggøres i 2021, der er indgået kontrakt for denne del. Etablering af klubhus, kastegård samt øvrige faciliteter vil først være udført i 2021, kontrakt forventes indgået senest den 15. december 2020.

Note 12

Projektet er sendt i udbud. Projektet kan først færdiggøres i 2021 bl.a. på grund af, at atletikbanens toplag ikke kan etableres i vinterperioden. Bindende kontrakt forventes indgået senest den 15. november 2020.

Note 13

Flytning af bane samt etablering af varme i banen er udført. Opsætning af lysmaster forventes at ske i starten af februar 2021. Bindende kontrakt forventes indgået senest den 1. december 2020.

Note 14

Projektet igangsættes først i april 2021. Dette for at tilgodese klubbernes aktiviteter, som er størst i vintersæsonen. Dette tilgodeser også projektet økonomisk, da der ikke skal ske vintertiltag ved byggeriet. Kontrakt vedrørende projektet er indgået via bygningsafdelingen.

Note 15

Der arbejdes på at samle nok midler til at iværksætte byggeriet.

Note 16

Afventer afklaring af projektet.

Note 17

Projektet gennemføres ikke fuldt ud i 2020 og skønnet restbeløb overføres til 2021, hvor projektet færdiggøres.

Note 18

Projektet pågår frem til medio 2021.

Note 19

Beløbet overføres til 2021, da ombygningen af Nytorv 1 og mindre ændringer i Nytorv 11 og Bredgade 1 først gennemføres i perioden januar – september 2021.

Note 20

Bygningen overtages ultimo 2020 mens eventuelle ombygninger m.v. pågår i 2021.

Note 21

Renovering af hytter pågår løbende idet ingen hytter er renoveret i 2020.

Note 22

Teatret har meddelt, at der indgås en bindende aftale i 2020 og at midlerne bruges i 2021.

Note 23

Midlerne er tænkt som medfinansiering til kommende fundraising.

Note 24

Der indgås en kontrakt i november 2020, og de sidste arbejder forventes udført i 2021

Note 25

Projektet færdiggøres først i 2021.

Note 26

Det aftalte køb effektueres tidligst i 2021. Købsaftale indgås i 2020.

Note 27

Beløbet, der ud over flytning af transformatorstation dækker over flytning af ledning i Kolding Ådal, realiseres først i 2021.

Note 28

Kunstgræsbanen i Lunderskov, der indgås en kontrakt inden udgangen af 2020, og arbejdet forventes udført i 2021.

Note 29

Alle fremrykkede anlægsinvesteringer (runde 1-4) er lånefinansieret på baggrund af KL's og regeringens aftale "Tiltag vedr. kommunernes økonomi i lyset af COVID-19" fra d. 26 marts 2020, som giver kommunerne lånedispensation til at fremrykke anlægsinvesteringer i 2020. Overførslen af fremrykkede anlægsinvesteringer medfører derfor en tilsvarende forskydning i lånoptagelse.

Såfremt der er indgået bindende kontrakt / aftale kan dispensationen overføres til 2021 mens overførselsadgangen generelt forventes udvidet til også at omfatte ikke kontraktbunde projekter / beløb. Det sidste er uafklaret.

Note 30

Ramme til Byfornyelse og boligforbedring er lånefinansieret med 95 %, hvilket svarer til 3,325 mio. kr. Overførslerne skyldes tidsmæssige forskydninger i projekterne, således at udgifter, der var forventet afholdt i 2020, først afholdes i 2021 og indtægter, der var forventet i 2020, først kommer i 2021.

Note 31

Overførslen skyldes tidsmæssige forskydninger i projekterne, således at udgifter, der var forventet afholdt i 2020, først afholdes i 2021 og indtægter, der var forventet i 2020, først kommer i 2021.

Note 32

Overførslen er disponeret til borde-bænkesæt og supplerende flis og grus på en strækning af den anlagte sti, der går gennem et fugtigt område og derfor skal vedligeholdes i 2021.

Note 33

Projektet afventer afslutning af regnskab og refusion.

Note 34

Realiseringen afventer myndighedstilladelser fra bl.a. Kystdirektoratet og efterfølgende landzonetilladelse.

Note 35

Faciliteter, der skal opføres ved det nye Trailcenter – OCR-elementer, trappe m.m. - er under realisering. Derimod er de øvrige faciliteter i tilknytning til klimaprojektet blevet forsinket som følge af miljøvurdering. Den del af projektet går i gang i løbet af foråret 2021.

Note 36

Opførelse af madpakkehus, boardwalks og handicapvenlige shelters ved Dybvadbro Station er påbegyndt. Det samme er toiletbygning og opholdsrum ved Bramdrupdam Dam og Skovløberhuset i Marielundskoven. Ved Skovløberhuset opføres endvidere en opholdsplatform. Alle faciliteterne planlægges at være færdige i løbet af foråret 2021.

Note 37

Byggeriet ved Skamlingsbankens nye besøgscenter er i fuld gang og afsluttes til foråret 2021. Der overføres det beløb, som ikke bliver afregnet i 2020.

Note 38

Kolding Lufthavn ønsker at udvide RESA-områderne ved landingsbanen, så banen kan opfylde de internationale sikkerhedskrav. Projektet afventer afklaring med lodsejerne omkring mulige løsninger.

Note 39

Projektet er udsat til 2021, idet de fremrykkede anlægsinvesteringer er blev prioriteret i stedet for.

Note 40

Forventes udført i foråret 2021. Projektet udføres i samarbejde med øvrige interessenter.

Note 41

Anvendes i samarbejde med Lyshøjskolen. Afventer detailprojekt, hvorfor projektet først forventes udført i 2021. Der er ikke afsat yderligere i overslagsårene.

Note 42

Afslutningsarbejder udføres i 2021, hvor projektet afsluttes. Beløbet er forudsat lånefinansieret for så vidt angår 0,300 mio. kr.

Note 43

Der udestår en mindre krydsændring samt afklaring af enkelte udeståender.

Note 44

På følgende projekter udestår restarbejder, som skal dækkes via overførte midler fra 2020: Eltang – diverse skolevejsprojekter, Petersbjerggård – forlængelse af fortov samt Byzonetavler på højre standere. På en del af de afsluttede projekter er der et mindreforbrug i forhold til budgettet, hvilket primært skyldes fordelagtige tilbud fra entreprenørsiden. Overskuddene overføres ligeledes og vil indgå i puljen til prioritering af kommende projekter. Endelig er Gl. Tved – fortov udsat, da det afventer nybyggeri på den tilstødende ejendom. Alle øvrige projekter er afsluttede.

Note 45

Slidlag udføres først i 2021.

Note 46

Anlægsarbejdet er startet i år og færdiggøres i 2021.

Note 47

Restbudgettet ønskes anvendt til en eventuel VVM-undersøgelse af omfartsvejen. Yderligere 600.000 kr. er søgt som ændringsforslag.

Note 48

Afventer udførelse af slidlag, som først kommer på i 2021.

Note 49

Ved budgetlægningen 2021 blev der udarbejdet en revideret investeringsoversigt, som blev justeret efter projektets forventede optimale fremdrift. I investeringsoversigten er derfor indregnet en stor forventet overførsel fra 2020 til 2021. Der overføres dog mere end forventet, idet projektet tidsmæssigt er forskudt pga. de mange interessenter, der er involveret i projektet.

Note 50

Se note 49.

Note 51

Overførslen gælder byggemodningerne samlet set. Overførslerne skyldes forskydninger i anlægsarbejderne samt, at hele rammen ikke var prioriteret i 2020.

Note 52

Som den sidste del af anlægsprojektet indgår supercykelstien Kolding Nord til Kolding Syd, som forventes afsluttet i første halvår 2021.

Note 53

Overførslerne skyldes tidsmæssige forskydninger.

Note 54

Overførslen skyldes forsinkelse i projekt for Genbrugspladsen i Lunderskov.

Note 55

Der er igangsat processer i Lunderskov og Vester Nebel vedrørende etablering af fritidsfaciliteter, men der er ikke fremsendt business case, som opfylder betingelserne for tilskud.

Note 56

Midlerne er prioriteret til et nyt multicenter. Projektet er endnu ikke endeligt på plads og budgettet overføres derfor til 2021.

Note 57

Midlerne er øremærket til parkering ved Kinotorvet og afventer at Kinotorvet bliver færdigt.

Note 58

Sidste fase med etablering af legeplads udføres i 2021 på grund af vejrforholdene.

Note 59

De sidste afregninger med leverandør forventes afklaret i 2021.

Note 60

De aftalte køb effektueres tidligst i 2021. Beløbene er forudsat lånefinansieret med 85 % jævnfør note 69.

Note 61

Der overføres i alt 8,147 mio. kr., hvoraf 2,884 mio. kr. i 2021 placeres på projekt nr. 006208 - Køb af areal til boligområde i Harte. mens 3,268 mio. kr. placeres på projekt nr. 006129 - Ålegården 6, tilbagekøb. De resterende 1,995 mio. kr. placeres under projekt nr. 4849 – Køb af jord og bygninger, hvor de reserveres til et eventuelt køb af jord i Harte.

Note 62

Tidsforskydninger i projektudførelsen. Der er indgået aftale og projektet påbegyndes i 2021.

Note 63

Projektet gennemføres måske ikke. I så fald tilføres beløbet projekt nr. 4849 – Køb af jord og bygninger.

Note 64

Strategien for indkøb af IT til folkeskolerne udarbejdes primo 2021, hvorfor beløbet overføres til 2021.

Note 65

Færdiggørelse i 2021 idet projektet er udskudt som følge af Covid-19.

Note 66

Er under etablering og restbeløbet udbetales i 2021.

Note 67

Som følge af Covid-19 har det ikke været muligt at foretage indkøb i 2020. Udgiften vil blive afholdt i første halvdel af 2021.

Note 68

Hele beløbet er disponeret, men opkrævninger fra Grundejernes Investeringsfond forventes ikke at komme før i 2021. Beløbet vedrører grundkapital til almene boliger.

Note 69

Forskydningen i lånoptagelse kan specificeres således:

	Beløb 2020	Beløb 2021
Forskydning af lånoptagelse, hele 1.000 kr.		
P.nr. 4606 Ramme til byfornyelse og boligforbedring	3.325	-3.325
P.nr. 4613 Energirenovering af den kommunale vejbelysning	300	-300
P.nr. 4788 Udvikling af Kolding Marina/fjordby	153.600	-153.600
P.nr. 4994 Etablering af boligområde nord for Hvidkærgårdsvej i Vamdrup	5.782	-5.782
P.nr. 5006 Vonsild Øst	5.057	-5.057
P.nr. 4849 Køb af jord og bygninger	6.742	-6.742
I alt	174.806	-174.806

Set i sammenhæng med overførsel af lånedispenation vedrørende fremrykke anlægsprojekter på 109,282 mio. kr. (Note 29) udskydes lånefinansiering på i alt 284,088 mio. kr. fra 2020 til 2021.

Punkt 3: Budgetopfølgning 30. september 2020

20/23057

Resumé

Årets sidste budgetopfølgning viser et mindre forbrug på 131,766 mio. kr. i 2020 og et større forbrug i 2021 på 102,728 mio. kr. For perioden 2022-2025 er der et merforbrug på 29,038 mio. kr. så budgetopfølgningen giver samlet set 0,000 mio. kr. over perioden.

Forklaring til de enkelte korrektioner fremgår af sagsfremstillingen og er yderligere specificeret i bilag.

Sagen behandles i

Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

Kommunaldirektøren foreslår,

at budgetopfølgningens konsekvenser for 2020 og 2021 bevilges som anført i nedenstående skema

at budgetopfølgningens konsekvenser for budgetperioden 2022-2025 indregnes i de foreløbige bevillingsrammer

at der søges om anlægsbevillinger og tillæg til anlægsbevillinger i 2020 på nedenstående projekter:

- P.nr. 4933 Seest fritidslandsskab, Trailcenter på U: 0,460 mio. kr.
- Trailcenter LOA-fonden U: 1,950 mio. kr.
- Trailcenter LOA-fonden I: -1,950 mio. kr.
- Udvikling af lokaler på Staldgården U: 10,000 mio. kr.
- Pulzion, tilskud til renovering af halgulv U: 1,000 mio. kr.
- Plejecenter Kirsebærhaven U: 2,060 mio. kr.
- P.nr. 5089 Biblioteksrobot U: 2,000 mio. kr.
- Salthal og vintermateriel U: 6,000 mio. kr.
- P.nr. 5074 Nye krav i forbindelse med LER-lov U: 4,300 mio. kr.
- Indkøb af biler i Entreprenøraftdelingen U: 1,150 mio. kr.
- P.nr. nr. 5065 Køb af ejendom til etablering af Borgerservice U: 3,000 mio. kr.

Beslutning Økonomiudvalget den 08-12-2020

Forslaget indstilles til godkendelse.

Fraværende:

Ole Alsted

Beslutning Byrådet den 15-12-2020

Godkendt.

Fraværende:

Birgitte Kragh

Henrik Nielsen

Sagsfremstilling

For serviceudgifter medfører budgetopfølgningen en reduktion i 2020 på 53,322 mio. kr. primært vedrørende overførsler til 2021 og følgende år.

For Arbejdsmarkedspolitik, overførsler indeholder denne budgetopfølgning ingen ændringer, mens der for Forsyningspolitik er indeholdt en overførsel på 13,272 mio. kr., mens der i budgetopfølgningen også er medtaget den ekstraordinære låneoptagelse (likviditetslån) på 34,000 mio. kr., samt overførsel til 2021 af 21,600 mio. kr. modtaget som ekstraordinært tilskud i 2020 til finansiering af Covid-19 nettoudgifter.

Bevillinger for 2020, 2021 og 2022-2025:

(Hele 1.000 kr.)	Note	2020	2021	2022	2023	2024- 2025
Ansøgninger om tillægsbevilling til driftsbevilling (serviceudgifter med overførselsadgang):						
Arbejdsmarkedspolitik	1.	-600	600	0	0	0
Uddannelsespolitik	2.	-9.500	11.746	1.496	-254	-254
Fritids- og Idrætspolitik	3.	40	200	0		0
Kulturpolitik	4.	-5.099	10.754	8.769	8.734	8.734
Miljøpolitik	5.	-1.201	575	-626	-626	-626
Seniorpolitik	6.	1.314	963	414	877	0
Socialpolitik	7.	6.144	1.000	0		0
Vej- og parkpolitik	8.	-24.295	10.146	1.186	186	186
Klimapolitik	9.	-281	281	0		0
Lokaldemokratipolitik	10.	-1.354	1.354	0		0
Administrationspolitik	11.	-16.698	-758	-6.065	-4.315	-4.315
Erhvervs politik	12.	-1.792	1.145	-447	-447	-447
Forsyningspolitik	13.	-13.272	13.272	0	0	0
Anlæg:	14.					
P.nr. 4933 Seest fritidslandskab, Trailcenter	14.	460	0	0	0	0
P.nr. 4910 Lunderskov Storegade	14.	200	0	0	0	0
P.nr. 4726 Motorvejsafkørsel	14.	1.250	0	0	0	0
P.nr. 2171 Kolding Å (Å-stederne)	14.	-136	0	0	0	0
P.nr. 4906 Søstrehuset, legeplads	14.	136	0	0	0	0
P.nr. 4786 Realisering af helhedsplan (Kinotorv Vamdrup)	14.	435	0	0	0	0
Plejecenter Kirsebærhaven	14.	0	2.060	0	0	0
P.nr. 5089 Biblioteksrobot	14.	0	2.000	0	0	0

Salthal og vintermateriel	14.	0	6.000	0	0	0
Nye krav i forbindelse med LER-lov	14.	0	4.300	0	0	0
Indkøb af biler	14.	0	1.150	0	0	0
P.nr. nr. 5065 Køb af ejendom til etablering af Borgerservice	14.	0	3.000	0	0	0
Museum Kolding	14.	0	10.000	0	0	0
Pulzion, tilskud til renovering af halgulv	14.	1.000	0	0	0	0
Det finansielle område:						
Låneoptagelse	15.	-34.000	-2.060	0	0	0
Langfristet gæld	16.	-5.000	3.400	3.400	3.400	3.400
Tilskud og udligning	17.	-29.517	21.600	0	0	0
I alt		-131.766	102.728	8.127	7.555	6.678

Bemærkninger til de enkelte noter fremgår af bilag. De væsentligste bemærkninger til oversigten vedrører:

- Bevillingsmæssige konsekvenser af budgetaftalen vedrørende Museum Kolding, Pulzion, udgiftspres under Socialpolitik, Demografi under Uddannelsespolitik med videre indgår i denne budgetopfølgning.
- Covid-19 midler overføres til 2021, da budgettet for serviceudgifter i 2020 forventes at udvise et overskud.
- Enkelte beløb overføres fra drift i 2020 til anlæg i 2021, da der er tale om projekter, der bør henføres til anlægsområdet.
- I lighed med tidligere budgetopfølgninger er indeholdt en række udgiftsneutrale overførsler mellem de enkelte politikområder.

Bilag

Noter til budgetopfølgning 30. september 2020.pdf

Punkt 4: Ansøgning om anlægsbevilling vedr. p.nr.4897 Permanent markering 2020, bronzestribe.

20/28225

Resumé

Ansøgning om anlægsbevilling vedrørende p.nr. 4897 Permanent markering 2020, Bronzestribe.

Sagen behandles i

Kulturudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at bevillingsansøgningen indstilles til godkendelse.

Beslutning Kulturudvalget den 10-11-2020

Indstilles til godkendelse.

Fraværende:

Per Bødker Andersen

Beslutning Økonomiudvalget den 08-12-2020

Forslaget indstilles til godkendelse.

Fraværende:

Ole Alsted

Beslutning Byrådet den 15-12-2020

Godkendt.

Fraværende:

Birgitte Kragh

Henrik Nielsen

Sagsfremstilling

Ved budgetforhandlingerne 2019 blev det besluttet af afsætte 225.000 kr. i 2020 til etablering af Bronzestribe i forbindelse med markering af 100 året for Genforeningen.

Genforenings- og Grænsemuseet og Kolding Kommune har indgået et samarbejde om at skabe en fysisk markering af den gamle grænse nord for Christiansfeld.

Den fysiske markering består af en Bronzestribe nedlagt i asfalten, som markerer den gamle grænse. Samtidig opføres en bronzeskulptur ved siden af vejen.

Ansøgningens bevillingsmæssige forudsætninger:	Udgift	Indtægt
Anlægsbevilling	225.000 kr.	0 kr.

Rådighedsbeløb fordeles således:	2020	2021
Afsat rådighedsbeløb	225.000 kr.	
Nødvendig rådighedsbeløb	135.000 kr.	90.000 kr.

Ansøgningens finansiering

Anlægsbevillingen finansieres af det afsatte rådighedsbeløb på investeringsoversigten i 2020.

Det nødvendige rådighedsbeløb fordeler sig anderledes end det afsatte rådighedsbeløb, da der er tidsmæssige forskydninger i projektet og selve opsætningsfasen foregår i 2021.

Centralforvaltningens bemærkninger

Ansøgningen medfører et mindre forbrug i 2020 på 0,090 mio. kr. som forbedrer budgetbalancen, og et merforbrug i 2021 på 0,090 mio. kr. som forringer budgetbalancen. Samlet set er ansøgningen udgiftsneutral set under ét for perioden 2020 til 2021.

Punkt 5: Projekt nr. 4938 - Bygningsvedligehold 2018-2021 Frigivelse af anlægsbevilling og rådighedsbeløb

20/31316

Resumé

Der ansøges om udgiftsneutral tillægsbevilling til anlægsbevilling og frigivelse af rådighedsbeløb vedrørende projekt nr. 4938 – Bygningsvedligehold 2018 -2021.

Sagen behandles i

Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at bevillingsansøgningen godkendes.

Beslutning Økonomiudvalget den 15-12-2020

Forslaget indstilles til godkendelse.

Beslutning Byrådet den 15-12-2020

Godkendt.

Fraværende:

Birgitte Kragh

Henrik Nielsen

Sagsfremstilling

Ansøgningens materielle indhold

Ansøgningen indeholder fordeling af midler til planlagt bygningsvedligeholdelse af de kommunale ejendomme. Fordeling af det afsatte budget til bygningsvedligeholdelse er fordelt %-vis i forhold til størrelsen på det registrerede behov til bygningsvedligeholdelse samt antal m2 under de respektive politikområder.

Kommunale Ejendomme har primo 2020 foretaget bygningsregistrering af kommunens ejendomme, og denne registrering jf. Bygningsrapport 2021-2024 ligger til grund for fordeling/tilpasning til budget 2021. Fordelingen fremgår af Bilag 1.

Planlagt bygningsvedligeholdelse omfatter vedligeholdelse af befæstede udearealer, udvendig vedligeholdelse af klimaskærm, indvendig bygningsmæssig vedligeholdelse og vedligeholdelse af bygningsinstallationer. Som en del af den planlagte vedligeholdelse indgår også energiledelse herunder gennemførelse af Energimærkning af ejendomme.

Der henstår 5,7 mio.kr. på projektet, hvoraf de 4 mio. kr. er disponeret til større uforudseelige udgifter, der løbende bruges i løbet af 2021. Større uforudseelige udgifter omfatter akut opståede vedligeholdelsesbehov såsom større uforudsete reparationer og kloaknedbrud. Ikke forbrugte midler af ovennævnte pulje fordeles sidst i 2021 til anvendelse under bygningsvedligehold efter samme beregningsmetode som beskrevet i ovennævnte, samt 1,7 mio. kr., der er disponeret til udbedring af tag på Kirsebærhaven i samarbejde med Byggeskadefonden.

Ansøgningens bevillingsmæssige forudsætninger

Ansøgningen indeholder en udgiftsneutral anlægsbevilling på 58.200.000 kr. til projekt nr. 4938 – Bygningsvedligeholdelse 2018 – 2021.

Udover ovennævnte er der på budget 2021 vedrørende forsyningspolitik og ældreboliger budgetteret med følgende udgifter under drift:

- Forsyningspolitik 193.000 kr.
- Ældreboliger 3.356.000 kr. inkl. moms.

Det samlede ansøgte rådighedsbeløb er i overensstemmelse med de på investeringsoversigten for 2021 optagne rådighedsbeløb.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

Bilag

Bilag 1 - fordeling af rådighedsbeløb 2021

Punkt 6: Barselsudligning, fordeling

20/23057

Resumé

Barselsudligning udmøntes løbende til de decentrale enheder. Dette punkt omhandler alene en nulstilling af reguleringskontoen inden for de enkelte politikområder.

Sagen behandles i

Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

Kommunaldirektøren foreslår,

at overførslen mellem politikområder godkendes jævnfør sagsfremstillingen.

Beslutning Økonomiudvalget den 08-12-2020

Forslaget indstilles til godkendelse.

Fraværende:

Ole Alsted

Beslutning Byrådet den 15-12-2020

Godkendt.

Fraværende:

Birgitte Kragh

Henrik Nielsen

Sagsfremstilling

Der er følgende ændringer pr. 24. november 2020 vedrørende barselsudligningspuljen:

(Beløb hele 1.000 kr.)	2020	2021
Serviceudgifter:		
Uddannelsespolitik	541	0
Børnepasningspolitik	612	0
Seniorpolitik	283	0
Socialpolitik	43	0
Socialøkonomi-, Handicap- og Hjælpemiddelpolitik	257	0
Administrationspolitik inkl. pulje	-5.088	3.317
Overførsler:		
Arbejdsmarkedspolitik, overførsler	15	0
I alt	-3.337	3.337

Barselsudligningspuljen er herefter nulstillet for 2020.

Punkt 7: Fremmødevalg til Ældrerådet 2021

20/15423

Resumé

Ældrerådet i Kolding Kommune har i forbindelse med budgetforhandlinger til budget 2021 fremlagt ønske om, at det kommende valg til Ældrerådet i 2021 afholdes som et fremmødevalg på samme dag og samme lokaliteter som valget til Kommunalbestyrelsen og Regionsrådet d. 16.11.2021. Forvaltningen har i sagsfremstillingen vurderet mulighederne for at afholde Ældrerådsvalget som fremmødevalg. Byrådet skal på den baggrund tage stilling til Ældrerådets ønske.

Sagen behandles i

Økonomiudvalg og Byråd.

Forslag

Kommunaldirektøren foreslår,

at Byrådet meddeler Ældrerådet afslag på ønsket om, at det kommende valg til Ældrerådet kan afvikles som et fremmødevalg til samtidig afholdelse som kommunal- og regionalvalget den 16. november 2021 og på samme lokaliteter med de begrundelser, der fremgår af sagsfremstillingen.

- Ældrerådet tilbydes:
 - at valg til Ældrerådet, afholdes i perioden op til valget til kommunal- og regionalvalget
 - at vælgerne som supplement til brevstemmevalg og digitalt valg får mulighed for at aflevere den udsendte brevstemme til ældrerådsvalget i en særlig stemmekasse, der er placeret i valgsekretariatet på det enkelte afstemningssted ved kommunal- og regionalvalget. Ligeledes at brevstemmer kan afleveres i Borgerservice, på Sundhedscenteret og for beboere på kommunens plejehjem til plejehjemmets personale
- at ovenstående indarbejdes i Valgregler for Ældrerådsvalg 2021.

Beslutning Økonomiudvalget den 08-12-2020

Forslaget indstilles til godkendelse.

Fuldt fremmødevalg fremsendes som budgetudvidelsesforslag til drøftelse ved budgetforhandlingerne i marts 2021.

Fraværende:

Ole Alsted

Beslutning Byrådet den 15-12-2020

Godkendt.

Fraværende:

Birgitte Kragh

Henrik Nielsen

Sagsfremstilling

Ældrerådet i Kolding Kommune har i forbindelse med budgetforhandlinger til budget 2021 fremlagt ønske om, at det kommende valg til Ældrerådet i 2021 afholdes som et fremmødevalg på samme dag og samme lokaliteter som valget til kommunalbestyrelsen og regionsrådet d. 16. november 2021.

Det seneste valg til Ældrerådet blev afholdt som brevstemmevalg og digitalt valg i september/oktober 2017 – med andre ord inden valget til kommunalbestyrelsen og regionsrådet. Senior-, Sundheds- og Fritidsforvaltningen er ansvarlig for at afholde opstillingsmøder og for afvikling af valget i samarbejdet med Ældrerådet.

I 2017 var den gennemsnitlige stemmeprocent 64,2 % i de kommuner, der havde samtidige fremmødevalg til Ældrerådet og til Kommunalbestyrelsen og Regionsrådet, mens stemmeprocenten var på 39,6 % i de kommuner, der afholdte digitalt- og/ eller brevvalg. I Kolding Kommune var stemmeprocenten ved ældrerådsvalet i 2017 på 41,4 %

Retsgrundlag

Oprettelse af ældreråd og Ældrerådets virke er reguleret i §§ 30-33 i lov om retssikkerhed og administration på det sociale område (retssikkerhedsloven). Det fremgår af retssikkerhedsloven, at der i hver kommune etableres mindst ét ældreråd. Ældrerådets medlemmer vælges ved direkte valg, og der afholdes valg til Ældrerådet mindst hver fjerde år. I styrelsesvedtægterne for Ældrerådet i Kolding Kommune fremgår det endvidere, at Byrådet i samarbejde med Ældrerådet fastsætter regler for, hvordan valget skal foregå.

I forhold til muligheden for at afholde et egentligt fremmødevalg til Ældrerådet samtidig med kommunal- og regionalvalget fremgår følgende af vejledning om ældreråd (vejledning nr. 40 af 11. maj 2011):

"Hvis valget afholdes samtidigt med kommunal- og regionalvalget, skal afstemningen til ældrerådsvalet så vidt det er muligt foregå lokalemæssigt adskilt fra kommunalvalget, herunder med særlige valgborde, stemmerum og stemmekasser, og så vidt muligt i adskilte lokaler med særskilte adgangsveje til de pågældende stemmelokaler. Ældrerådsvalet skal herudover tilrettelægges på en måde, så det ikke kan virke forstyrrende på vælgernes adgang til at stemme ved kommunal- og regionalvalget eller på gennemførelsen af afstemningen i øvrigt, og sådan at kommunal- og regionalvalget har første prioritet i forhold til ældrerådsvalet."

Tilsvarende fremgår følgende af vejledning om afholdelse af kommunale og regionale valg (vejledning nr. 9624 af 3. juli 2017):

"Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at der i forbindelse med valget skal afholdes en særlig lokal afstemning. En forudsætning herfor er, at den lokale afstemning, herunder valg til ældrerådet, tilrettelægges på en sådan måde, at den lokale afstemning foregår tydeligt og klart adskilt fra kommunal- og regionalvalget, herunder med særlige valgborde, stemmerum og stemmekasser og så vidt muligt i adskilte lokaler med særskilte adgangsveje til de pågældende stemmelokaler. Den lokale afstemning skal herudover tilrettelægges på en måde, så den ikke kan virke forstyrrende på vælgernes adgang til at stemme ved kommunal- og regionalvalget eller på gennemførelsen af valget i øvrigt, og sådan at kommunal- og regionalvalget har første prioritet i forhold til den lokale afstemning."

Forvaltningens vurdering

Kolding Kommune har ved afholdelse af valg og afstemninger 15 valgdistrikter med ét afstemningssted i hvert distrikt. Afstemningsstederne er udvalgt ud fra deres størrelse i forhold til antal vægere og deres beliggenhed i distriktet, ligesom adgangsforhold til selve lokalet, herunder for gangbesværede og kørestolsbrugere, samt parkeringsforhold så vidt muligt tages i betragtning. Endelig er det vigtigt, at lokalerne kan stilles til rådighed for valg, der udskrives med kort varsel, som tilfældet ofte er i forbindelse med et folketingsvalg. Afstemningsstederne ligger på forskellige typer lokaliteter såsom gymnastiksale på skoler, idrætshaller og ungdomsinstitutioner.

Med baggrund i ovenstående vejledninger om afholdelse af valg til ældreråd og valg til kommunalbestyrelse og regionsråd er det forvaltningens vurdering, at langt fra alle valgsteder i Kolding Kommune vil kunne imødekomme kravet om, at et ældrerådvalg så vidt muligt skal afholdes i et separat lokale, hvis det afholdes sammen med et kommunal- og regionalvalg.

På de steder, hvor der ikke kan stilles et separat lokale til rådighed for ældrerådsvalet, er det tilsvarende forvaltningens vurdering, at der de færreste steder vil være plads til separate valgborde og stemmebokse i det valglokale, der bliver anvendt til kommunal- og regionalvalg, som vejledningen foreskriver. Det skyldes blandt andet, at der i forbindelse med spidsbelastningsperioder ved valg til kommunalbestyrelsen og regionsrådet kan opstå kø i valglokalerne. Hvis der skal afsættes plads til særskilte valgborde og stemmebokse til afvikling af ældrerådvalg, vurderer Forvaltningen, at risikoen for kødannelse i spidsbelastningsperioder vil blive større, da det vil blive nødvendigt at reducere i antal valgborde og stemmebokse til kommunal- og regionalvalget. Afholdelse af samtidigt ældrerådvalg vil således virke forstyrrende på vælgernes adgang til at stemme ved kommunal- og regionalvalget.

Dertil kommer, at det ikke kan afvises, at der som følge af COVID-19 kan være ekstra krav til plads og afstand på afstemningsstederne. Det er forvaltningens vurdering, at sådanne afstandskrav ikke vil kunne imødekommes på flere valgsteder, uden at det får betydelig indvirkning på valgafviklingen, såfremt der samtidig skal afsættes plads til særskilte valgborde og stemmebokse til afvikling af ældrerådvalg.

Ud over ovenstående udfordringer vil afholdelse af samtidigt fremmødevalg til ældrerådet betyde, at der skal etableres en selvstændig valgorganisation. En selvstændig valgorganisation betyder, at der skal udpeges valgbestyrelse, valgledelse, valgadministration, valgtilfornede, stemmetællere etc. Det vil være en udfordring rent personalemæssigt, da der i

forbindelse med såvel planlægning som afholdelse af kommunal- og regionsvalg i forvejen er et særdeles stort træk på bl.a. administrative personale ift. valgafvikling, stemmeoptælling m.m. Dertil kommer et særdeles væsentligt træk på medarbejderressourcer til planlægning og etablering af valgsteder.

Det er således forvaltningens samlede vurdering, at afholdelse af valg til Ældrerådet i Kolding Kommune som et fremmødevalg sammen med kommunal- og regionalvalget vil:

- Virke forstyrrende på vælgerne adgang til at stemme ved kommunal- og regionalvalget, således at kommunal- og regionalvalget ikke ville have karakter af første prioritet i forhold til ældrerådsvalet. På den baggrund vurderer forvaltningen, at afvikling af ældrerådsvalet sammen med kommunal- og regionalvalget vil være i strid med ovenstående vejledninger.
- Kræve et særdeles væsentligt træk af medarbejderressourcer ved såvel planlægning som afholdelse, som kan være særdeles vanskeligt at honorere.

Et alternativ til Ældrerådets ønske om et egentligt fremmødevalg kan være, at valget til Ældrerådet fremover afholdes i perioden op til valget til kommunal- og regionalvalget, og at vælgerne som supplement til brevstemmevalg og digitalt valg får mulighed for at aflevere den udsendte brevstemme til ældrerådsvalet i en særlig stemmekasse, der er placeret i valgsekretariatet på det enkelte afstemningssted ved kommunal- og regionalvalget. Ligeledes kunne brevstemmer afleveres i Borgerservice, på Sundhedscenteret og for beboere på kommunens plejehjem til plejehjemmets personale.

Den videre proces

Senior-, Sundheds- og Fritidsforvaltningen udarbejder oplæg til Valgregler for Ældrerådsvalet 2021 til behandling i Ældrerådet, Seniorudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Punkt 8: Oprettelse af Kongeåkomite - et samarbejde mellem Esbjerg, Vejen og Kolding Kommune

18/20702

Resumé

Kongeåen er blandt de største vandsystemer i det sydlige Jylland. Den strækker sig fra Kolding Kommune i øst, gennem Vejen Kommune og til Esbjerg Kommune i vest. I efteråret 2017 og efterfølgende i vinteren 2019 opstod der oversvømmelse af store områder i engene vest for Vilslev, mellem Esbjerg og Ribe. På den baggrund har Esbjerg Kommune sammen med Sydvestjysk Landboforening og med bidrag fra flere statslige styrelser foretaget et udredningsarbejde, hvor de afvandingsmæssige forhold og forslag til løsningsmodeller omkring Kongeåen er beskrevet og vurderet.

I forbindelse med udredningsarbejdet er der også på tværs af de tre kommuner på både politisk og administrativt niveau arbejdet med at etablere et samarbejde mellem kommunerne i oplandet til Kongeåen. På budgetterne for 2021 og ud i årene er der i alle tre kommuner afsat midler til at oprette og formalisere samarbejdet i en Kongeå-komite. Arbejdet i komiteen vil udover at have fokus på emner relateret til vandafledning også omfatte rekreative tiltag og initiativer, der kan understøtte en fælles turismeudvikling.

Sagen behandles i

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

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at Kolding Kommune tiltræder oprettelsen af Kongeå-komiteen,

at formanden og næstformanden for Plan-, Bolig- og Miljøudvalget udpeges til deltagelse i Kongeå-komiteen.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 02-12-2020

Forslaget indstilles til godkendelse.

Beslutning Økonomiudvalget den 08-12-2020

Forslaget indstilles til godkendelse.

Fraværende:

Ole Alsted

Beslutning Byrådet den 15-12-2020

Godkendt.

Fraværende:

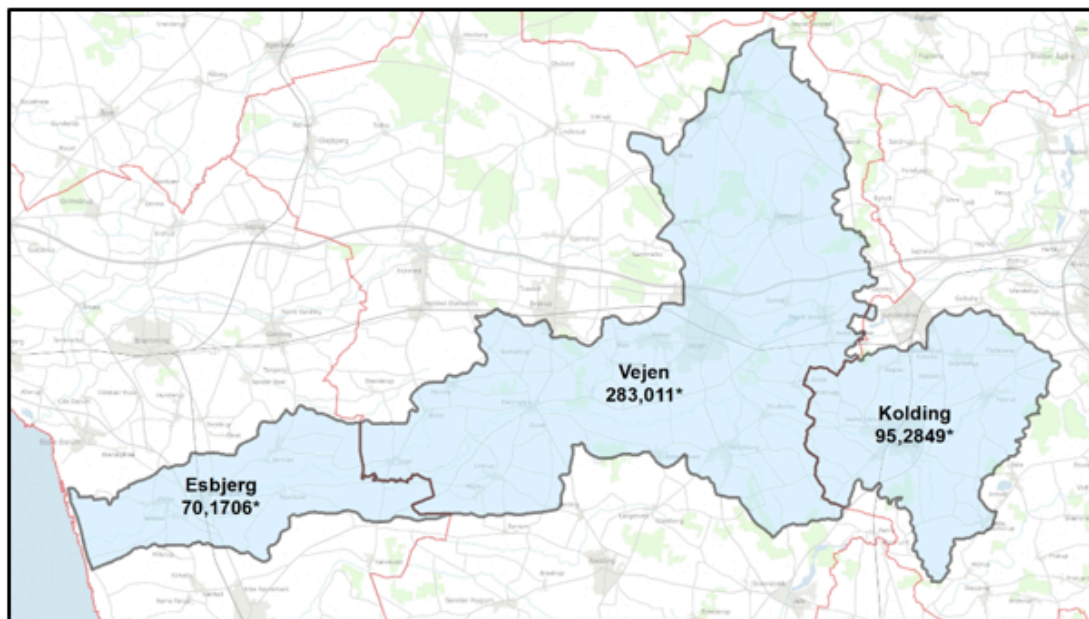
Birgitte Kragh

Henrik Nielsen

Sagsfremstilling

Kongeåen afvander et meget stort landområde på ca. 450 km² i Vejen, Esbjerg og Kolding kommuner. I situationer med kraftig vestenvind kan slusen ved Vadehavet ikke lukke vandet i Kongeåen ud i havet på grund af for høj vandstand i Vadehavet. I sådan en situation støver åvandet op og oversvømmer nogle arealer langs med Kongeåen, især ved Vilslev Eng, vest for Gredstedbro, mellem Esbjerg og Ribe.

I situationer med længerevarende vestenvind, hvor sluserne mod Vadehavet er lukkede, og hvor der samtidig er kommet meget nedbør, som f.eks. i det ekstraordinære våde efterår/vinter 2017 og 2019 oversvømmes store områder.



Kongeåens opland med angivelse af oplandsareal i km²

Politikerne i Vejen, Esbjerg og Kolding kommuner har drøftet mulighederne for på tværs af kommunerne at etablere et samarbejde om en mere helhedsorienteret forvaltning af Kongeåen og dens vandløbsnære arealer. For Kolding Kommune har det været Birgitte Kragh (V), Udvalgsformand for Plan-, Bolig- og Miljø, der har deltaget i forhandlingerne.

Et nationalt ekspertudvalg, der har arbejdet med revision af vandløbsloven, har anbefalet, at der ved større vandsystemer bør være øget koordinering og samarbejde mellem kommunerne i vandløbssystemet.

De tre kommuner har desuden vurderet, at et samarbejde om et stort å-system bør ske i et formaliseret samarbejde. På denne baggrund foreslår kommunerne, at der nedsættes en Kongeå-komité, der kan være i funktion fra 2021.

Komitéen foreslås, at være et samarbejdsforum, der har til formål at rådgive de tre medlemskommuner. Komitéen skal rådgive om en koordineret, afbalanceret og helhedsorienteret indsats for å-systemets og de vandløbsnære arealers beskyttelse og benyttelse, herunder de målsætninger der er fastlagt i statens vand- og naturplanlægning, samt de afvandingsmæssige og rekreative interesser.

Komitéen kan beskæftige sig med følgende:

- drøftelse af fælles administrationsgrundlag/retningslinjer for udvalgte sagsområder i tilknytning til vandløbssystemet (f.eks. udledningstilladelser, vandløbsvedligeholdelse, vedtagelse af vandløbsregulativer mv.)
- undersøge og kvantificere mulighederne for at forsinke afstrømningen gennem vandløbssystemet
- arbejde med fælles tværkommunale rekreative tiltag og tiltag, der kan understøtte den fælles turismeudvikling – f.eks. Kongeåstien der går gennem alle tre kommuner.

Komitéen har ikke myndighedskompetencer.

Det anbefales, at Kongeå-komitéen som grundlag for, at kunne arbejde med ovenstående punkter, indledningsvis får udarbejdet en fælles oplandsmodel for vandløbssystemet. Oplandsmodellen skal gøre det muligt, at beskrive oversvømmelsesrisikoen i vandløbssystemet og simulere effekten af mulige løsninger til fremtidssikret håndtering af overfladevand i vandløbssystemet. I den forbindelse vil der være behov for valide data for vandføring og vandstand samt en sammenhængende kortlægning af oversvømmelsesrisikoen langs å-systemet.

Organisering af Kongeå-komiteen

Medlemskommunerne udpeger hver to politiske repræsentanter til komitéen. Repræsentanterne vælges af og blandt byrådet i medlemskommunerne. I Kolding Kommune foreslår forvaltningen, at det er formanden og næstformanden for Plan-, Bolig- og Miljøudvalget. Komitéen, der konstituerer sig selv med en formand og en næstformand, holder 2 årlige møder (det første år må forventes lidt hyppigere møder). De politikere der har deltaget i forhandlingerne har allerede aftalt, at sekretariatsfunktionen i første periode placeres i Esbjerg Kommune.

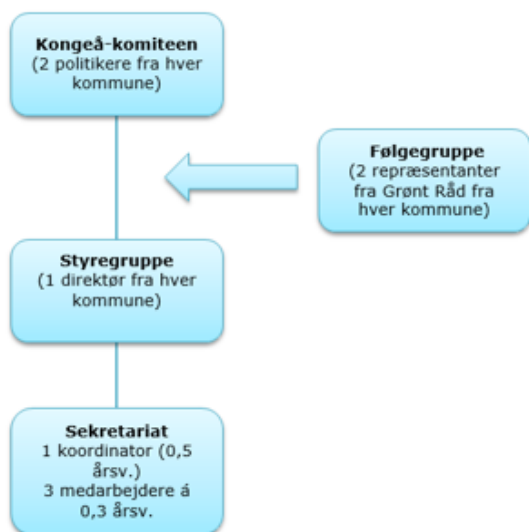
Hver medlemskommune sikrer sig endvidere, at kommunens Grønne Råd/Bæredygtighedsråd udpeger 2 repræsentanter til en følgegruppe. Der skal ved udvælgelsen koordineres mellem medlemskommunerne, så der sikres en ligelig repræsentation blandt interesseorganisationer og brancher.

Som ansvarlig for udmøntning af Kongeå-komitéens beslutninger etableres en styregruppe bestående af en direktør fra hver af de deltagende kommuner – eller en af direktøren udpeget. Formandskabet i Kongeå-komitéen stiller en sekretariatsfunktion til rådighed. Sekretariatet har til formål at udmønte komitéens og styregruppens beslutninger herunder gennemførelse af projekter og udarbejdelse af redegørelser.

Sekretariatet udgøres af i alt 1,4 årsværk fordelt på en sekretariatskoordinator (0,5 årsværk) og 3 medarbejdere á 0,3 årsværk (hver kommune bidrager med 0,3 årsværk til sekretariatsfunktionen).

Kongeå-komitéens organisering, opgaver og virke er nærmere beskrevet i et kommissorium, som er indsat som bilag.

Organisering af Kongeå-komitéen:



Økonomi

Politiske repræsentanter fra Vejen, Esbjerg og Kolding byråd (Birgitte Kragh (V) for Kolding Kommune) har drøftet fordeling af udgifterne til etablering og drift af Kongeå-komitéen. Kommunerne anbefaler, at anvende en vægtet fordelingsnøgle, der udgøres af kommunernes indbyggerantal, oplandsareal samt gavn og værdi af samarbejdet i Kongeåens vandsystem.

Udgifterne – og fordelingen mellem kommunerne – fremgår af nedenstående tabel:

	Kr./år	Esbjerg	Kolding	Vejen
Fordelingsnøgle i %		45,5	22	32,5
0,5 årsv. Sekretariatskoordinator	300.000	136.500	66.000	97.500
1 årsv. Sekretariatsmedarbejder, der er fordelt med 0,33 PE til hver kommune og ikke omfattet af	540.000	180.000	180.000	180.000
Andel af fælles driftsbudget	210.000	95.550	46.200	68.250
Samlet udgift	1.050.000	412.050	292.200	345.750

	Kr./år	Esbjerg	Kolding	Vejen
Udarbejdelse af oplandsmodel (éngangsudgift i 2021)	600.000	273.000	132.000	195.000

Samlet udgift for Kolding Kommune er dermed 424.200 kr. i 2021 og fra 2022 og ud i årene er udgiften på 292.000 kr. Kolding Byråd har ved budgetforhandlingerne 2021 afsat midler til deltagelsen med en fordeling på 500.000 kr. i 2021 og 300.00 kr. fra 2022 og ud i årene.

Teknik og Byggeudvalget i Esbjerg Kommune har godkendt, at Esbjerg kommune tiltræder oprettelsen af Kongeå Komiteen. Ligeledes har Udvalget for Teknik og Miljø i Vejen Kommune godkendt tiltrædelsen af Kongeå Komiteen

Punkt 9: Forslag om erstatning af Grønt Råd med et nyt Bæredygtighedsudvalg for 2021

18/747

Resumé

Byrådet etablerede i 2018 et Grønt råd, der skulle styrke dialogen om balancen mellem benyttelse og beskyttelse af natur og landskab, skabe bedre natur og oplevelsesmuligheder samt have fokus på bæredygtig udvikling, herunder erhvervsudvikling inden for det grønne område.

I forbindelse med den politiske behandling af Kolding Kommunes nye Bæredygtighedsstrategi ønskede Økonomiudvalget at få nedsat et Bæredygtighedsudvalg (§ 17 stk. 4), som skal styrke dialogen omkring den grønne omstilling mellem de mange interessenter i kommunen.

Det foreslås, som en konsekvens heraf, at det nuværende Grønne råd nedlægges og erstattes af et nyt Bæredygtighedsudvalg med en bredere sammensætning.

Sagen behandles i

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

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at det nuværende Grønne råd nedlægges og fra 2021 erstattes af et Bæredygtighedsudvalg med en bredere sammensætning, der afspejler de 6 indsatsområder i Bæredygtighedsstrategien.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 02-12-2020

Forslaget indstilles til godkendelse.

Beslutning Økonomiudvalget den 08-12-2020

Forslaget indstilles til godkendelse.

Fraværende:

Ole Alsted

Beslutning Byrådet den 15-12-2020

Godkendt.

Fraværende:

Birgitte Kragh

Henrik Nielsen

Sagsfremstilling

Byrådet etablerede i 2018 et Grønt råd, der skulle styrke dialogen om balancen mellem benyttelse og beskyttelse af natur og landskab, skabe bedre natur og oplevelsesmuligheder samt have fokus på bæredygtig udvikling, herunder erhvervsudvikling inden for det grønne område.

Der er ikke politisk deltagelse i rådet, som består af repræsentanter fra landboforeninger, Naturstyrelsen, vandværkerne, Kolding Økologiske Råd, skovdyrkerne, Trolldhestifælleskabet, Grøn Hverdag, Friluftsrådet, DN, Danmarks Jægerforbund, Dansk Ornitologisk Forening samt Danmarks Sportsfiskerforbund.

Rådet har afholdt 6 møder.

I forbindelse med den politiske behandling af Kolding Kommunes nye Bæredygtighedsstrategi ønskede Økonomiudvalget at få nedsat et Bæredygtighedsudvalg (§ 17 stk. 4), som skal styrke dialogen omkring den grønne omstilling mellem de mange interessenter i kommunen.

Dette udvalg vil få en bredere repræsentation end det nuværende Grønne råd - som en konsekvens af bredden i de 6 indsatsområder i Bæredygtighedsstrategien:

- Sundhed og trivsel for alle
- Klima i balance
- Mangfoldig natur
- Vand som ressource
- Ressourcer i kredsløb
- Bæredygtige fællesskaber.

Udvalget foreslås i første omgang nedsat uden politisk deltagelse frem til december 2021.

Det foreslås, som en konsekvens heraf, at det nuværende Grønne råd nedlægges.

Tilføjelse til sagsfremstilling

Punkt 10: Kommuneplan 2021 - Politisk høring af udkast til kommuneplan for Trekantområdet

19/36667

Resumé

Den samlede kommuneplan for Kolding Kommune består overordnet set af en fælles kommuneplan for Trekantområdet og en lokal del for Kolding Kommune. For at give de syv byråd mulighed for at kommentere på den fælles kommuneplan, før den egentlige politiske behandling med henblik på offentlig høring, sendes et udkast til planforslag i politisk høring i Trekantområdets kommuner. Denne høring er koordineret til at ske samtidig i de syv kommuner inden for perioden november-december 2020.

Bemærkninger og ændringsønsker vil blive bearbejdet og indarbejdet i det kommuneplanforslag, der forelægges til politisk godkendelse i marts 2021. Her vil den lokale del af kommuneplanen samtidig blive forelagt til godkendelse med henblik på offentlig høring af det samlede kommuneplanforslag, hvilket forventes at kunne ske i maj-juni 2021.

Med Planstrategi 2019 besluttede Byrådet, at kommuneplanen skal revideres delvist og med fokus på de 5 temaer; Grøn omstilling, Turisme, Potentiel natur (indgår i Grønt Danmarkskort), områder med risiko for oversvømmelse og erosion, samt områder forbeholdt produktionserhverv. De to sidstnævnte er nyt indhold i kommuneplanen som følge af nye krav i planloven.

Derudover er den fælles kommuneplan ajourført for at opdatere den i forhold til den stedfundne udvikling og for at sikre, at kommuneplanen er i overensstemmelse med de nationale interesser i kommuneplanlægningen. Sidst er den fælles kommuneplan gennemarbejdet i forhold til at kvalificere kommuneplanens indhold til et endnu bedre administrationsgrundlag, samt sortere i indholdet i forhold til at bevare de dele af kommuneplanen det giver værdi at bibeholde i en fælles plan, og overlade det øvrige indhold til den lokale del af kommuneplanen. Det har blandt andet medført at flere retningslinjer fremover kommer til at fremgå af kommuneplanens lokale del.

Høringsmaterialet i forbindelse med denne politiske høring omfatter ikke de kortmæssige udpegninger. De temaer, hvor der kommer til at ske justeringer i kortudpegningerne, har allerede været behandlet i sommeren og efteråret 2020, og der pågår nu arbejde med at udarbejde og kvalitetssikre de kortbilag, der skal anvendes i forbindelse med selve kommuneplanen. Det samlede kortmateriale vil således være tilgængeligt i forbindelse med den senere politiske behandling af kommuneplanforslaget i marts 2021.

Sagen behandles i

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

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at udkast til Kommuneplan 2021 for Trekantområdet drøftes med henblik på eventuelle ændringer, inden forslag til kommuneplan for Trekantområdet færdiggøres.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 02-12-2020

Drøftet.

Beslutning Økonomiudvalget den 08-12-2020

Et flertal (udvalget med undtagelse af Benny Dall) indstiller forslaget til godkendelse.

Benny Dall tog forbehold for sin stemmeafgivelse i Byrådet.

Fraværende:

Ole Alsted

Beslutning Byrådet den 15-12-2020

Økonomiudvalgets flertalsindstilling blev godkendt med 22 stemmer.

Benny Dall stemte hverken for eller imod.

Fraværende:

Birgitte Kragh

Henrik Nielsen

Sagsfremstilling

Den samlede kommuneplan for Kolding Kommune består overordnet set af en fælles kommuneplan for Trekantområdets syv medlemskommuner og en lokal del for Kolding Kommune. Den lokale del består som den fælles del også af en hovedstruktur, men alene for Kolding kommunes geografi. Desuden omfatter den lokale del også kommuneplanens rammer for lokalplanlægning. I denne sag forelægges alene den fælles del af kommuneplanen.

Jf. planloven skal byrådet foretage en revision af den samlede kommuneplan hvert fjerde år. Byrådet skal senest halvvejs i en byrådsperiode beslutte, om kommuneplanen revideres helt eller delvist. Dette sker i kommuneplanstrategien og med byrådets godkendelse af Planstrategi 2019. Den 29. oktober 2019 blev det besluttet, at der skal foretages en delvis revision. Det blev samtidig besluttet, at den fælles kommuneplan skal revideres særligt i forhold til følgende 5 emner:

- Grøn omstilling
- Turisme
- Potentiel natur
- Områder med risiko for oversvømmelse og erosion
- Områder forbeholdt produktionserhverv og konsekvensområder omkring disse.

Derudover er der hvert fjerde år behov for, at kommuneplanen ajourføres. Det sker blandt andet for at opdatere den i forhold til den stedfundne udvikling og for at sikre, at kommuneplanen er i overensstemmelse med de nationale interesser i kommuneplanlægningen.

By- og Udviklingsforvaltningen har i samarbejde med de øvrige kommuner i Trekantområdet arbejdet videre, på baggrund af ovenstående, så der nu foreligger et udkast til en revideret kommuneplan for Trekantområdet.

Bestyrelsen for Trekantområdet Danmark godkendte på deres møde den 23. oktober 2020 udkast til kommuneplan 2021-2033 til efterfølgende høring i de syv byråd.

Det er vigtigt, at eventuelle bemærkninger og ønsker til ændringer i den fælles kommuneplan for de syv kommuner fremsættes i forbindelse med nærværende høring. Efterfølgende vil de enkelte kommuners bemærkninger indgå i færdiggørelsen af forslag til Kommuneplan 2021 for Trekantområdet.

Kommuneplanen generelt

Den fælles kommuneplan for Trekantområdet omfatter i hovedtræk de emner, som planlovens § 11a har oplyst som lovpligtige, og som kommuneplanen skal fastsætte retningslinjer og arealudpegninger for. Der er generelt tale om retningslinjer for udlægning af arealer til byzoner og sommerhusområder samt beliggenheden af arealer til landbrugsformål, fritidsformål, natur, skovrejsning, infrastrukturanlæg og tekniske anlæg.

Retningslinjerne skal udgøre et grundlag for kommunens administration af planlovens landzonebestemmelser og for kommunens administration af kompetencer inden for anden lovgivning – herunder naturbeskyttelses-, miljø-, bygge- og vejlovgivningen.

Kommuneplanen er således byrådets overordnede, samlede plan for den fysiske udvikling og arealanvendelse. Dermed er den udtryk for den samlede interesseafvejning, som byrådet har foretaget. I praksis er den interesseafvejning sket i fællesskab, Trekantområdets kommuner imellem, henover de seneste planperioder.

Emnerne behandles i planens følgende 7 kapitler:

1. Trekantområdet – en metropol på vej
2. Byerne – drivkraften for udviklingen
3. Det åbne land – sammenhæng og balance
4. Turisme, kultur og friluftsliv
5. Høj mobilitet og bæredygtig energiforsyning
6. Miljøforhold
7. Klima.

Kommuneplanen er gennemgående opbygget med tre komponenter, bestående af en indledende grundfortælling til hvert tema, retningslinjer samt redegørelser til de respektive retningslinjer.

Ændringer i den fælles kommuneplan

I det følgende gives et overblik over ændringer i kommuneplanen i forhold til de 5 revisionsemner:

Oversvømmelse og erosion

Områder med risiko for oversvømmelse og erosion er et nyt lovpligtigt emne, jf. planlovens § 11a nr. 18. Dette krav er omsat i planudkastets 7.1.2 Retningslinje for oversvømmelse og erosion.

Af den fælles kommuneplan fremgår selve retningslinjen med den tilhørende redegørelse omfattende en beskrivelse af baggrunden for retningslinjen og de overordnede hensyn, som skal varetages gennem kommunernes planlægning. Den enkelte kommune er selv ansvarlig for de arealudpegninger, der knytter sig til retningslinjen. På møde den 20. oktober 2020 godkendte Økonomiudvalget metode og valg af udpegningsgrundlag, som forvaltningen siden har arbejdet med at omsætte til en egentlig arealudpegnings. Der vil ske en politisk behandling af de konkrete udpegninger i starten af 2021.

Produktionserhverv

Områder forbeholdt produktionserhverv og konsekvensområder omkring disse er et nyt lovpligtigt emne, jf. planlovens § 11a nr. 25 og 26. Dette krav er omsat i planudkastets 2.2.4 Retningslinje for områder forbeholdt produktionserhverv og 2.2.5 Retningslinje for konsekvensområder omkring områder forbeholdt produktionserhverv. Det lovgivningsmæssige krav følger blandt andet af, at kommunerne i deres planlægning skal inddrage et udvidet spektrum af forurening ved, at der udover støj også fremover skal tages hensyn til miljøpåvirkning i form af lugt, støv og anden luftforurening. Derfor er den fælles kommuneplan for Trekantområdet også udvidet med en ny retningslinje 6.2.1 for arealer belastet af lugt, støv og anden luftforurening, jf. planlovens § 11a nr. 8.

Økonomiudvalget godkendte på møde den 20. oktober 2020 de foreløbige udpegninger af områder forbeholdt produktionserhverv og konsekvensområder omkring disse områder.

I overensstemmelse med den metode, der er defineret i fællesskab blandt Trekantområdets kommuner, baserer udpegningerne sig på en systematisk gennemgang af kommuneplanens rammer udlagt til erhvervsformål. Udgangspunktet er, at det enkelte erhvervsområde er omfattet af de tungere miljøklasser - dvs. områder, hvor rammebestemmelserne indeholder én eller flere kategorier inden for virksomhedsklasserne 4-7. Rammer der alene muliggør virksomhedsklasser 3 og lavere er vurderet i forhold til, om andre af de opstillede kriterier medfører, at området bør vurderes nærmere. Ud over de her nævnte kriterier, er det enkelte erhvervsområde desuden vurderet i forhold til:

- andelen af produktionsvirksomheder i forhold til øvrigt erhverv inden for den enkelte erhvervsramme
- gældende planlægning i området og afstanden til planlagt eller eksisterende miljøfølsom anvendelse i nærområdet
- eksisterende udpegninger begrundet i miljøbelastning, f.eks. virksomheder med særlige beliggenhedskrav
- investeringstunge produktions- og / eller transport- og logistikanlæg samt produktionsvirksomheder af betydning for regionale virksomhedsværdikæder
- kommunens målsætning for byernes udvikling og potentiale, herunder de vedtagne strategier, helhedsplaner med videre.

Kriterierne er i udgangspunktet ligestillede sådan forstået, at udpegnings af et område baserer sig på en samlet vurdering af opstillede kriterier.

Der er lagt op til at udpege i alt ni områder forbeholdt produktionserhverv, fordelt på fem områder i Kolding, to områder i Vamdrup, og et område i henholdsvis Lunderskov og Christiansfeld. Dertil kommer at en eventuel udpegnings af

erhvervsområde ved Tankedalsvej afventer ny gældende planlægning for området.

For Kolding erhvervshavn – rammeområde 0041.E1 – besluttede Økonomiudvalget at udsætte en stillingtagen til eventuel udpegning af et område forbeholdt produktionserhverv inden for havneområdet, til der foreligger et ajourført og mere kvalificeret beslutningsgrundlag. Den beslutning blev truffet med udsigt til at Byrådet og bestyrelsen for Kolding Havn var på vej til at indgå en samarbejdsaftale angående havneområdernes fremtidige udvikling.

Samarbejdsaftalen blev godkendt af begge parter i november. Samarbejdsaftalen baserer sig på en ejerstrategi for havneområdet, samt en inddeling af de samlede arealer i tre kategorier; havnearealer, udviklingsarealer og interesseområder. I løbet af 2021 vil der pågå et arbejde, med nærmere at belyse hvilke udviklingsmuligheder der vil kunne planlægges for - herunder i forhold til at varetage de nødvendige hensyn inden for interesseområderne. Når dette arbejde er gennemført er det forventningen, at der foreligger et mere kvalificeret beslutningsgrundlag for, om der ønskes udpegning af område forbeholdt produktionserhverv inden for havneområdet.

I forlængelse af udvalgets godkendelse pågår i november-december en høring af virksomheder inden for de påtænkte udpegninger til områder forbeholdt produktionserhverv. Eventuelle bemærkninger fra disse virksomheder vil blive forelagt og afspejlet i det planforslag, der behandles i marts 2021.

Turisme

Revisionstemaet ”Turisme” er afspejlet i udkast til Kommuneplan 2021 for Trekantområdet i kapitel ”4. Turisme, kultur og fritidsliv”. Kapitlet er blevet fokuseret i forhold til, hvordan kommuneplanlægningen kan bidrage til at understøtte en turismeudvikling. Dermed er kapitlet blevet begrænset til alene at omhandle de emner, der er krav om at kommuneplanen skal indeholde. Det gælder emnerne ferie- og fritidsanlæg, campingpladser, sommerhusområder, større fritids- og idrætsanlæg, rekreative stier og friluftsområder samt lystbådehavne. Dermed er kultur blevet nedtonet, fordi det ikke reguleres i kommuneplanen, og løftes i andre samarbejdsfora end det fælles plansamarbejde. Tilsvarende er det besluttet at kulturarv og kulturhistoriske bevaringsværdier fremover alene indgår i den lokale del af kommuneplanen.

Det bør i øvrigt nævnes, at de syv kommuner indgår i forskellige turismedestinationselskaber, hvilket skyldes at lovgivningen på området kun muliggør at en kommune kan være medlem af ét selskab. Arbejder i disse sammenhænge ligger derfor ud over det fælles plansamarbejde.

Grøn omstilling

Byrådet vedtog den 27. oktober 2020 en bæredygtighedsstrategi, der bl.a. sætter mål for CO₂-reduktion og etablering af anlæg til produktion af energi fra vedvarende energikilder (VE-kilder). Derudover pågår der drøftelser i Byrådet om fastlæggelse af principper for etablering af VE-anlæg. Principperne vil komme til at supplere lovkrav og de retningslinjer og afvejning af interesser, som kommuneplanen indeholder. Principperne skal således være retningsgivende i dialogen med VE-udviklere, så det sikres, at anlæggene bl.a. etableres i samarbejde med lokalområdet, hvormed der skabes en lokal forankring.

I forhold til selve kommuneplanen er revisionstemaet ”Grøn omstilling” afspejlet i planudkastet på flere måder. I de relevante sammenhænge er det fremhævet, at Trekantområdets syv kommuner arbejder med såvel grøn omstilling som FN’s verdensmål for at understøtte en bæredygtig fremtid. Det indledende kapitel 1 er blevet udbygget med et særskilt afsnit om bæredygtighed, grøn omstilling og verdensmål. For de af kommuneplanens emner, der bidrager til en understøttelse af grøn omstilling og FN’s verdensmål, er i redegørelsen nævnt, hvilke af de konkrete verdensmål kommuneplanlægningen er med til at understøtte.

I kapitel ”5. Høj mobilitet og bæredygtig energiforsyning” er også fremhævet, hvordan kommunerne gennem planlægningen kan bidrage til en bæredygtig udvikling. Konkret er kapitlet blevet udbygget med en ny fælles retningslinje 5.5.1 for lokalisering af store, fritstående solenergianlæg. Retningslinjen er defineret for at tydeliggøre, hvilke hensyn og interesser de syv kommuner vil varetage i forbindelse med ansøgninger om etablering af større solcelleanlæg. Der knytter sig ikke nogen arealudpegninger til retningslinjen, som lyder:

”Store, fritstående solenergianlæg kan placeres enten i tilknytning til bymæssig bebyggelse eller i det åbne land. I det åbne land skal anlæggene som udgangspunkt placeres på landbrugsarealer uden natur-, landskabs- eller kulturhistoriske interesser. Store hegnede anlæg må ikke enkeltvis eller ved flere enkeltliggende anlæg skabe barrierer for vildtets passage i landskabet. Beplantning skal afskærme anlæggene i forhold til naboer, veje og øvrige interesser i det åbne land. Planlægning i kystnærhedszonen kræver en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse. Projekter, som giver nye muligheder for at forbinde natur- og landskabsområder, eller som bidrager til at tjene klimatilpasningsmæssige, miljømæssige eller rekreative formål vil blive vægtet højt. Det samme gælder anlæg, som kan bidrage til en lokal forankring eller som kan placeres i tilknytning til eksisterende tekniske anlæg som for eksempel biogasanlæg og vindmøller.”

Sidst er kapitel ”7. klima” tilføjet et afsnit om produktion af vedvarende energi i Trekantområdet.

Generel ajourføring

Ud over de ovenfor nævnte ændringer i udkast til den nye fælles kommuneplan, er den opdateret i forhold til den stedfundne udvikling og ajourført for at sikre, at kommuneplanen er i overensstemmelse med de nationale interesser i kommuneplanlægningen. Dette er overvejende sket i kommuneplanens redegørelsesdel.

I bilaget ”Notat – ændringer i forslag til Kommuneplan 2021 (intern høring)” beskrives de ændringer, der er foretaget i den fælles kommuneplan i forhold til den gældende kommuneplan. Den gældende fælles kommuneplan for Trekantområdet kan ses på www.kolding.dk/borger/planer-og-projekter/kommunalplaner/kommuneplan-2017-2029/kommuneplan-2017-2029.

Arealudpegninger på kort

Den politiske høring omfatter som beskrevet ikke de kortmæssige udpegninger, der knytter sig til kommuneplanens retningslinjer. Der pågår arbejde med udarbejdelse og kvalitetssikring af de kortbilag, der skal anvendes i forbindelse med selve kommuneplanen. De ændrede udpegninger har været behandlet tidligere.

I forhold til de arealudpegninger, der knytter sig til retningslinjer i den fælles kommuneplan, kan der i forhold til de 5 tidligere beskrevne emner suppleres med følgende:

- Økonomiudvalgets beslutning den 25. august 2020 vedrørende nye byudviklingsområder, omfordelinger af arealudlæg og ændringer i arealudpegninger vil blive indarbejdet. Her blev behandlet både udlæg til boligformål og til erhvervsformål, og arealudpegningerne knytter sig til retningslinje 2.1.1 for arealer til byudvikling.
- Økonomiudvalget blev på møde den 20. oktober 2020 orienteret om planlagte justeringer af kommuneplanens landskabsudpegninger. Forvaltningens oplæg blev fremsat på baggrund af nye data om landskabskarakterer, samt på grund af ændrede krav til udpegninger fra de relevante statslige myndigheder. De ændringer der blev orienteret om på mødet, jf. dagsordenspunkt 12, vil blive indarbejdet. Justeringerne vil ske i de arealudpegninger, der knytter sig til retningslinje 3.5.1 for bevaringsværdige landskaber og 3.5.2 Retningslinje for større sammenhængende landskaber.
- Økonomiudvalget blev på møde den 20. oktober 2020 orienteret om planlagte justeringer af kommuneplanens naturudpegninger. I orienteringen var der fokus på temaet Potentiel Natur og de ændringer, der vil ske som opfølgning på anbefalinger fra Lokalt Naturråd Lillebælt om at foretage en gennemgang af, om udpegningerne omfatter intensivt dyrkede arealer eller konflikter i forhold til udvidelsesmuligheder på eksisterende større landbrugsjendomme. Dette har resulteret i mindre justeringer i Potentiel natur. Desuden blev der orienteret om, at øvrige naturudpegninger vil blive ajourført i forlængelse af det kampagnetilsyn, som kommunen årligt fører i tilknytning til den såkaldte naturkvalitetsplan. De ændringer der blev orienteret om på mødet, jf. dagsordenspunkt 12, vil blive indarbejdet. Justeringerne vil ske i de arealudpegninger, der knytter sig til retningslinje 3.4.1 for naturområder herunder de særligt værdifulde naturområder, 3.4.2 Retningslinje for økologiske forbindelser, potentielle økologiske forbindelser og potentielle naturområder, 3.4.3 Retningslinje for internationale naturbeskyttelsesområder, samt 3.4.4 Retningslinje for Grønt Danmarkskort.

Det samlede kortmateriale vil være tilgængeligt i forbindelse med den politiske behandling af kommuneplanforslaget i marts 2021.

Den videre proces herfra

Når den politiske høring er gennemført i de syv kommuner, vil der blive samlet op på bemærkningerne med organiseringen af det fælles plansamarbejde som udgangspunkt. Ændringer i forhold til det præsenterede planudkast, afledt af høringens bemærkninger, vil dermed blive afspejlet i det kommuneplanforslag, der fremsendes til politisk godkendelse med henblik på offentlig høring. Oplæg til ændringer vil fremsættes fra forvaltningerne i det omfang, der er konsensus mellem de syv kommuner eller der kan findes et tilfredsstillende kompromis.

Den konkrete politiske behandling af forslag til kommuneplan 2021 for Trekantområdet sker samtidig med behandling af den lokale del af kommuneplanen, gældende alene for Kolding Kommune.

Det videre arbejde med kommuneplanrevisionen forventes at ske ved følgende tidsplan:

- Marts 2021 – politisk behandling af forslag til Kommuneplan 2021 samt miljørapport
- Maj-juni 2021 – offentlig høring af forslag til Kommuneplan 2021 samt miljørapport (samtidig i de syv kommuner)
- Efterår/ultimo 2021 – politisk behandling af Kommuneplan 2021 med henblik på endelig vedtagelse.

Bilag

Notat - ændringer i forslag til Kommuneplan 2021 - intern høring

Forslag til Kommuneplan 2021 - 2033 for Trekantområdet - intern høring

Punkt 11: Fremlæggelse af forslag til lokalplan 1011-12 og tillæg 62 ved Violvej

20/31286

Resumé

Plan Bolig og Miljøudvalget besluttede den 3. juni 2020 at der skulle udarbejdes lokalplan for et område ved Violvej i Kolding. Lokalplanen giver mulighed for at etablere yderligere 80 boliger, i form af to punkthuse på op til 9 etager, i et eksisterende boligområde.

Lokalplanens bestemmelser sikrer, at den nye bebyggelse i materialer og udtryk harmonerer med den eksisterende.

Sagen behandles i

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

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslag til kommuneplantillæg 62 sendes i offentlig høring i 8 uger,

at forslag til lokalplan 1011-12 ved Violvej – et boligområde sendes i offentlig høring i 8 uger,

at afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering af planforslagene offentliggøres samtidig,

at forvaltningen bemyndiges til at offentliggøre planforslagene efter afsluttet høring af relevante risikomyndigheder, såfremt høringssvarene ikke giver anledning til væsentlige ændringer i planforslagenes indhold.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 02-12-2020

Forslaget indstilles til godkendelse.

Beslutning Økonomiudvalget den 08-12-2020

Forslaget indstilles til godkendelse.

Fraværende:

Ole Alsted

Beslutning Byrådet den 15-12-2020

Godkendt.

Fraværende:

Birgitte Kragh

Henrik Nielsen

Sagsfremstilling

Lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg er kategoriseret som en A-lokalplan jævnfør A, B, C kategoriseringen, hvilket betyder, at det er Byrådet, der har kompetence til at træffe beslutning om, at planforslaget med tilhørende kommuneplantillæg sendes i offentlig høring.

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget vedtog 3. juni 2020 synopsis for udarbejdelsen af lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg. Det foreliggende forslag til lokalplan er udarbejdet ud fra de principper, der fremgår af synopsis.

Politiske fokusområder m.m.

Lokalplanen understøtter bosætning og fortætning i Kolding by.

Arkitekturstrategien har været anvendt som dialogværktøj i forhold til ny bebyggelses tilpasning til området og bevaring af den eksisterende bebyggelses identitet og arkitektoniske kvaliteter.

Baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske fra ejeren af den eksisterende bebyggelse, som ønsker at etablere yderligere 80 boliger i to punkthuse i den nordlige del af ejendommen.

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget besluttede den 30. januar 2019, at der kunne arbejdes videre med projektet, men at forvaltningen skulle gå i fornyet dialog med udvikler med henblik på at tilpasse bebyggelsesforslaget til omgivelserne, herunder fredskoven.

Den 29. januar 2020 behandlede udvalget igen et oplæg fra ejerne. Udvalget besluttede, at forvaltningen skulle fortsætte dialogen i forhold til, at bebyggelsens omfang reduceres, således at der er balance imellem antallet af boliger, p-pladser og udearealer.

Den 3. juni 2020 præsenteredes endnu et tilpasset bebyggelsesforslag, som har dannet grundlag for udarbejdelse af lokalplanforslaget.

Planforhold

Området er ikke omfattet af en gældende lokalplan eller byplanvedtægt.

Lokalplanen er i kommuneplanen omfattet af rammeområde 1011-B2, som udlægger området til boligformål med etageboliger. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kolding Kommuneplan 2017-2029.

Lokalplanen skal muliggøre bebyggelse i op til 7 etager med mulighed for at udnytte terrænet til frilagt kælder med yderligere to etager. Den maksimale bygningshøjde fastsættes til 32 meter over naturligt terræn. Desuden skal lokalplanen muliggøre en bebyggelsesprocent på op til 60. Den gældende kommuneplanramme tillader højst 4 etager med en højde på op til 12 meter og bebyggelsesprocent på max 57.

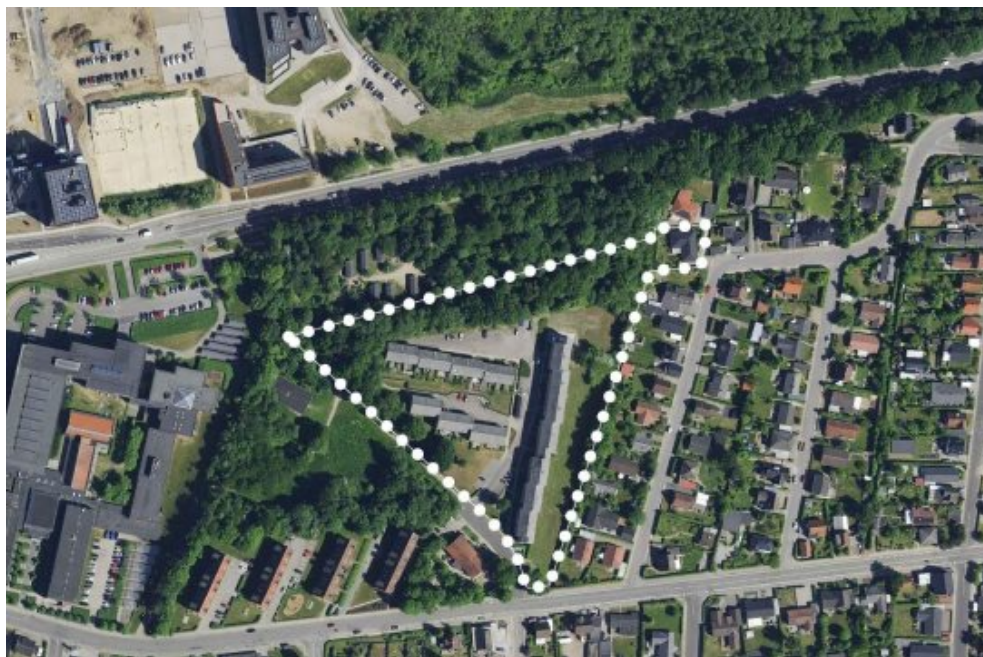
For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen er der udarbejdet et tillæg nr. 62 til Kolding Kommuneplan 2017-2029.

Kommuneplantillæg nr. 62 ændrer rammebestemmelserne for området, så de muliggør en udnyttelse med bebyggelsesprocent på højst 60 samt bebyggelse med en højde på op til 32 meter og 7 etager.

Lokalplanens indhold

Eksisterende forhold

Planområdet er beliggende ved Violvej i Kolding, nord for Tvedvej og syd for Skamlingvejen. Området udgøres af matriklerne 13h, 13k og 13n, Kolding Markjorder 1.Afd., og omfatter en grund på ca. 19.700 m². Arealet umiddelbart nord for lokalplanområdet er fredskov.



Lokalplanområdet beliggende mellem Skamlingvejen og Tvedvej.

Området rummer i dag 137 etageboliger, på mellem 41 og 82 m², som er sammenbygget i stave med indbyrdes forskydninger og omkranset af færdsels-, parkerings- og fælles opholdsarealer.

Bebyggelsen er opført i 1955-1964 som en klassisk dansk boligbebyggelse i gule teglsten og med mørke saddeltage med lav hældning. Bebyggelsen er velbevaret, med det enkle og upyntede udtryk, som er typisk for opførelsesperioden. Lokalplanforslaget indeholder bestemmelser, som skal sikre at den eksisterende bebyggelse bevarer sin karakter og arkitektoniske udtryk.



Foto af den eksisterende bebyggelse på Violvej.

Ny bebyggelse

Lokalplanforslaget giver mulighed for at opføre to nye punkthuse i op til 7 etager nord for den eksisterende bebyggelse. De to huse placeres på skråningen ned mod fredskoven, hvor de udnytter terrænet til at bygge ind i skråningen. Der kan derfor etableres yderligere to etager, som vil være placeret delvist under terræn, og resulterer i at bygningen vil være op til 9 etager høj set fra nord. Lokalplanforslagets bestemmelser giver således mulighed for, at bygningerne mod nord, neden for skrænten, kan have en facadehøjde på op til 32 meter fra terræn, mens facadehøjden mod syd, oven for skrænten, kan være op til 24 meter fra terræn. Bygningskroppene skal forskyde sig i forhold til hinanden, både i højden og i planen.



Illustration, der viser placeringen af de to punkthuse nord for de eksisterende sammenhængende bygninger.

Planforslaget omfatter bestemmelser om, at nybyggeriet skal opføres i gule teglsten, således at det indpasses bedst muligt i den eksisterende bebyggelse, samt bestemmelser om proportionering af facaden, som skal sikre et slankt udtryk i nybyggeriet, der vil have et stort volumen i forhold til sine omgivelser.



Visualisering af de kommende punkthuse sammen med den eksisterende bebyggelse, set fra syd ad den eksisterende adgangsvej.

Indbliksgener

Høje og tætte bebyggelser kan muliggøre kig til naboers boliger gennem vinduer og indblik fra de højtliggende boliger ned på nabobebyggelses haver, altaner og opholdsarealer.

Ved etablering af nye, høje bygninger kan nærliggende villaer blive udsat for gener, som man normalt ikke forventer i et villakvarter. Fra den ny bebyggelse er der ca. 30 m til den eksisterende villabebyggelse på Anemonevej. Med denne afstand vurderes der ikke at være væsentlige indbliksgener for nabobebyggelse, som også begrænses af beplantningen i villaernes haver. Fra de høje huse vil der dog være kig ned på bebyggelsens egne opholdsarealer. Disse gener vil begrænses af opholdsarealernes beplantning.

Trafik og parkering

Lokalplanen udlægger en ny adgangsvej ad Anemonevej, og muliggør således to tilkørsler til området fra Violvej og Kløvervej, der henholdsvis primært betjener den eksisterende og den nye bebyggelse. Lokalplanen udlægger 1 ny parkeringsplads pr. ny bolig.

Grønne områder

Lokalplanområdet grænser op til fredskovsarealer med høje træer og opleves generelt som et åbent og grønt område. Den nye bebyggelse placerer sig på et skrånende areal, som i dag er beplantet. Den øvrige beplantning på skråningen vil fortsat bidrage til de grønne omgivelser. For at sikre, at området fremtræder grønt i sammenhæng med omgivelserne, kræver lokalplanen, at al hegning mod naboer samt offentlige veje og stier skal ske med levende hegn eller lignende skjærmende beplantning. Fri- og opholdsarealer, der ikke udgøres af have, vej, parkering og lignende, skal med beplantning eller tilsåning med græs eller blomstergræs tillige sikre en grøn fremtræden af lokalplanområdet.

Lokalplanen sikrer etablering af opholdsarealer med krav om minimumsarealer til formålet. Disse arealer kan etableres på terræn eller på altaner og tagterrasser. En mindre andel af opholdsarealet skal etableres som fællesareal, der er tilgængeligt for alle lokalplanområdets beboere.

Fredskoven ligger uden for lokalplanens område, men det kan være nødvendigt at beskytte beplantningen på fredskovsarealet under anlæg af den nye bebyggelse.

Miljø

Årsdøgnstrafikken på Kløvervej ligger pt. omkring 7-800 køretøjer og vil ikke bidrage væsentlig til påvirkning af bebyggelsen med trafikstøj. Den mere trafikerede Skamlingsvejen nord for området ligger noget lavere i terræn end lokalplanområdet og med en afstand, så den vurderes ikke at bidrage med væsentlig støjbelastning i området.

TRE-FOR Varmecentral Øst, der ligger ca. 300 meter NØ for projektområdet, medfører emissioner til miljøet fra en ca. 35 meter høj skorsten. Baseret på gennemførte beregninger vurderes det, at etablering af boliger på Violvej ikke vil have konsekvenser for driften af varmecentralen, da emissionerne fra driften af varmekædet ikke medfører bidrag i lokalplanområdet, som overskrider de gældende grænseværdier for luftforurening.

Miljøscreening

Der er foretaget en miljøscreening, der viser, at der ikke skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering.

Risikovirksomhed på Kolding havn

Planmyndigheden skal høre risikomyndighederne forud for tilvejebringelsen af planer, der berører risikovirksomheder eller disses omgivelser. En mindre del af lokalplanområdet ligger inden for en afstand af 500 meter fra risikovirksomheder på Kolding havn.

Planforslagene er derfor, sammen med en beregning og vurdering af risiko ved etablering af 80 nye boliger ved Violvej, sendt i høring hos relevante risikomyndigheder.

Beregningen viser, at flere boliger placeret på Violvej ikke øger samfundsrisikoen omkring virksomhederne, da denne fortsat vil ligge et pænt stykke under de fastsatte, accepterede grænser.

Høringssvar fra de relevante myndigheder kan dog have konsekvenser for planens bestemmelser og for tidsplanen. Forvaltningen anbefaler derfor, at forvaltningen bemyndiges til at offentliggøre planforslagene, når det er muligt efter afsluttet høring af disse myndigheder, såfremt høringssvarene ikke resulterer i væsentlige ændringer i planernes indhold.

Tidsplan

Lokalplanforslaget med tilhørende kommuneplantillæg skal i offentlig høring.

Forvaltningen anbefaler, at planforslagene sendes i offentlig høring i 8 uger i perioden 21. december 2020 – 15. februar 2021, eller hurtigst muligt derefter.

Endelig vedtagelse forventes at kunne foretages den 27. april 2021. Høringssvar fra risikomyndighederne kan dog have konsekvenser for tidsplanen.

Bilag

Miljøscreening lokalplan 1011-12 og tillæg 62 - Ved Violvej_pdf

Tillæg 62 Violvej_FORSLAG_pdf

Lokalplan 1011-12 Ved Violvej_FORSLAG_pdf

Punkt 12: Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0633-13 Syd for Vestersig - et boligområde med tilhørende kommuneplantillæg 52

20/29868

Resumé

For at styrke bosætningen og udviklingen i lokalområdet, besluttede Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 17. august 2020 at igangsætte planlægningen for et areal i den sydlige del af Viuf, for at give mulighed for at udvikle området til et nyt boligområde.

For at muliggøre byudviklingen er der udarbejdet et forslag til en lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg, som bl.a. omfordeler arealer i Kommuneplan 2017-2029.

Sagen behandles i

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

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslag til kommuneplantillæg 52 sendes i offentlig høring i 8 uger

at forslag til lokalplan 0633-13 Syd for Vestersig – et boligområde sendes i offentlig høring i 8 uger

at afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering af planforslagene offentliggøres samtidig.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 02-12-2020

Forslaget indstilles til godkendelse.

Beslutning Økonomiudvalget den 08-12-2020

Forslaget indstilles til godkendelse.

Fraværende:

Ole Alsted

Beslutning Byrådet den 15-12-2020

Godkendt.

Fraværende:

Birgitte Kragh

Henrik Nielsen

Sagsfremstilling

Lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg er kategoriseret som en A-lokalplan jævnfør A, B, C kategoriseringen, hvilket betyder, at det er Byrådet, der har kompetence til at træffe beslutning om, at planforslaget med tilhørende kommuneplantillæg sendes i offentlig høring.

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget vedtog den 17. august 2020 synopsis for udarbejdelsen af lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg. Det foreliggende forslag til lokalplan er udarbejdet ud fra de principper, der fremgår af synopsis.



Luftfoto, som viser lokalplanområdets afgrænsning.

Politiske fokusområder m.m.

Lokalplanen understøtter Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets politiske fokusområde i forhold til at styrke bosætningen og udviklingen i Viuf samt styrkelsen af bosætningsmulighederne i hele Kolding Kommune.

Baggrund og formål

Kolding Kommune ønsker at erhverve et areal på ca. 5,6 ha, beliggende i den sydlige del af Viuf, for at udvikle området til boligformål. Nord for området, på den modsatte side af Vestersig, er i dag udstykket 16 parcelhusgrunde, som næsten alle er solgt og bebygget. For at styrke bosætningen og udviklingen i lokalområdet, herunder grundlaget for den lokale skole, ønsker Kolding Kommune at udstykke yderligere parcelhusgrunde på arealerne syd for Vestersig.

Planforhold

Planområdet er beliggende i det sydlige Viuf i landzone og er ikke rammelagt i Kommuneplan 2017-2029 eller omfattet af en lokalplan. Derfor skal der udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2017-2029 og udarbejdes en lokalplan, som overfører området fra landzone til byzone samt sikrer områdets udvikling til boligbebyggelse.

Kommuneplantillæggets indhold

For at udlægge areal til byudvikling i det sydlige Viuf er det nødvendigt at omfordele allerede udlagte arealer i den gældende kommuneplan, hvorfor der skal udarbejdes et tillæg 52 til kommuneplanen.

Planloven giver mulighed for at omfordele arealer, dvs. lægge nye arealer ind i kommuneplanen mod at udtage andre arealer af omtrent samme størrelse, så længe at den samlede rummelighed i kommuneplanen ikke øges væsentligt.

Kommuneplantillægget omfordeler allerede udlagte arealer ved at udtage et eksisterende areal på ca. 8,3 ha i Almind (rammeområde 0634.B1). Det muliggør både areal til den ønskede byudvikling i Viuf på ca. 5,6 ha (rammeområde 0633.B2), og at der kan ske en omfordeling af byudviklingsudlæg i Vester Nebel. Her sker en tilsvarende omfordeling af kommuneplanlagte arealer, som vil indgå i arealopgørelsen. Herved sikres det, at den samlede rumlighed i kommuneplanen ikke øges væsentligt. Baggrunden er, at det eksisterende areal i Almind (rammeområde 0634.B1) umiddelbart ikke kan udnyttes til byudvikling, da der er ført højspændingsledninger over arealet.

Omfordeling - Almind og Viuf



Omfordeling - Vester Nebel



Luftfoto, som viser omfordelingen af arealer i Kommuneplan 2017-2029 i hhv. Almind-Viuf og Vester Nebel. Rød markering viser rammeområder, som udtages og grøn markering viser rammeområder, som udlægges.

Indkaldelse af idéer og forslag

Da kommuneplantillægget er af principiel karakter, har der i perioden 24. august 2020 – 7. september 2020 været gennemført en for-offentlighed med indkaldelse af idéer og forslag til planlægningen. Ved for-offentlighedsfasens udløb havde forvaltningen modtaget to besvarelser fra hhv. Haderslev Stift og Miljøstyrelsen. Haderslev Stift oplyser, at de ikke har bemærkninger til områdernes fremtidige anvendelse. Miljøstyrelsen gør opmærksom på, at dele af planområdet i Vester Nebel er udlagt som bevaringsværdigt landskab og potentiel økologisk forbindelse, hvorfor styrelsen forventer, at disse forhold bliver behandlet i den videre planproces.

I forhold til en fremtidig byudvikling af området i Vester Nebel vil en kommende lokalplanlægning for området overholde kommuneplanens retningslinjer. En lokalplanlægning for et nyt boligområde vil indeholde bestemmelser, der sikrer det bevaringsværdige landskab og muliggør en økologisk forbindelse.

Indholdet af lokalplan syd for Vestersig

Lokalplanområdet i Viuf opdeles i tre delområder:

I delområde 1 kan opføres åben-lav bebyggelse i form af fritliggende villaer.

I delområde 2 og 3 kan opføres enten åben-lav bebyggelse i form af fritliggende villaer eller tæt-lav bebyggelse i form af dobbelt-, kæde- og rækkehuse samt ét fælleshus.

Lokalplanens bestemmelser sikrer, at området i bebygget stand vil fremstå indpasset i landsbyen. Derfor giver lokalplanen kun mulighed for, at områdets bebyggelse kan opføres i maksimalt 1 etage med udnyttelig tagetage.

Delområde 3 omfatter en tidl. landbrugsejendom – Lindegård, som blev etableret i 1850. Stuehuset er udpeget bevaringsværdigt og de tidl. driftsbygninger er registreret med bevaringsmæssigværdi 5. Lokalplanen indeholder bestemmelser om bygningernes bevaring.

Ved en etablering af tæt-lav bebyggelse i delområde 2 stiller lokalplanen krav om, at bebyggelsen er sammenhængende og fremstår homogen ved en ensartethed i bebyggelsens udformning, farver og materialer.

For at mindske indbliksgener mellem nye og gamle naboer udlægger lokalplanen bestemmelser for et grønt område på min. 5 meter mellem de eksisterende boliger mod nordøst for lokalplanområdet og det tilgrænsende nye boligområde i delområde 2. Inden for zonen må der ikke opføres nogen form for bebyggelse.



Situationsplan, som viser lokalplanområdet. Til venstre ses delområde 1, midterst ses delområde 3 og til højre ses delområde 2.

Miljøscreening

Der er foretaget en miljøscreening, der viser, at der ikke skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering.

Tidsplan

Lokalplanforslaget med tilhørende kommuneplantillæg skal i offentlig høring.

Forvaltningen anbefaler, at planforslagene sendes i offentlig høring i 8 uger i perioden 21. december 2020 – 15. februar 2021.

Endelig vedtagelse forventes at kunne foretages af Byrådet den 27. april 2021.

Bilag

Skema - indkaldelse af ideer og forslag

Samlet input - Indkaldelse af ideer og forslag

Miljøscreening af lokalplan 0633-13

Miljøscreening af kommuneplantillæg 52

Lokalplan 0633-13 Syd for Vesterensig - et boligområde

Kommuneplantillæg 52

Punkt 13: Endelig vedtagelse af lokalplan 0000-12-01 Kolding bymidte og tillæg 50

20/19661

Resumé

Forslaget til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg har været offentligt fremlagt i perioden 7. september – 2. november 2020. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 3 hørings svar.

Hørings svarene har ikke givet anledning til væsentlige ændringer i planerne.

Formålet med lokalplantillægget er at give bredere anvendelsesmuligheder end den gældende lokalplan 0000-12. Der åbnes mulighed for boliger i stueplan i dele af lokalplanområdet samt etablering af erhverv på 1. sal. Desuden tillades liberale erhverv i stueplan i en større del af lokalplanens område.

Sagen behandles i

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

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at kommuneplantillæg 50 vedtages,

at lokalplan 0000-12-01 Kolding bymidte vedtages med ændringsforslag A, som fremgår af sagsfremstillingen.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 02-12-2020

Forslaget indstilles til godkendelse.

Beslutning Økonomiudvalget den 08-12-2020

Forslaget indstilles til godkendelse.

Fraværende:

Ole Alsted

Beslutning Byrådet den 15-12-2020

Godkendt.

Fraværende:

Birgitte Kragh

Henrik Nielsen

Sagsfremstilling

Lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg er kategoriseret som en A-lokalplan jævnfør A, B, C kategoriseringen, hvilket betyder, at det er Byrådet, der har kompetence til at træffe beslutning om endelig vedtagelse af lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg.

Byrådet vedtog den 1. september 2020 at offentliggøre forslaget.

Politiske fokusområder m.m

Lokalplanen understøtter de politiske fokusområder i forhold til byliv og erhvervsudvikling ved at understøtte mulighederne for større fleksibilitet i anvendelsen af eksisterende ejendomme centralt i Kolding bymidte.

Helhedsplanen for Kolding bymidte lægger op til en styrkelse af den centrale del af byen som detailhandelsområde. Dette understøttes af lokalplanforslaget ved fortsat at sikre udadvendte funktioner i stueetagerne i byens hovedstrøg.

Lokalplanens indhold

Formålet med lokalplantillægget er at give bredere anvendelsesmuligheder end den gældende lokalplan 0000-12. Der åbnes mulighed for boliger i stueplan i dele af lokalplanområdet samt etablering af erhverv på 1. sal. Desuden tillades

liberale erhverv i stueplan i en større del af lokalplanens område.



Lokalplantillæggets område.

Planforslaget indeholder nogle undtagelser fra anvendelsesbestemmelserne, som sikrer at eksisterende anvendelser til offentlig service, kultur-, fritids- og undervisningsformål samt ferieboliger kan fortsættes og udvikles.

Planforslaget lægger desuden op til, at bestemmelser om bygningshøjder i § 7.1 og 7.2 ændres, således at det fremover afspejler de faktiske forhold for f.eks. rådhus og kirketårn.

Planforslaget lægger således op til en samlet erstatning af anvendelsesbestemmelserne (hele § 3) og nogle få ændringer i § 7 (§§ 7.1 og 7.2) Det er derfor kun disse dele af den gældende lokalplan 0000-12, der ændres med lokalplantillægget.

Høringssvar

Forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg har været offentligt fremlagt i perioden 7. september – 2. november 2020. Ved høringsfristens udløb havde forvaltningen modtaget 3 høringssvar. Heraf har 1 karakter af indsigelse mod konkrete bestemmelser.

Høringssvar 1 - fra BaneDanmark

BaneDanmark gør i deres høringssvar opmærksom på, at støj og vibrationer fra forbigående tog på de eksisterende strækninger i Danmark ikke er omfattet af miljøbeskyttelsesloven. Det er derfor op til den enkelte myndighed at sikre, at bygherre overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier i forbindelse med planlægning af nybyggeri langs jernbanen i Danmark.

Desuden ønsker BaneDanmark, at § 24 i jernbaneloven nævnes i afsnittet om tilladelser efter anden lovgivning, da bygge- og anlægsarbejder, gravearbejder, terrænændringer, mv. i nærheden af jernbanespor eller banearealer kan kræve godkendelse herefter.

Forvaltningens bemærkninger

Lokalplantillægget giver ikke videre muligheder for nybyggeri og anlæg end den gældende lokalplan. Ved etablering af nye boliger skal det i byggesagsbehandlingen sikres, at støjgrænser kan overholdes såvel inde i boligen som på udendørs opholdsarealer.

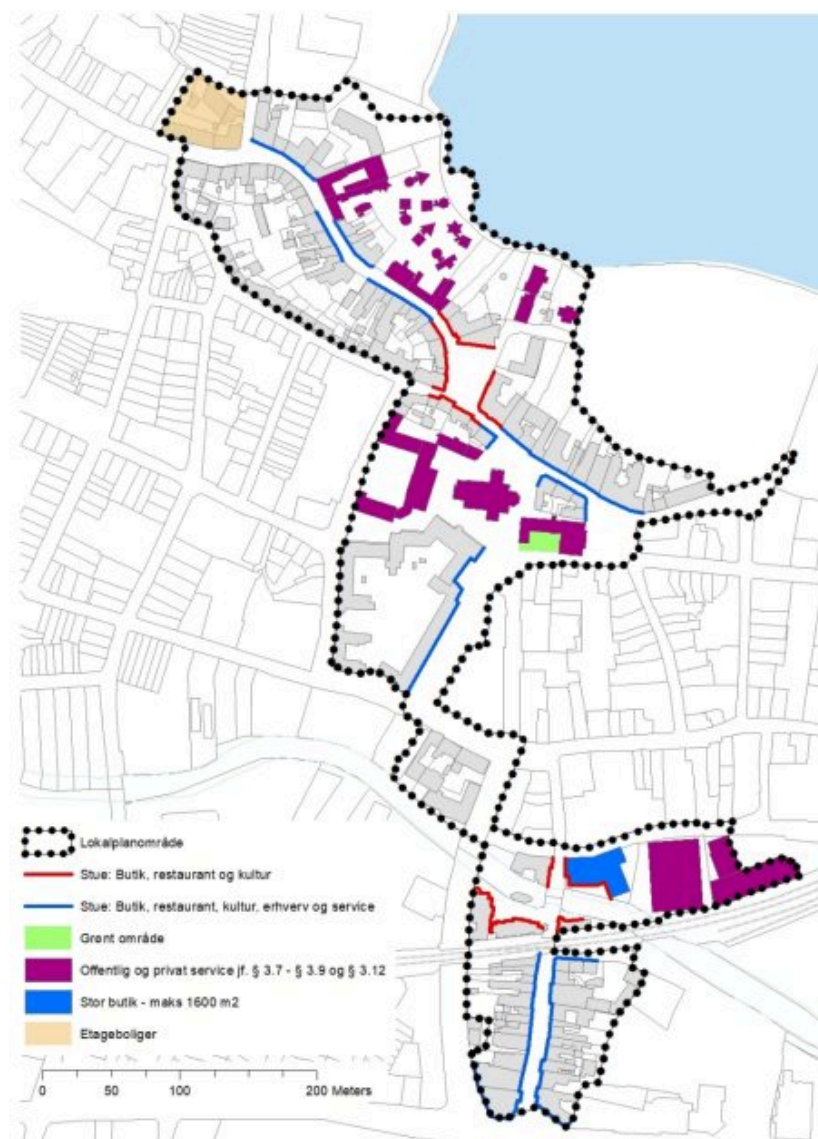
Høringssvaret giver anledning til, at jernbaneloven tilføjes i lokalplanens redegørelse (ændringsforslag A).

Høringssvar 2 - fra San B.W. Property Aps

Indsiger ejer ejendommene Låsbygade 1-3, 21-23, 25, 33, 53-55 og 59.

Indsiger ønsker, at ”den blå facadelinje”, som markerer en begrænsning i bygningens anvendelse, der udelukker boliger i stueetagen, (§ 3.4) fjernes helt langs Låsbygades sydvestlige side. Baggrunden for ønsket er, at der findes flere tomme lejemål inden for det markerede område.

Indsiger ønsker desuden, at kravet om at hæve stueetagens gulvkote ved etablering af boliger (§ 3.5) udgår af planen. Gulvniveau 0,5 meter over gadeterræn kan vanskeligt gennemføres i alle ejendomme, og indsiger mener at der derfor bør være en mere fleksibel formulering eller tilgang til dette krav.



Lokalplantillæggets kortbilag 3 – anvendelse.



Illustration af indsigers ønske til ændring af kortbilag 3.

Forvaltningens bemærkninger

Samtidig med udsendelsen af dette lokalplantillæg er der igangsat planlægning for først Søndergade og dernæst Låsbygade, som ser nærmere på den enkelte gade og hvilke muligheder, der er for at udvikle netop den.

Det er, som indsiger også bemærker, en udfordring i Låsbygade, at bygningerne både har lav etagehøjde og samtidig ligger meget tæt på vejbanen. Det betyder at det er svært at skabe en facade, som giver tilstrækkelig privathed for en

bolig, uden at lukke sig helt af mod gaden, som dermed vil virke tom og afvisende. Bestemmelsen om en hævet gulvkote er netop medtaget for at sikre denne balance mellem gade og privathed.

Desuden har den østligste del af Låsbygades sydside meget små grunde og dermed svært ved at tilvejebringe rimelige opholdsarealer til boliger. Det er nogle af de ting, som forvaltningen i den kommende lokalplanproces vil se nærmere på, for at finde gode løsningsmodeller, der kan beskrives i de kommende lokalplaner.

Forvaltningen anbefaler derfor, at begrænsningen i anvendelse fastholdes som beskrevet i lokalplanforslaget, og høringssvaret har dermed ikke givet anledning til ændringer.

Høringssvar 3 - fra Haderslev Stift

Haderslev Stift og menighedsrådet ved Skt. Nicolai kirke er bekymrede for at lokalplantillægget medfører nedrivning af Nicolai Plads 6 (den nuværende socialforvaltning) og nyt byggeri med boliger.

Forvaltningens bemærkninger

Bygningen på Nicolai Plads 6 er udpeget som bevaringsværdig med høj bevaringsværdi (2). Den fortsat gældende § 11 i lokalplan 0000-12 bestemmer, at bevaringsværdig bebyggelse skal bevares i sin ydre fremtræden eller føres tilbage til oprindeligt udseende. Vedligeholdelse og eventuel ombygning skal ske med respekt for arkitekturen, herunder farver, materialevalg, og proportionering af døre og vinduer.

Lokalplantillæg 0000-12-01 fastlægger nye muligheder for fremtidig anvendelse af bygningen, men giver ikke mulighed for nedrivning eller ændring af bygningens arkitektur. Der er ingen aktuelle planer om at omdanne bygningen til boliger, men det er vurderet, at bygningen med fordel kan omdannes til boliger, hvis den forvaltning, som anvender bygningerne i dag, skulle flytte til en anden beliggenhed. Derfor er denne anvendelsesmulighed taget med i lokalplantillæggets bestemmelser.

Lokalplanen bestemmelse 7.1 om bygningshøjder ændres med tillægget, idet den gældende planlægning ikke har taget højde for de eksisterende bygningshøjder i bymidten. I den gældende lokalplan fastlægges maksimale højder på 2 ½ etager og 11 meter, dog kun 1 ½ etage og 8,5 meter for område 2, som omfatter både Skt. Nicolai kirke og Nicolai Plads 6. Der er således ikke tale om en forøgelse af bygningshøjden i forhold til den eksisterende bygning.

Høringssvaret har ikke givet anledning til ændringer i lokalplantillægget.

Ændringsforslag

Ændringsforslag Fra Til

A – på side 16 - *Tilføjes til redegørelsestekst om tilladelser efter anden lovgivning:*
”Jernbaneloven
Bygge- og anlægsarbejder, gravearbejder, terrænændringer, mv. i nærheden af jernbanespor eller banearealer kan kræve godkendelse efter Jernbanelovens §24”.

Redaktionelle rettelser – tilretning af kortbilag

I forbindelse med den offentlige høring er forvaltningen blevet opmærksom på en uoverensstemmelse mellem kortbilag 3 i lokalplanen og den illustration fra kortbilag 3, som er indsat ved lokalplanens bestemmelser. Kortbilaget vil derfor blive rettet i forbindelse med den endelige vedtagelse. Det korrekte kort kan ses ovenfor som illustration til høringssvar 2 og svarer til den illustration, der indgik i dagsordenspunktet for fremlæggelse af forslag til lokalplanen.

Ejeren af den ejendom, hvis markering ændres på kortbilaget (Låsbygade 21), er hørt i forbindelse med den offentlige fremlæggelse af planen og er indforstået med hvilken version, der hermed vedtages endeligt. Det vurderes, at der ikke er behov for supplerende høring.

Bilag

Indstillingsbilag - skematisk oversigt over høringssvar - lokalplan 0000-12-01 og tillæg 50_DocNo273569-20_v1(1).pdf

Samlede høringssvar til lokalplan 0000-12-01 og tillæg 50

Punkt 14: Endelig vedtagelse af lokalplan 1012-16 Ved Kløvervej – et etageboligområde med tilhørende kommuneplantillæg 27

19/15663

Resumé

Kolding Kommune besluttede i december 2018 at sælge et areal ved Kløvervej (cirkuspladsen) til etageboliger. Salgsaftalen sætter rammer for bygningsvolumener og forudsætter, at der sikres en nord-syd gående grøn kile gennem området.

Køberen har indgået aftale om videresalg af arealet til ejeren af Kløvervej 44 (Metropolis), som har udarbejdet et projekt for fire tårne med boliger som udgangspunkt for en lokalplan og et kommuneplantillæg.

Kommunens arkitekturteam har foretaget en vurdering af projektforslaget, som har været input til lokalplanen.

Forslaget til lokalplan (med tilhørende kommuneplantillæg) har været offentligt fremlagt i perioden 3. september 2020 – 29. oktober 2020. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 9 høringsvar/indsigelser.

Høringssvarene/indsigelserne har ikke givet anledning til ændringer.

Sagen behandles i

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

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at kommuneplantillæg 27 vedtages,

at lokalplan 1012-16 Ved Kløvervej – et etageboligområde vedtages med ændringsforslaget som fremgår af sagsfremstillingen, samt tekniske justeringer.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 02-12-2020

Et flertal (Plan-, Bolig- og Miljøudvalget med undtagelse af Hans Holmer (F) og Benny Dall (Ø)) indstiller forslaget til godkendelse med den tilføjelse, at forvaltningen pålægges at udarbejde en plan for, hvordan de grønne arealer ved Tvedvej (resterende del af Cirkuspladsen, arealet syd for Tvedvej og Hundeskoven) fastholdes og forbedres som rekreative arealer for områdets beboere.

Et mindretal (Hans Holmer (F) og Benny Dall (Ø)) indstiller ikke forslaget til godkendelse.

Beslutning Økonomiudvalget den 08-12-2020

Et flertal (udvalget med undtagelse af (Hans Holmer og Benny Dall) indstiller Plan- og Boligudvalgets flertalsindstilling til godkendelse.

Hans Holmer og Benny Dall indstiller ikke forslaget til godkendelse.

Fraværende:

Ole Alsted

Beslutning Byrådet den 15-12-2020

Økonomiudvalgets flertalsindstilling blev godkendt med 18 stemmer for og 4 imod. Imod stemte Hanne Dam, Benny Dall, Hans Holmer og Mette Voss.

Merete Due Paarup stemte hverken for eller imod.

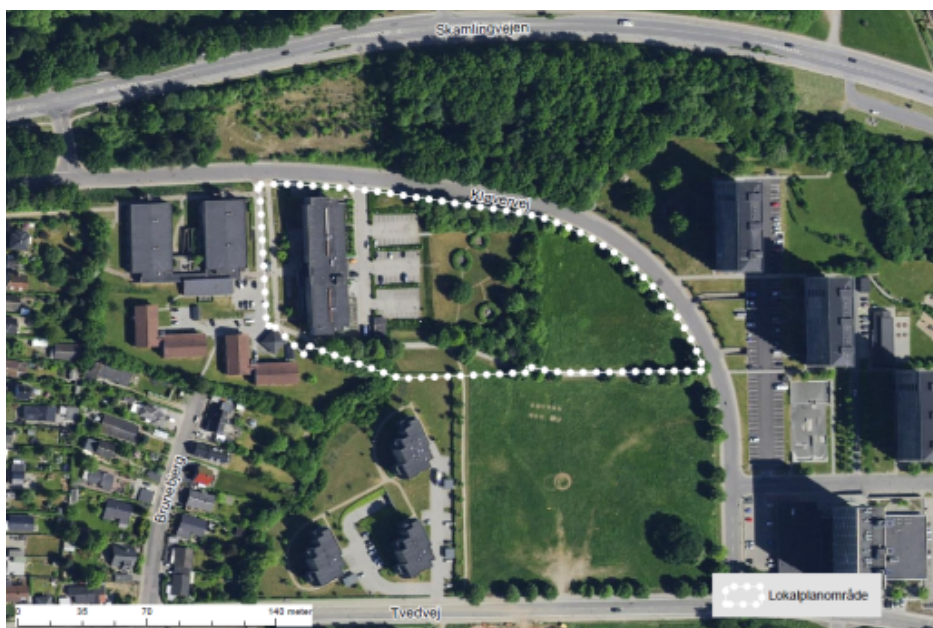
Fraværende:

Birgitte Kragh

Henrik Nielsen

Sagsfremstilling

Lokalplanen (med tilhørende kommuneplantillæg) er kategoriseret som en A-lokalplan jævnfør A, B, C kategoriseringen, hvilket betyder, at det er Byrådet, der har kompetence til at træffe beslutning om endelig vedtagelse af lokalplanen (med tilhørende kommuneplantillæg).



Et flertal i Byrådet vedtog den 1. september 2020 at offentliggøre forslaget.

Et flertal i Plan-, Bolig- og Miljøudvalget vedtog den 1. april 2020 synopsis for udarbejdelsen af lokalplanen (med tilhørende kommuneplantillæg). Det foreliggende forslag til lokalplan er udarbejdet ud fra de principper, der fremgår af synopsis.

Politiske fokusområder, overordnede strategier m.m.

Lokalplanen understøtter Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets politiske fokusområde i forhold til at skabe nye attraktive boliger tæt på det centrale Kolding.

Lokalplanen understøtter arkitekturstrategien ved at have fokus på at bebyggelsen i volumen og fremtoning er i harmoni med den omkringliggende høje bebyggelse.



Lokalplanens indhold

Lokalplanen skal fastlægge byggefeltet for de 4 planlagte tårne. De to østlige tårne får en højde på maks. 7 etager (36 meter) og de to vestlige tårne maks. 12 etager (44 meter). Der er 134 eksisterende boliger i området og der etableres ca. 150 nye boliger i bolig-tårnene. Lejlighederne placeres med 4 på hver etage – og der er indbygget en fleksibel mulighed for at variere størrelsen af lejlighederne. Tårnene placeres, så der visuelt og som offentlig gangforbindelse skabes en grøn nord-syd gående kile gennem området.



Veje stier og parkering

Den eksisterende adgangsvej ved Metropolis anvendes som vejadgang. Der etableres ca. 180 parkeringspladser (1 pr. bolig). P-pladserne etableres som et nyt dæk over eksisterende parkeringsareal samt et bånd langs Kløvervej. Det er væsentligt, at projektet bearbejdes med grønne elementer omkring parkeringsarealerne, så de ikke fremstår som en stor grå flade mod Kløvervej. Der er samtidig lagt vægt på, at der markeres en tydelig grøn nord-syd gående kile gennem området med offentlig gennemgang.

Grønne områder

Cykelparkering etableres tæt på indgangen til højhusene og ikke i et afsides skur. Der er bestemmelser om, at der etableres opholdsarealer af høj kvalitet tæt på basen og indgangspartierne – mens arealerne længere væk får en mere offentlig karakter.

Høringssvar/indsigelser

Forslag til lokalplan (med tilhørende kommuneplantillæg) har været offentligt fremlagt i perioden 3. september til 29. oktober 2020. Ved høringsfristens udløb havde forvaltningen modtaget 9 indsigelser/høringssvar.

Hovedpunkterne i indsigelserne omfatter:

Trafikbelastning af Skamlingvejen, Kløvervej og Tvedvej på grund af de mange projekter.
Forvaltningen vurderer, at vejnettet kan rumme den forøgede trafik på sikker vis.

Der bebygges et grønt åndehul, og udsigten forringes for mange naboer:
Forvaltningen vurderer, at der fortsat er store grønne arealer i området, og at der er udsigtskiler og offentlig stiggennemgang fra syd mod nord.

Der skabes turbulens i og uden for området med boligtårnene, og der kommer indbliksgener. *Forvaltningen oplyser, at det er i miljøscreeningen vurderet, at afstanden minimerer indblik, og det er minnimalt, hvilke vind-turbulens, der vil opstå uden for området.*

Der kommer blænding fra facaden.
Forvaltningen oplyser, at lokalplanen indeholder materialebestemmelser om ikke-blændende materialer.

Der bygges på forurenede grund.
Forvaltningen oplyser, at det er udgangspunktet i miljøscreeningen, at forureningen reguleres af anden lovgivning (jordforureningsloven).

Projektet forholder sig ikke til fjordlandskab og nabobebyggelse.
Forvaltningen vurderer, at højhusbebyggelsen ligger i forlængelse af den eksisterende høje bebyggelse langs fjorden.

Der er angivet mulighed for 10 og 12 etager i bestemmelserne – men på illustrationsskitsen er vist 7 og 12 etager.
Forvaltningen oplyser, at det korrekte etageareal er 7 og 12 etager. Bestemmelsen rettes som teknisk justering.

Ud over indsigelserne har bygherre anmodet om en justering:

”at lokalplanforslaget justeres, så der bliver mulighed for at øge bebyggelsen i delområde II med 400 m². Således ønskes § 7.3 i lokalplanen formuleret:

§ 7.3

Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet må højst udgøre 100 %.

Heraf må der højst etableres:

14.445 m² etageareal inden for delområde I

4.740 m² etageareal inden for delområde II.

Ændringen skyldes en justering af planløsningen i bygningerne. Bebyggelsen kan fortsat rummes inden for de udlagte byggefelter, og højden øges ikke.”

Forvaltningen vurderer, at justeringen kan indarbejdes i den endelige plan.

Ændringsforslag

Ændringsforslag	Fra	Til
på side 8	§ 7.3 Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet må højst udgøre 100 % Heraf må der højst etableres: 14.445 m ² etageareal inden for delområde I 4.350 m ² etageareal inden for delområde II	§ 7.3 Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet må højst udgøre 100 %. Heraf må der højst etableres: 14.445 m ² etageareal inden for delområde I 4.740 m ² etageareal inden for delområde II

Bilag

Oversigt over høringssvar.docx

Indsigelser.pdf

forslag lp 1012-16, Ved Kløvervej.pdf

kommuneplantillæg.pdf

Punkt 15: Endelig vedtagelse af Lokalplan 1353-31 Ved Allervej - et erhvervsområde med tilhørende kommuneplantillæg 37

20/29320

Resumé

Virksomhederne Aller Aqua A/S og Hedegård A/S i Aller ønsker mulighed for at forny og udvide deres produktionsanlæg. Ønskerne kan ikke rummes inden for det gældende plangrundlag. Der skal derfor udarbejdes et tillæg til kommuneplanen samt en ny lokalplan.

Med planerne overføres erhvervsområdet til byzone og der gives mulighed for ny bebyggelse under hensyntagen til potentielle miljøkonflikter, herunder indpasning i nærområdet og landskabet.

Planforslagene har været offentligt fremlagt i 8 uger fra den 7. september 2020 til den 2. november 2020.

Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 2 hørings svar. Hørings svarene har ikke givet anledning til ændringer.

Sagen behandles i

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

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at kommuneplantillæg 37 vedtages,

at lokalplan 1353-31 Ved Allervej - et erhvervsområde vedtages.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 02-12-2020

Forslaget indstilles til godkendelse.

Beslutning Økonomiudvalget den 08-12-2020

Forslaget indstilles til godkendelse.

Fraværende:

Ole Alsted

Beslutning Byrådet den 15-12-2020

Godkendt.

Fraværende:

Birgitte Kragh

Henrik Nielsen

Sagsfremstilling

Lokalplanen (med tilhørende kommuneplantillæg) er kategoriseret som en A-lokalplan jævnfør A, B, C kategoriseringen, hvilket betyder, at det er Byrådet, der har kompetence til at træffe beslutning om endelig vedtagelse af lokalplanen (med det tilhørende kommuneplantillæg).

Byrådet vedtog den 1. september 2020 at offentliggøre forslaget.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen erstatter en tidligere lokalplan for området og overfører området til byzone med anvendelse som erhvervsområde med mulighed for industri.

Den nye lokalplan giver samlet set lidt øgede og mere fleksible muligheder for byggeriets placering, volumen og højde. Byggefelterne i den hidtidige lokalplan erstattes af byggezoner og en bestemmelse om maksimal byggevolumen afskaffes. Den maksimale bebyggelsesprocent fastholdes dog på 40.

Med de samlede bestemmelser (placering, højde, farver, beplantning, terrænregulering mv.) sikres, at den industrielle bebyggelse fortsat kommer til at fremstå samlet og med et ensartet udtryk. Bebyggelsen tilpasses næromgivelserne i skala og anvendelse, hvor dette er hensigtsmæssigt, og afskærmes mod omgivelserne med beplantning hvor og når dette er nødvendigt.

Der indføres og opdateres bestemmelser om opholdsarealer, skiltning, befæstelsesgrad, mulighed for tekniske anlæg mv., iht. rammer, retningslinjer og praksis.



Planområdet ligger cirka 1 km øst for Christiansfeld i tilknytning til landsbyen Aller.

Høringssvar/indsigelser

Planforslagene har været offentligt fremlagt i 8 uger fra den 7. september 2020 til den 2. november 2020. Ved høringsfristens udløb havde forvaltningen modtaget 2 høringssvar/ indsigelser.

Høringssvarene er indsendt af

- 1) Slots- og Kulturstyrelsen, om placeringen af lokalplanområdet i sigtelinje fra verdensarvsområdet i Christiansfeld, og
- 2) En nabo vest for lokalplanområdet, om gener og værdiforringelse af dennes ejendom.

Forvaltningen vurderer, at høringssvarene ikke giver anledning til ændringer i planerne;

- Til Slots- og Kulturstyrelsens høringssvar bemærkes, at sigtelinjen, som er beskrevet i kommuneplanen, er afgrænset ved Christiansfelds østlige bygrænse 1,5 km fra lokalplanområdet, samt at området desuden er afskærmet mod Christiansfeld af fredskov.
- Til nabosens høringssvar bemærkes, at støj fra lokalplanområdet fortsat skal overholde gældende støjgrænser, samt at Allervej er en overordnet fordelingsvej hvor tung trafik og trafikstøj generelt må forventes. Forvaltningen vil dog konkret vurdere, om der er behov for udbedring af belægningen ud for ejendommen.

For en nærmere beskrivelse af høringssvarene samt forvaltningens kommentarer til disse henvises til oversigtsskemaet og selve høringssvarene, som er vedhæftet som bilag.

Miljøscreening

Der er foretaget en miljøscreening, der viser, at der ikke skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering.

Bilag

Skematisk oversigt over høringssvar

Høringssvar - forslag til lokalplan ved Allervej - 2 svar

Punkt 16: Godkendelse af helhedsplan og skema A til renoveringsprojekt, Afd. 104, Korshusene, ALFABO

20/30563

Resumé

ALFABO anmoder om kommunens godkendelse af helhedsplan og skema A til renoveringsstøttesag i afdeling 104, Korshusene, byggeafsnit ”Rækkehusene”, beliggende Munkevænget 41–201, 6000 Kolding.

Helhedsplanen/renoveringsstøttesagen indeholder bl.a. en renovering/opretning af klimaskærmen og efterisolering, ombygning af boligerne efter tilgængelighedsprincippet, indeklimaforbedrende arbejder og fornyelse af indvendige overflader samt el-, VVS- og ventilationsinstallationer.

Helhedsplanen dækker ud over renoveringsstøttesagen også over en kapitaltilførselssag, hvor det forudsættes, at kommunen bidrager i 1/5-delsordningen.

Beboerne har på et ekstraordinært afdelingsmøde den 8. oktober 2020 godkendt projektet og økonomien, ligesom organisationsbestyrelsen for ALFABO på møde den 26. oktober 2020 har godkendt renoveringsprojektet/helhedsplanen.

Sagen behandles i

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

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at helhedsplan med skema A godkendes med tilladelse til lånoptagelse, lejeforhøjelse og væsentlige forandringer af boligorganisationens ejendom

at reduktionen i byggeafsnittets lejlighedsantal fra 81 boliger til 72 boliger godkendes

at der stilles kommunegaranti på såvel det støttede som det ustøttede realkreditlån under forudsætning af, at Landsbyggefonden yder 50 % regaranti på det støttede realkreditlån

at der meddeles tilsagn om kapitaltilførsel på 100.000 kr., der udbetales som et rente- og afdragsfrit lån som et led i helhedsplanen under forudsætning af de øvrige parter deltager

at kommunens bidrag til kapitaltilførslen finansieres af den afsatte renoveringspulje i 2024

at forvaltningen bemyndiges til at godkende skema B og C, såfremt der ikke forekommer væsentlige ændringer og/eller budgetoverskridelser ud over gældende indeksering på licitationstidspunktet.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 02-12-2020

Forslaget indstilles til godkendelse.

Beslutning Økonomiudvalget den 08-12-2020

Forslaget indstilles til godkendelse.

Fraværende:

Ole Alsted

Beslutning Byrådet den 15-12-2020

Godkendt.

Fraværende:

Birgitte Kragh

Henrik Nielsen

Sagsfremstilling

ALFABO har den 4. november 2020 ansøgt om kommunens godkendelse af helhedsplan og skema A til renoveringsprojekt i afdeling 104, Korshusene, byggeafsnit ”Rækkehusene”, beliggende Munkevænget 41–201, 6000 Kolding.



Afdeling 104, Korshusene består af to byggeafsnit. Byggeafsnit ”Korshusene” (den tidligere afdeling 165-2) og byggeafsnit ”Rækkehusene” (den tidligere afdeling 165-3), som fordeler sig på følgende måde:

Byggeafsnit	Antal boliger
Korshusene	36
Rækkehusene	81
I alt i afdelingen	117

Den fysiske helhedsplan omhandler kun byggeafsnit ”Rækkehusene”. De 44 år gamle ”Rækkehuse” har ikke gennemgået større renoveringer ud over renovering af varmesystemet og nye vinduer og døre i 2007.



Landsbyggefondens kan give tilsagn om ydelsesstøtte i henhold til almenboliglovens § 91 samt fondens regulativ om denne støtteordning. Det er en forudsætning for støtten, at der udarbejdes en helhedsplan, og at beliggenhedskommunen garanterer for de optagne lån. Efter kommunens behandling af skema A videresendes Byrådets indstilling til Landsbyggefondens, og det er således fonden, der giver endeligt tilsagn. Efter fondens tilsagn indhenter boligorganisationen tilbud på byggearbejderne, og der udarbejdes derefter skema B-ansøgning. Hvis skema B ikke eller kun på uvæsentlige punkter afviger fra det materiale, der har dannet grundlag for fondens tilsagn, kan kommunen godkende det fremsendte projekt med bindende virkning for Landsbyggefondens. Forvaltningen kan bemyndiges til at godkende skema B og C, hvis der ikke forekommer ændringer, eller hvis der kun forekommer mindre ændringer, f.eks. under nogle få procents stigning i forhold til det godkendte skema A. Væsentlige ændringer eller overskridelser af budgettet skal forelægges Landsbyggefondens til endelig godkendelse, og det vil være fonden, der endeligt afgør, om en sag skal godkendes.

Det primære ønske med renoveringen er, at "Rækkehusenes" indeklime, facader og tag bringes op til nutidens standard.

Et andet ønske er at etablere boliger, hvor indretningen optimeres med fokus på dagslys og tilgængelighed. På den måde vil ældre og gangbesværede beboere i højere grad være i stand til at klare sig selv i eget hjem. For at øge tilgængeligheden for selvhjulpne kørestolsbrugere og gangbesværede tilpasses terrænet uden for boligerne, så det er muligt at komme niveaufrit ind i boligerne og ud i haverne.

Renoveringen betyder, at alle boliger ombygges og indretningen ændres, så der skabes en mere moderne indretning med større sammenhæng mellem køkken og stue. Derudover indrettes de fremtidige badeværelser som plejevenlige badeværelser.

Vejen mod renovering har været lang og helhedsplanen blev indsendt til Landsbyggefondens tilbage i 2015. Grundet gennemførelse af grundige bygningsundersøgelser og en lang sagsbehandlingstid hos Landsbyggefondens har sagen således været undervejs i flere år. Nu har Landsbyggefondens givet økonomiske tilsagn til projektet, så der er ressourcer til at gennemføre den omfattende renovering.

Såfremt der ikke tages imod den økonomiske støtte fra Landsbyggefondens, vil en gennemførelse af det meste af renoveringen stadig være påkrævet - dog for ALFABO's og afdelingens egen regning. Dette skyldes, at bygningsdelene, som er foreslået renoveret i helhedsplanen, er i en stand, der på sigt vil kræve omfattende renovering.

Helhedsplanen omfatter alle boliger i byggeafsnit "Rækkehusene".

Alle boliger ombygges til tilgængelige boliger. Nogle inden for eksisterende boligskel og andre ved sammenlægning af to eksisterende boliger.

Renoveringen opdeles i følgende boligtyper:

- Boliger, der ombygges inden for eksisterende boligskel - 54 boliger
- Sammenlagte boliger - 27 boliger sammenlægges til 18 boliger. Her omdannes tre 2-værelses til en 3-værelses og en 4-værelses bolig. I den forbindelse nedlægges 9 boliger.

I beregningsgrundlaget for at opnå 100 % tilgængelighed er boligerne i afdeling 102, Elmebo, indregnet. Dette er vedtaget på afdeling 102's ordinære afdelingsmøde den 24. september 2020.

Renoveringen er så omfattende, at alle beboere skal genhuses. Genhusningsprocessen bliver foretaget i tæt kontakt med den enkelte lejer for at tilgodese så mange behov som muligt.

ALFABO betaler alle rimelige udgifter forbundet med genhusningen, og der vil blive tilknyttet en genhusningskonsulent.

Nedenstående er de arbejder, der sker i alle boliger:

Udvendig

- Kloakrenovering
- Omfangsdræn

- Demontering af murvinger
- Demontering af lette træfacader
- Ny teglfacade inkl. isolering udenpå eksisterende facade
- Demontering af tagvinduer
- Ny tagpap inkl. isolering og forlængelse af udhæng med ensidig hældning
- Ny affaldsindsamling med nedgravede beholdere
- Ladestander til elbiler.

Haver

- Demontering af udestuer mm.
- Reetablering af haver efter byggepladsarbejder.

Indvendig

- Ombygning til tilgængelig bolig med ændret indretning, herunder nyt køkken og badeværelse
- Alle installationer udskiftes
- Etablering af ventilationsanlæg (villa-anlæg) i hver bolig.

Den fysiske renovering forventes påbegyndt ultimo 4. kvartal 2021, og forventes afsluttet primo 2024.

Beboerne har været indbudt til to beboermøder henholdsvis den 17. september og den 24. september 2020 forud det ekstraordinære afdelingsmøde den 8. oktober 2020, hvor projektet og økonomien blev godkendt. Organisationsbestyrelsen for ALFABO har på møde den 26. oktober 2020 godkendt renoveringsprojektet/helhedsplanen.

Det samlede anlægsbudget for renoveringen inkl. moms er opgjort til cirka:

Arbejder	Beløb
Støttede arbejder	Ca. 85,60 mio. kr.
Ustøttede arbejder	Ca. 15,75 mio. kr.
I alt	Ca. 101,35 mio. kr.

Landsbyggefonden har udmeldt en økonomisk skitse for den samlede plan, hvor formålet er at sikre, at huslejen i afdelingen holdes på et niveau, så boligerne fortsat kan udlejes.

De forudsatte/forventede finansieringselementer omfatter bl.a. ydelsesstøtte fra Landsbyggefonden, tilskud fra Landsbyggefondens fællespulje, fritagelse af pligtmæssige bidrag, fritagelse af indbetalinger til dispositionsfonden, boligorganisationens egen trækingsret hos Landsbyggefonden, egne henlæggelser samt kapitaltilførsel via 1/5-ordningen.

Kapitaltilførsel

Den samlede plan forudsætter en kapitaltilførsel til afdelingen på i alt 500.000 kr., hvor kommunen, boligorganisationen og realkreditinstituttet hver bidrager med 1/5 og Landsbyggefonden bidrager med 2/5. Kommunes bidrag til 1/5-dels ordningen udgør et rente- og afdragsfrit lån på 100.000 kr., som forventes at forfalde til betaling i 2024.

Kommunens bidrag til kapitaltilførslen på 100.000 kr. foreslås finansieret af den afsatte renoveringspulje i 2024.

Det er en forudsætning for den skitserede helhedsplans gennemførelse, at Kolding Kommune bidrager i 1/5-delsordningen til kapitaltilførsel.

Kommunegaranti for støttede og ustøttede lån

Til finansiering af helhedsplanen forventes der optaget støttede lån for ca. 85,59 mio. kr. samt ustøttede lån for ca. 9,13 mio. kr. Dertil kommer øvrige bidrag fra den udmeldte finansieringsskitse.

Det er en forudsætning for Landsbyggefondens endelige støtte til ovennævnte renovering, at kommunen påtager sig en regaranti over for staten for den del af det støttede lån, der på tidspunktet for lånets optagelse får pantesikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi. Den endelige garantiprocent vil først blive fastsat af den långivende kreditforening, når projektet er afsluttet. Landsbyggefonden påtager sig en forpligtelse til at godtgøre kommunen halvdelen af dens eventuelle tab som følge af garantiforpligtelsen.

I forbindelse med lånoptagelsen til finansiering af de ustøttede arbejder, som gennemføres sammen med Landsbyggefondsstøttesagen, kan kommunen jf. almenboliglovens § 98, stk. 1, stille kommunegaranti for lån til ekstraordinære renoveringsarbejder. Der ydes ikke regaranti fra fonden til denne garanti. Kommunegarantierne fastlægges endeligt af den långivende kreditforening, når projektet er afsluttet, men det må forventes, at der skal ydes 100 % kommunegaranti på det ustøttede lån.

Garantierne påvirker ikke kommunens låneramme, og det er en forudsætning for den skitserede helhedsplans gennemførelse, at Kolding Kommune stiller garantier som beskrevet ovenfor.

Huslejekonsekvenser

På trods af at helhedsplanen/renoveringsstøttesagen gennemføres med støtte fra Landsbyggefonden, vil en del af arbejderne skulle dækkes af beboerne gennem en huslejestigning. Den nuværende husleje pr. 1/1-2020 udgør 937 kr./m²/år, og den samlede finansieringsskitse for det konkrete projekt indebærer en stigning i den gennemsnitlige husleje på 19,50 kr./m²/år. Efter endt renovering vil den gennemsnitlige husleje således udgøre ca. 956,50 kr./m²/år.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til punktet.

Punkt 17: Godkendelse af helhedsplan og skema A til renoveringsprojekt, Afd. 110, Kløvervej (højhuset), ALFABO

20/30685

Resumé

ALFABO anmoder om kommunens godkendelse af helhedsplan og skema A til renoveringsstøttesag i afdeling 110, Kløvervej, beliggende Kløvervej 33-37, 6000 Kolding.

Helhedsplanen/renoveringsstøttesagen indeholder bl.a. en renovering/opretning af facader og gavle, ombygning af 30 % af boligerne efter tilgængelighedsprincippet, skabe gennemlyste lejligheder, nye badeværelser og køkkener, fornyelse af indvendige overflader samt el-, VVS- og ventilationsinstallationer.

Helhedsplanen dækker ud over renoveringsstøttesagen også over en kapitaltilførselssag, hvor det forudsættes, at kommunen bidrager i 1/5-delsordningen.

Beboerne har endnu ikke afholdt ekstraordinært afdelingsmøde om projektet. Dette er efter aftale med Landsbyggefonden og vil ske i 2021 inden fremsendelsen af skema B.

Organisationsbestyrelsen for ALFABO på møde den 26. oktober 2020 har godkendt renoveringsprojektet/helhedsplanen.

Sagen behandles i

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

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at helhedsplan med skema A godkendes med tilladelse til lånoptagelse, lejeforhøjelse og væsentlige forandringer af boligorganisationens ejendom

at reduktionen i lejlighedsantal fra 112 boliger til 104 boliger godkendes

at der stilles kommunegaranti på såvel det støttede som det ustøttede realkreditlån under forudsætning af, at Landsbyggefonden yder 50 % regaranti på det støttede realkreditlån

at der meddeles tilsagn om kapitaltilførsel på 100.000 kr., der udbetales som et rente- og afdragsfrit lån som et led i helhedsplanen under forudsætning af de øvrige parters deltagelse

at kommunens bidrag til kapitaltilførslen finansieres af den afsatte renoveringspulje i 2025

at forvaltningen bemyndiges til at godkende skema B og C, såfremt der ikke forekommer væsentlige ændringer og/eller budgetoverskridelser ud over gældende indeksering på licitationstidspunktet

at kommunens godkendelse er betinget af beboermødets efterfølgende godkendelse helhedsplanen med skema A.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 02-12-2020

Forslaget indstilles til godkendelse med den bemærkning, at Plan-, Bolig- og Miljøudvalget ønsker, at godkendelse af skema B forelægges politisk.

Beslutning Økonomiudvalget den 08-12-2020

Forslaget indstilles til godkendelse.

Fraværende:

Ole Alsted

Beslutning Byrådet den 15-12-2020

Godkendt.

Fraværende:

Birgitte Kragh

Henrik Nielsen

Sagsfremstilling

ALFABO har den 5. november 2020 søgt om kommunens godkendelse af helhedsplan og skema A til renoveringsstøttesag i afdeling 110, Kløvervej, beliggende Kløvervej 33-37, 6000 Kolding.



Afdeling 110, Kløvervej, er opført i 1969 og består af ét højhus i 14 etager med 112 almene familieboliger fordelt over 3 opgange samt parkeringskælder og arkade.



Der forefindes en Rema 1000 på den vestlige side af bygningen med egen indgang fra egen parkeringsplads. Butikken er en selvstændig enhed, der er registeret som en ejerlejlighed og ibrugtaget i 2010.

Baggrund

Afdelingen er oprindelig opført som et kollektivhus. Kollektivhuset var indrettet med børnehave til 50 børn og butiksarealer i stueetagen, hvor der i starten var posthus, bank, bager og supermarked. På 2. og 3. etage var der 63 stk. 1-værelses lejligheder, på 4. etage restaurant og selskabslokaler, på 5. etage kollektivlejligheder tiltænkt ældre og enlige mennesker. På 6. til 14. etage var der henholdsvis 2½-værelses og 2+2-værelses familieejligheder.

Kollektiv-højhuset startede som et pragtbyggeri med diverse faciliteter for beboerne. Status blev, at huset ikke fungerede efter hensigten, beton og facader fik det skidt, indretningen var passé, og højhuset stod foran en Landsbyggefonds-renovering i begyndelsen af 1990'erne. Tressernes kollektivtanker, hvor de nederste 5 etager skulle være klublejligheder, fællesarealer, cafeteria, børnehave og butikker slog delvis fejl på den lange bane.

Højhuset blev i 1994-95 renoveret udvendigt og indvendigt, og alle boliger omdannet til familieboliger. Arkaden i bunden af bygningen indeholder i dag adgange til opgange, elevatorer, vaskeri, en Røde Kors butik og ALFABO's Servicecenter Syd. Øvrige arealer anvendes af afdelingen selv eller står tomme. Arkadens oprindelige formål med udlejning til butikker er ikke mulig at fastholde.

ALFABO fik i 2012 støtte via Realdanias projekt "Det gode boligliv" og dermed mulighed for at nytænke og tilpasse de tomme butikslokaler til nye formål. Projektet blev gennemført, og der blev afholdt workshops med beboere og eksperter fra det lokale erhvervsliv og kommunen. Der var mange idéer, men ingen af dem har vist sig bæredygtige.

Bygningen er opført i beton og har senere fået monteret en let facade på betonen i forbindelse med renoveringen i 1990'erne. Konstruktionsprincipperne under og over højhuset gør, at der er yderst begrænsede muligheder for at ændre boligindretningen, ligesom ændringer af bygningen kompliceres af nutidens krav til bygningsstatisk og tekniske installationer.

Elevatorerne i bygningen er jævnlige ude af drift, hvilke giver store gener for beboerne, fordi der ikke er vandret passage mellem opgangene, således at man kan benytte de andre opganges elevatorer.

Hertil opleves en udfordring med boligstørrelserne, idet nogle boliger er meget store med få værelser, hvilket ikke modsvarer efterspørgslen. Lejlighedsstørrelserne passer desuden ikke til boligstøtteordningen.

Afdelingen har ALFABO's højeste flyttefrekvens, og dette på trods af, at organisationen yder tilskud til huslejen. Afdelingen lider desuden under et varierende, men for afdelingen stort, huslejetab, og huslejeniveauet tiltrækker ressourcetsvage beboere. ALFABO ser tegn på, at udfordringerne i afdelingen har en afsmittende effekt på naboafdelingen – afdeling 109, Fjordparken, og ALFABO oplever, at tiden er løbet fra huset.

Grundet udfordringerne med bl.a. beboersammensætningen opleves de boligsociale problemer i afdelingen lige så store som de byggetekniske.

På positivsiden kan det nævnes, at afdelingen ligger med en af Koldings bedste udsigter ud gennem fjorden, og bydelen, hvor afdelingen er beliggende, er i udvikling. Bydelen er på nuværende tidspunkt kendetegnet hovedsagelig af 7 høje huse – hvoraf afdeling 110 er det højeste. Om kort tid vil bydelen være væsentligt transformeret med flere mellemhøje og høje etagebolig-bebyggelser og den nye Mariana City.

Afdelingen kan ikke gennemføre en renovering og fremtidssikring alene med ustøttede lån. Der er således behov for støtte fra Landsbyggefonden, da huslejeniveauet i afdelingen ellers vil blive for højt.

Renoveringen og støtte fra Landsbyggefonden

Landsbyggefonden kan give tilsagn om ydelsesstøtte i henhold til almenboliglovens § 91 samt fondens regulativ om denne støtteordning. Det er en forudsætning for støtten, at der udarbejdes en helhedsplan, og at beliggenhedskommunen garanterer for de optagne lån. Efter kommunens behandling af skema A videresendes Byrådets indstilling til Landsbyggefonden, og det er således fonden, der giver endeligt tilsagn. Efter fondens tilsagn indhenter boligorganisationen tilbud på byggearbejderne, og der udarbejdes derefter skema B-ansøgning. Hvis skema B ikke eller kun på uvæsentlige punkter afviger fra det materiale, der har dannet grundlag for fondens tilsagn, kan kommunen godkende det fremsendte projekt med bindende virkning for Landsbyggefonden. Forvaltningen kan bemyndiges til at godkende skema B og C, hvis der ikke forekommer ændringer, eller hvis der kun forekommer mindre ændringer, f.eks. under nogle få procents stigning i forhold til det godkendte skema A. Væsentlige ændringer eller overskridelser af budgettet skal forelægges Landsbyggefonden til endelig godkendelse, og det vil være fonden, der endeligt afgør, om en sag skal godkendes.

ALFABO har udarbejdet en fysisk helhedsplan med tilhørende budget, som Landsbyggefonden har godkendt. Landsbyggefondens finansieringsskitse er ligeledes modtaget.

For at gøre boligerne i afdeling 110 attraktive i fremtiden, og for at følge med udviklingen i bydelen, har ALFABO tilbage i 2016 udarbejdet en fysisk helhedsplan for afdelingen og søgte Landsbyggefonden om renoveringsstøtte. Landsbyggefonden har godkendt den udarbejdede fysiske helhedsplan med tilhørende budget, og Landsbyggefonden har fremsendt en finansieringsskitse for realiseringen af projektet.

Udgangspunktet er, at afdelingen efter renovering og fremtidssikring også vil være i byggeteknisk og økonomisk balance. Huslejen skal efter renoveringen være på niveau med ALFABO's øvrige boliger i området (afd. 109, Fjordparken) med tilsvarende kvalitet og beliggenhed.

Ud over et ønske om at skabe gennemlyste og moderne boliger, skal de byggetekniske svigt også afhjælpes. Facaden mod vest er utæt og defekt, hvorfor den skal udskiftes. Membranen over p-kælder er utæt, hvilke medfører nedbrydning af betonen. Rørinstallationer og badeværelser er udtjente med vandskader til følge. Adgangsvejen til boligerne og forrummene på etagerne opleves snævre og utrygge for beboerne.

Renoveringen medfører, at 30 % af boligerne ombygges og indrettes efter principperne for tilgængelighed, og der nedlægges 8 boliger på de 4 øverste etager. De øvrige boliger renoveres med nyt køkken, bad og overflader, ligesom forrummene åbnes op. Arealet over parkeringskælderen, øst for bygningen, omdannes fra arkade til udearealer.

Renoveringen omfatter følgende:

Uden for boligerne

- Nedbrydning af arkade og lokaler øst for højhuset
- Fællesarealer – miljøarbejde i terræn
- Istandsættelse af p-kælder
- Åbning af p-kælder mod øst
- Ny facade mod vest inkl. nye, åbne altaner
- Ny gavlbeklædning
- Ny øst-facade mellem trappe og elevatortårne
- Isolering af trappe- og elevatortårne inkl. ny beklædning
- Isolering af tagflade
- Forbedring af trapperum (for at skabe mere tryghed).

Boliger

- Ombygning af boliger til tilgængelighed (dvs. boligerne bliver egnet for f.eks. selvhjulpne kørestolsbrugere)
- Nye badeværelser
- Nye køkkener
- Etablering af ventilationsanlæg
- Nye installationer (el, vand og varme)
- Nye istandsatte overfalder (gulve, vægge og lofter).

Renoveringen er så omfattende at alle beboere skal genhuses. Genhusningsprocessen bliver foretaget i tæt kontakt med den enkelte lejer for at tilgodese så mange behov som muligt.

ALFABO betaler alle rimelige udgifter forbundet med genhusningen, og der vil blive tilknyttet en genhusningskonsulent.

Den fysiske renovering forventes påbegyndt ultimo 4. kvartal 2023, og forventes afsluttet primo 2025.

Beboerdemokratiske proces

Beboerne har endnu ikke afholdt ekstraordinært afdelingsmøde om projektet. Dette er efter aftale med Landsbyggefonden og vil ske i 2021 inden fremsendelsen af skema B.

Helhedsplanen blev indsendt til Landsbyggefonden i 2016, med en efterfølgende besigtigelse i 2017. Meldingen fra Landsbyggefonden ved de årlige afsætningsbreve har været, at sagen kunne forventes at få tilsagn tidligst i 2021 eller senere.

I forbindelse med den brede politisk aftale om grøn renovering af almene boliger, der fornyligt er indgået, blev renoveringen af afdeling 110 fremrykket på grund af afdelingens energimærke (D). Efter aftale med Landsbyggefonden prioriterede ALFABO at fremme sagen for at fastholde pladsen i den nuværende ”renoverings-kø”. En udskydelse af sagen vil resultere i en mindre støtte til projektet fra Landsbyggefonden.

ALFABO oplyser, at man gennem sensommeren og efteråret 2020 har arbejdet intenst på at få færdigbehandlet projektet (omfang, støttefastsættelse og økonomi) med fonden, hvorfor der ikke har været den fornødne tid til også at gennemføre den beboerdemokratisk proces inden fremsendelsen af skema A. Hos Landsbyggefonden stilles der først krav om, at beboermødet senest har godkendt projektet ved skema B.

Konceptet for den beboerdemokratisk proces bliver, at beboerne indbydes til minimum to orienterende beboermøder forud for det ekstraordinære afdelingsmøde.

Formålet med møderne vil være at gennemgå projektet og projektets økonomi. Grundlaget for møderne vil blive en informationsavis, som beskriver projektet i forhold til omfang, økonomi og huslejekonsekvenser.

Organisationsbestyrelsen for ALFABO har på møde den 26. oktober 2020 godkendt renoveringsprojektet/helhedsplanen.

Økonomi, finansiering og huslejekonsekvenser

Det samlede anlægsbudget for renoveringen inkl. moms er opgjort til cirka:

Arbejder	Beløb
Støttede arbejder	Ca. 96,50 mio. kr.
Ustøttede arbejder	Ca. 74,18 mio. kr.
I alt	Ca. 170,68 mio. kr.

Landsbyggefonden har udmeldt en økonomisk skitse for den samlede plan, hvor formålet er at sikre, at huslejen i afdelingen holdes på et niveau, så boligerne fortsat kan udlejes.

De forudsatte/forventede finansieringselementer omfatter bl.a. ydelsesstøtte fra Landsbyggefonden, tilskud fra Landsbyggefondens fællespulje, fritagelse af pligtmæssige bidrag, fritagelse af indbetalinger til dispositionsfonden, boligorganisationens egen trækingsret hos Landsbyggefonden, egne henlæggelser samt kapitaltilførsel via 1/5-ordningen.

Kapitaltilførsel

Den samlede plan forudsætter en kapitaltilførsel til afdelingen på i alt 500.000 kr., hvor kommunen, boligorganisationen og realkreditinstituttet hver bidrager med 1/5 og Landsbyggefonden bidrager med 2/5. Kommunes bidrag til 1/5-delsordningen udgør et rente- og afdragsfrit lån på 100.000 kr., som forventes at forfalde til betaling i 2025.

Kommunens bidrag til kapitaltilførslen på 100.000 kr. foreslås finansieret af den afsatte renoveringspulje i 2025.

Det er en forudsætning for den skitserede helhedsplans gennemførelse, at Kolding Kommune bidrager i 1/5-delsordningen til kapitaltilførsel.

Kommunegaranti for støttede og ustøttede lån

Til finansiering af helhedsplanen forventes der optaget støttede lån for ca. 96,50 mio. kr. samt ustøttede lån for anslået ca. 70,69 mio. kr. Den endelige størrelse på det ustøttede lån er uafklaret og kan ændre sig i nedadgående retning afhængig af omfanget af reduktioner i projektet (se afsnit vedr. huslejekonsekvenser). Dertil kommer øvrige bidrag fra den udmeldte finansieringsskitse.

Det er en forudsætning for Landsbyggefondens endelige støtte til ovennævnte renovering, at kommunen påtager sig en regaranti over for staten for den del af det støttede lån, der på tidspunktet for lånets optagelse får pantesikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi. Den endelige garantiprocent vil først blive fastsat af den långivende kreditforening, når projektet er afsluttet. Landsbyggefonden påtager sig en forpligtelse til at godtgøre kommunen halvdelen af dens eventuelle tab som følge af garantiforpligtelsen.

I forbindelse med lånoptagelsen til finansiering af de ustøttede arbejder, som gennemføres sammen med

Landsbyggefondsstøttesagen, kan kommunen jf. almenboliglovens § 98, stk. 1, stille kommunegaranti for lån til ekstraordinære renoveringsarbejder. Der ydes ikke regaranti fra fonden til denne garanti. Kommunegarantierne fastlægges endeligt af den långivende kreditforening, når projektet er afsluttet, men det må forventes, at der skal ydes 100 % kommunegaranti på det ustøttede lån.

Garantierne påvirker ikke kommunens låneramme, og det er en forudsætning for den skitserede helhedsplans gennemførelse, at Kolding Kommune stiller garantier som beskrevet ovenfor.

Huslejekonsekvenser

På trods af at helhedsplanen/renoveringsstøttesagen gennemføres med støtte fra Landsbyggefonden, vil en del af arbejderne skulle dækkes af beboerne gennem en huslestigning. Den nuværende husleje pr. 1/1-2020 udgør 814 kr./m²/år, og den samlede finansieringsskitse for det konkrete projekt indebærer en stigning i den gennemsnitlige husleje på 0 % i forhold til en investering på 116,5 mio.

Der mangler således finansiering af differencen mellem Landsbyggefondens foreløbige godkendelse på ca. 116,5 mio. kr. og den forventede samlede investering på ca. 171 mio. kr., svarende til 54,5 mio. kr. eller en årlig ydelse på ca. 3 mio. kr./år eller 360 kr./m²/år.

Idet afdelingen ikke vil kunne bære en huslestigning i den størrelsesordning, er der således behov for enten en reduktion i projektets omfang eller yderligere tilskud fra Landsbyggefonden, hvilket afventer videre dialog med fonden. Det fremtidige huslejeniveau i afdelingen, og de boligmæssige forbedringer, som foretages, vil skulle holdes op imod huslejeniveauet og de boligmæssige kvaliteter i ALFABO's naboafdeling, afd. 109 Fjordparken.

Videre proces

Som konsekvens af, at det ikke har været muligt for Alfabo at afdække alle økonomiske og finansieringsmæssige forhold fuldstændigt inde for den pressede tidsplan, som Landsbyggefonden har lagt for godkendelsen af skema A, forventes skema B med eventuelle ændringer fremlagt til endelig politisk stillingtagen, når forudsætningerne for projektet er nærmere afklarede og afdelingsmødets godkendelse er opnået.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til punktet.

Punkt 18: Godkendelse af helhedsplan og skema A til renoveringsprojekt, Afd. 108, Lindhaven, ALFABO

20/30555

Resumé

ALFABO anmoder om kommunens godkendelse af helhedsplan og skema A til renoveringsstøttesag i afdeling 108, Lindehaven, byggeafsnit etageboligerne, beliggende Løvsangervej 1, 3, 5, 7 og Havesangervej 2A, 2B, 4A, 4B i 6000 Kolding.

Helhedsplanen/renoveringsstøttesagen indeholder bl.a. en renovering/opretning tagene og facade mod have inkl. efterisolering, ombygning af boligerne efter tilgængelighedsprincippet inkl. etablering af elevatorer i ”durchsicht” i opgange, indeklimateforbedrende arbejder og fornyelse af indvendige overflader samt el-, VVS- og ventilationsinstallationer.

Helhedsplanen dækker ud over renoveringsstøttesagen også over en kapitaltilførselssag, hvor det forudsættes, at kommunen bidrager i 1/5-delsordningen.

Beboerne har på et ekstraordinært afdelingsmøde den 6. oktober 2020 godkendt projektet og økonomien, ligesom organisationsbestyrelsen for ALFABO på møde den 26. oktober 2020 har godkendt renoveringsprojektet/helhedsplanen.

Sagen behandles i

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

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at helhedsplan med skema A godkendes med tilladelse til lånoptagelse, lejeforhøjelse og væsentlige forandringer af boligorganisationens ejendom

at der stilles kommunegaranti på såvel det støttede som det ustøttede realkreditlån under forudsætning af, at Landsbyggefonden yder 50% regaranti på det støttede realkreditlån

at der meddeles tilsagn om kapitaltilførsel på 150.000 kr., der udbetales som et rente- og afdragsfrit lån som et led i helhedsplanen under forudsætning af de øvrige parter deltager

at kommunens bidrag til at kapitaltilførslen finansieres af den afsatte renoveringspulje i 2024

at forvaltningen bemyndiges til at godkende skema B og C, såfremt der ikke forekommer væsentlige ændringer og/eller budgetoverskridelser ud over gældende indeksering på licitationstidspunktet.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 02-12-2020

Forslaget indstilles til godkendelse.

Beslutning Økonomiudvalget den 08-12-2020

Forslaget indstilles til godkendelse.

Fraværende:

Ole Alsted

Beslutning Byrådet den 15-12-2020

Godkendt.

Fraværende:

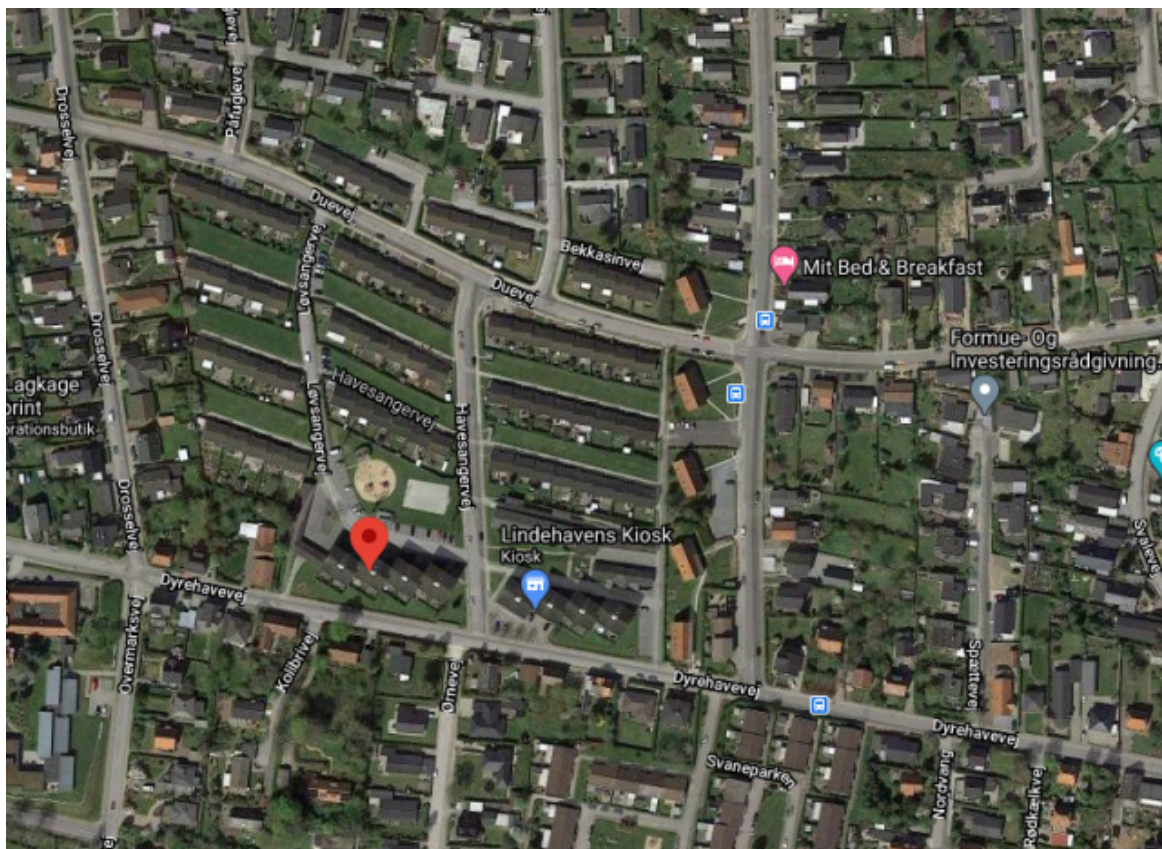
Birgitte Kragh

Henrik Nielsen

Sagsfremstilling

ALFABO har den 4. november 2020 ansøgt om kommunens godkendelse af helhedsplan og skema A til renoveringsprojekt i afdeling 108, Lindehaven, byggeafsnit etageboligerne, beliggende Løvsangervej 1, 3, 5, 7 og Havesangervej 2A, 2B, 4A, 4B i 6000 Kolding. Afdeling 108, Lindehaven består af tre byggeafsnit - rækkehusene, ældreboligerne og etageboligerne, som fordeler sig på følgende måde:

Rækkehusene: 87 boliger
Ældreboligerne: 10 boliger
Etageboligerne: 45 boliger
I alt afdelingen 132 boliger



Den fysiske helhedsplan omhandler kun byggeafsnit "Etageboligerne". De 60 år gamle etageboliger gennemgik i 1994-95 en renovering af facader og tage, men har herudover ikke gennemgået større renoveringer.



Landsbyggefondens kan give tilsagn om ydelsesstøtte i henhold til almenboliglovens § 91 samt fondens regulativ om denne støtteordning. Det er en forudsætning for støtten, at der udarbejdes en helhedsplan, og at beliggenhedskommunen garanterer for de optagne lån. Efter kommunens behandling af skema A videresendes Byrådets indstilling til Landsbyggefondens, og det er således fonden, der giver endeligt tilsagn. Efter fondens tilsagn indhenter boligorganisationen tilbud på byggearbejderne, og der udarbejdes derefter skema B-ansøgning. Hvis skema B ikke eller kun på uvæsentlige punkter afviger fra det materiale, der har dannet grundlag for fondens tilsagn, kan kommunen godkende det fremsendte projekt med bindende virkning for Landsbyggefondens. Forvaltningen kan bemyndiges til at godkende skema B og C, hvis der ikke forekommer ændringer, eller hvis der kun forekommer mindre ændringer, f.eks. under nogle få procents stigning i forhold til det godkendte skema A. Væsentlige ændringer eller overskridelser af budgettet skal forelægges Landsbyggefondens til endelig godkendelse, og det vil være fondens, der endeligt afgør, om en sag skal godkendes.

Det primære ønske med renoveringen er at "Etageboligernes" indeklimate og tag bringes op til nutidens standard.

Et andet ønske er at etablere lejligheder, hvor indretningen optimeres med fokus på dagslys og tilgængelighed. På den måde vil ældre og gangbesværede beboere i højere grad være i stand til at klare sig selv i eget hjem også i Etageboligernes.

For at øge tilgængeligheden for kørestolsbrugere og gangbesværede sikres der niveaufri adgang fra fortov til lejlighederne bl.a. ved hjælp af elevatorer samt niveaufri adgang fra lejlighederne til nye påbyggede altaner. Ved lejlighederne i stueetagen tilpasses terrænet uden for lejlighederne ligeledes, så det er muligt at komme niveaufrit fra lejlighederne og ud på terrassen.

Renoveringen betyder, at alle lejligheder ombygges og indretningen ændres, så der skabes en mere moderne indretning med større sammenhæng mellem køkken og stue med adgang til nye påbyggede altaner. Derudover indrettes de fremtidige badeværelser som plejevenlige badeværelser.

Vejen mod renovering har været lang og helhedsplanen blev indsendt til Landsbyggefondens tilbage i 2012. Grundet gennemførelse af grundige bygningsundersøgelser og en lang sagsbehandlingstid ved Landsbyggefondens har sagen været undervejs i flere år. Nu har Landsbyggefondens givet økonomiske tilsagn til projektet, så der er ressourcer til at gennemføre den omfattende renovering.

Såfremt der ikke tages imod den økonomiske støtte fra Landsbyggefondens, vil en gennemførelse af det meste af renoveringen stadig være påkrævet - dog for ALFABO's og afdelingens egen regning. Dette skyldes, at bygningsdelene, som er foreslået renoveret i helhedsplanen, er i en stand, der på sigt vil kræve omfattende renovering.

Helhedsplanen omfatter alle boliger i byggeafsnit Etageboligernes.

- Alle boliger ombygges til tilgængelige boliger. Indretningen sker inden for eksisterende etapeplan. Der afgives et mindre antal m² til fælles areal, for at elevatoren kan bygningsintegreres i trappeopgangen.
- 1 stk. lejemål (Havesangervej 2A, st.) opdeles i to lejemål. Det vil sige, at afdelingen har en tilvækst på én bolig i forbindelse med renoveringen.

Renoveringen er så omfattende, at alle beboere skal genhuses. Genhusningsprocessen bliver foretaget i tæt kontakt med den enkelte lejer for at tilgodese så mange behov som muligt.

ALFABO betaler alle rimelige udgifter forbundet med genhusningen, og der vil blive tilknyttet en genhusningskonsulent.

Nedenstående er de arbejder, der sker i alle boliger:

Udvendig

- Ny facade på havesiden og reparation og afrensning af øvrige facader
- Nye døre og vinduer
- Nyt tag inkl. forbedret isolering til nutids standard
- Solceller hvis det er rentabelt
- Dørtelefonanlæg

- Fællesskabende tiltag på de små plæner ved indgangene
- Niveaufri adgang til opgangene
- Diverse reparationer på sokkel, kældertrappe og kældervægge
- Renovering af kloak
- Nedgravet affaldsløsning
- Forberedelse til ladestander til elbiler
- 12 nye depotrum på terræn
- Reetablering af flisebelægning/græs/beplantning efter byggepladsarbejder
- Nye postkasser.

Indvendig

- Ombygning til tilgængelighed (dvs. boligen er også egnet for en selvhjulpne kørestolsbruger)
- Nye badeværelser
- Nye køkkener
- Etablering af ventilationsanlæg
- Nye installationer
- Nye overflader
- Nye altaner
- Etablering af elevator
- Forventer nye hårde hvide varer
- Istandsættelse af opgangene
- Havesangervej 2A opdeles fra et lejemål til to lejemål.

Den fysiske renovering forventes påbegyndt ultimo 4. kvartal 2021 og forventes afsluttet primo 2024.

Beboerne har været indbudt til to beboermøder henholdsvis den 15. september og den 22. september 2020 forud det ekstraordinære afdelingsmøde den 6. oktober 2020, hvor projektet og økonomien blev godkendt. Organisationsbestyrelsen for ALFABO har på møde den 26. oktober 2020 godkendt renoveringsprojektet/helhedsplanen.

Det samlede anlægsbudget for renoveringen inkl. moms er opgjort til cirka:

Arbejder	Beløb
Støttede arbejder	Ca. 65,57 mio. kr.
Ustøttede arbejder	Ca. 18,02 mio. kr.
I alt	Ca. 83,59 mio. kr.

Landsbyggefondens har udmeldt en økonomisk skitse for den samlede plan, hvor formålet er at sikre, at huslejen i afdelingen holdes på et niveau, så boligerne fortsat kan udlejes.

De forudsatte/forventede finansieringselementer omfatter bl.a. ydelsesstøtte fra Landsbyggefondens, tilskud fra Landsbyggefondens fællespulje, fritagelse af pligtmæssige bidrag, fritagelse af indbetalinger til dispositionsfonden, boligorganisationens egen trækingsret hos Landsbyggefondens, egne henlæggelser samt kapitaltilførsel via 1/5-ordningen.

Kapitaltilførsel

Den samlede plan forudsætter en kapitaltilførsel til afdelingen på i alt 750.000 kr., hvor kommunen, boligorganisationen og realkreditinstituttet hver bidrager med 1/5 og Landsbyggefondens bidrager med 2/5. Kommunes bidrag til 1/5-delsordningen udgør et rente- og afdragsfrit lån på 150.000 kr., som forventes at forfalde til betaling i 2024.

Kommunens bidrag til kapitaltilførslen på 150.000 kr. foreslås finansieret af den afsatte renoveringspulje i 2024.

Det er en forudsætning for den skitserede helhedsplans gennemførelse, at Kolding Kommune bidrager i 1/5-delsordningen til kapitaltilførsel.

Kommunegaranti for støttede og ustøttede lån

Til finansiering af helhedsplanen forventes der optaget støttede lån for ca. 65,57 mio. kr. samt ustøttede lån for ca. 11,75 mio. kr. Dertil kommer øvrige bidrag fra den udmeldte finansieringsskitse.

Det er en forudsætning for Landsbyggefondens endelige støtte til ovennævnte reovering, at kommunen påtager sig en regaranti over for staten for den del af det støttede lån, der på tidspunktet for lånets optagelse får pantesikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi. Den endelige garantiprocent vil først blive fastsat af den långivende kreditforening, når projektet er afsluttet. Landsbyggefonden påtager sig en forpligtelse til at godtgøre kommunen halvdelen af dens eventuelle tab som følge af garantiforpligtelsen.

I forbindelse med lånoptagelsen til finansiering af de ustøttede arbejder, som gennemføres sammen med Landsbyggefondsstøttesagen, kan kommunen jf. almenboliglovens § 98, stk. 1, stille kommunegaranti for lån til ekstraordinære reoveringsarbejder. Der ydes ikke regaranti fra fonden til denne garanti. Kommunegarantierne fastlægges endeligt af den långivende kreditforening, når projektet er afsluttet, men det må forventes, at der skal ydes 100 % kommunegaranti på det ustøttede lån.

Garantierne påvirker ikke kommunens låneramme, og det er en forudsætning for den skitserede helhedsplans gennemførelse, at Kolding Kommune stiller garantier som beskrevet ovenfor.

Huslejekonsekvenser

På trods af at helhedsplanen/reoveringsstøttesagen gennemføres med støtte fra Landsbyggefonden, vil en del af arbejderne skulle dækkes af beboerne gennem en huslejestigning. Den nuværende husleje pr. 1/1-2020 udgør 777 kr./m²/år, og den samlede finansieringsskitse for det konkrete projekt indebærer en stigning i den gennemsnitlige husleje på 38,50 kr./m²/år. Efter endt reovering vil den gennemsnitlige husleje således udgøre ca. 815,50 kr./m²/år.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til punktet.

Punkt 19: Godkendelse af helhedsplan og skema A til renoveringsprojekt, Afd. 12253 Lunderskov Byhuse (Dollerupparken), Domea Lunderskov-Kolding

20/27262

Resumé

Domea Lunderskov-Kolding anmoder om kommunens godkendelse af helhedsplan og skema A til renoveringsstøttesag i afdeling 12253, Lunderskov Byhuse, byggeafsnit 9, beliggende Dollerupparken nr. 2-10, 12-46 og 3-27, 6640 Lunderskov.

Helhedsplanen/renoveringsstøttesagen dækker over en renovering og genopretning af afdelingen, som siden opførelsen har haft store udfordringer med fugt, hvilket kun er blevet værre med årene. Afdelingen har forsøgt at afhjælpe fugt og skimmelp problemer med forskellige virkemidler, men må konstatere, at der skal store indgreb til, for at komme fugtgennemtrængningen i facaden helt til livs. Projektet indebærer renovering af klimaskærm, badeværelser, køkkener samt ventilation.

Helhedsplanen dækker ud over renoveringsstøttesagen også over en kapitaltilførselssag, hvor det forudsættes, at kommunen bidrager i 1/5-delsordningen.

Beboerne har endnu ikke afholdt ekstraordinært afdelingsmøde om projektet. Dette er efter aftale med Landsbyggefonden og vil ske i 2021 inden fremsendelsen af skema B.

Organisationsbestyrelsen for Domea Lunderskov-Kolding behandler sagen på organisationsbestyrelsesmøde den 8. december 2020.

Sagen behandles i

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

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at helhedsplan med skema A godkendes med tilladelse til lånoptagelse, lejeforhøjelse og væsentlige forandringer af boligorganisationens ejendom

at der stilles kommunegaranti på såvel det støttede som det ustøttede realkreditlån under forudsætning af, at Landsbyggefonden yder 50 % regaranti på det støttede realkreditlån

at der meddeles tilsagn om kapitaltilførsel på 100.000 kr., der udbetales som et rente- og afdragsfrit lån som et led i helhedsplanen under forudsætning af de øvrige parters deltagelse

at kommunens bidrag til kapitaltilførslen finansieres af den afsatte renoveringspulje i 2024

at forvaltningen bemyndiges til at godkende skema B og C, såfremt der ikke forekommer væsentlige ændringer og/eller budgetoverskridelser ud over gældende indeksering på licitationstidspunktet.

at kommunens godkendelse er betinget af beboermødets og organisationsbestyrelsens godkendelse af helhedsplanen med skema A.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 02-12-2020

Forslaget indstilles til godkendelse.

Beslutning Økonomiudvalget den 08-12-2020

Forslaget indstilles til godkendelse.

Fraværende:

Ole Alsted

Beslutning Byrådet den 15-12-2020

Godkendt.

Fraværende:

Birgitte Kragh

Henrik Nielsen

Sagsfremstilling

Domea Lunderskov-Kolding har den 4. november 2020 søgt om kommunens godkendelse af helhedsplan og skema A til renoveringsprojekt i afdeling 12253, Lunderskov Byhuse, byggeafsnit 9, Dollerupparken.

Den samlede afdeling 12253 dækker over i alt 85 almene familieboliger og 19 ældreboliger fordelt på flere forskellige byggeafsnit beliggende i Skanderup, Jordrup og Lunderskov - Ahornvænget 2-22, Bytoften 10A-10D, Dollerupparken 2-10, 3-27, 12-46, Hovedgaden 28, 30A-30C, Iver Dahlsvej 24-30, 32A-32G, Petersminde 2-34, Solparken 5-15, 6-16, Søndergyden 14A, 14B.

Det er kun de 36 familieboliger beliggende på Dollerupparken nr. 2-10, 12-46 og 3-27, 6640 Lunderskov, der omfattes af helhedsplanen. Boligerne er opført i år 1968-71 som lavt byggeri.





Landsbyggefondens kan give tilsagn om ydelsesstøtte i henhold til almenboliglovens § 91 samt fondens regulativ om denne støtteordning. Det er en forudsætning for støtten, at der udarbejdes en helhedsplan, og at beliggenhedskommunen garanterer for de optagne lån. Efter kommunens behandling af skema A videresendes Byrådets indstilling til Landsbyggefondens, og det er således fonden, der giver endeligt tilsagn. Efter fondens tilsagn indhenter boligorganisationen tilbud på byggearbejderne, og der udarbejdes derefter skema B-ansøgning. Hvis skema B ikke eller kun på uvæsentlige punkter afviger fra det materiale, der har dannet grundlag for fondens tilsagn, kan kommunen godkende det fremsendte projekt med bindende virkning for Landsbyggefondens. Forvaltningen kan bemyndiges til at godkende skema B og C, hvis der ikke forekommer ændringer, eller hvis der kun forekommer mindre ændringer, f.eks. under nogle få procents stigning i forhold til det godkendte skema A. Væsentlige ændringer eller overskridelser af budgettet skal forelægges Landsbyggefondens til endelig godkendelse, og det vil være fonden, der endeligt afgør, om en sag skal godkendes.

Boligafdelingen har tilbage i 2012 søgt om støtte hos Landsbyggefondens med henblik på renovering og genopretning af afdelingen. Efterfølgende har Landsbyggefondens besigtiget afdelingen og fremsendt en finansieringsskitse for gennemførelsen af projektet.

Det primære ønske med renoveringen er, at indeklimaet forbedres gennem en renovering af klimaskærmen, så boligerne bringes op til nutidens standard. Boligerne i Dollerupparken har siden sagens opstart været plaget af skimmel, hvorfor denne renovering er tiltrængt.

Et andet ønske er at etablere lejligheder, hvor indretningen optimeres med fokus på dagslys og tilgængelighed. På den måde vil ældre og gangbesværede beboere i højere grad være i stand til at klare sig selv i eget hjem. For at øge tilgængeligheden for kørestolsbrugere og gangbesværede sikres der niveaufri adgang fra parkering til de 18 rækkehuse ved hjælp af ramper samt niveaufri adgang fra lejlighederne til nyanlagte terrasser.

Renoveringen betyder, at alle rækkehuse ombygges og indretningen ændres, så der skabes en mere moderne indretning med større sammenhæng mellem køkken og stue med adgang til nye terrasser. Derudover indrettes de fremtidige badeværelser som plejevenlige badeværelser.

Vejen mod renovering har været lang og helhedsplanen blev indsendt til Landsbyggefondens tilbage i 2012. Grundet lang sagsbehandlingstid ved Landsbyggefondens har sagen været undervejs i flere år. Nu har Landsbyggefondens givet økonomiske tilsagn til projektet, så der er ressourcer til at gennemføre den omfattende renovering.

Såfremt der ikke tages imod den økonomiske støtte fra Landsbyggefondens, vil en gennemførelse af det meste af renoveringen stadig være påkrævet - dog for Domea Lunderskov-Kolding og afdelingens egen regning. Dette skyldes, at bygningsdelene, som foreslås renoveret i helhedsplanen, er i en stand, der på sigt vil kræve omfattende renovering.

Helhedsplanen omfatter alle 36 boliger i Dollerupparken.

- Alle 18 rækkehuse ombygges til tilgængelige boliger. Indretningen sker inden for eksisterende BBR.

- Alle 18 parcelhuse renoveres moderat med nye køkkener og badeværelser.

Renoveringen er så omfattende, at alle beboere skal genhuses. Genhusningsprocessen bliver foretaget i tæt kontakt med den enkelte lejer for at tilgodese så mange behov som muligt.

Afdelingen betaler alle rimelige udgifter forbundet med genhusningen, og der vil blive tilknyttet en genhusningskonsulent.

Nedenstående er de arbejder, der sker i alle boliger:

Udvendig

- Ny facade på havesiden og reparation og afrensning af øvrige facader
- Nye døre og vinduer
- Nyt tag inkl. forbedret isolering til nytids standard (de 18 rækkehuse har nyt tag, men her tjekkes isolering)
- Niveaufri adgang til de 18 rækkehuse
- Sokkel efterisoleres
- Der etableres dræn
- Renovering af kloak
- Reetablering af flisebelægning/græs/beplantning efter byggepladsarbejder.

Indvendig i rækkehuse

- Ombygning til tilgængelighed (dvs. boligen er også egnet for en selvhjulpne kørestolsbruger)
- Nye badeværelser
- Nye køkkener
- Etablering af ventilationsanlæg
- Nye installationer i køkken og bad
- Nye overflader
- Nye terrasser
- Nye hårde hvide varer.

Indvendig i parcelhuse

- Nye badeværelser
- Nye køkkener
- Etablering af ventilationsanlæg
- Nye installationer i køkken og bad
- Nye overflader
- Nye hårde hvide varer.

Den fysiske renovering forventes påbegyndt ultimo 1. kvartal 2022, og forventes afsluttet primo 2024.

Beboerdemokratiske proces

Grundet regeringens beslutning om at nedbringe ”ventelisten” til Landsbyggefonds-renoveringer i løbet af 2020 og 2021, og Landsbyggefondens krav om at skema A skal være godkendt i indeværende år, er skema A udarbejdet på baggrund af den viden, der er tilgængelig på nuværende tidspunkt. Primo 2021 vil der forventeligt blive foretaget en række supplerende undersøgelser af de bygtekniske udfordringer i byggeafsnittene.

Domea Lunderskov-Kolding oplyser at man har arbejdet intenst på at få færdigbehandlet projektet (omfang, støttefastsættelse og økonomi) med fonden, hvorfor der ikke har været den fornødne tid til også at gennemføre den beboerdemokratiske proces inden fremsendelsen af skema A. Hos Landsbyggefondens stilles der først krav om at beboermødet senest har godkendt projektet ved skema B.

Beboerne har således endnu ikke afholdt ekstraordinært afdelingsmøde om projektet. Dette er efter aftale med Landsbyggefonden og vil ske i 2021 inden fremsendelsen af skema B. Der er dog afholdt et informationsmøde den 24. september 2020, hvor beboernes opbakning til projektet er bekræftet.

Formanden for organisationsbestyrelsen er orienteret løbende om renoveringsprojektet/helhedsplanen, da han sidder i byggeudvalget for projektet.

Organisationsbestyrelsen for Domea Lunderskov-Kolding behandler sagen på organisationsbestyrelsesmøde den 8. december 2020.

Finansieringsskitse for projektet er først modtaget fredag uge 44, så det har ikke været muligt at klargøre projektets økonomiske konsekvenser for selskabet før i løbet af november 2020. Domea Lunderskov-Kolding er dog ikke i stand til at gennemføre den nødvendige renovering uden denne støtte fra Landsbyggefonden, hvorfor sagen også forventes godkendt på organisationsbestyrelsesmødet den 8. december 2020.

Økonomi

Det samlede anlægsbudget for renoveringen inkl. moms er opgjort til cirka:

Arbejder	Beløb
Støttede arbejder	Ca. 21,06 mio. kr.
Ustøttede arbejder	Ca. 26,60 mio. kr.
I alt	Ca. 47,66 mio. kr.

Landsbyggefonden har udmeldt en økonomisk skitse for den samlede plan, hvor formålet er at sikre, at huslejen i afdelingen holdes på et niveau, så boligerne fortsat kan udlejes.

De forudsatte/forventede finansieringselementer omfatter bl.a. ydelsesstøtte fra Landsbyggefonden, fritagelse af indbetalinger til dispositionsfonden, bidrag fra boligorganisationen samt kapitaltilførsel via 1/5-ordningen.

Kapitaltilførsel

Den samlede plan forudsætter en kapitaltilførsel til afdelingen på i alt 500.000 kr., hvor kommunen, boligorganisationen og realkreditinstituttet hver bidrager med 1/5 og Landsbyggefonden bidrager med 2/5. Kommunes bidrag til 1/5-dels ordningen udgør et rente- og afdragsfrit lån på 100.000 kr., som forventes at forfalde til betaling i 2024.

Kommunes bidrag til kapitaltilførslen på 100.000 kr. foreslås finansieret af den afsatte renoveringspulje i 2024.

Det er en forudsætning for den skitserede helhedsplans gennemførelse, at Kolding Kommune bidrager i 1/5-delsordningen til kapitaltilførsel.

Kommunegaranti for støttede og ustøttede lån

Til finansiering af helhedsplanen forventes der optaget støttede lån for ca. 21,06 mio. kr. samt ustøttede lån for ca. 25,40 mio. kr. Dertil kommer øvrige bidrag fra den udmeldte finansieringsskitse.

Det er en forudsætning for Landsbyggefondens endelige støtte til ovennævnte renovering, at kommunen påtager sig en regaranti over for staten for den del af det støttede lån, der på tidspunktet for lånets optagelse får pantesikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi. Den endelige garantiprocent vil først blive fastsat af den långivende kreditforening, når projektet er afsluttet. Landsbyggefonden påtager sig en forpligtelse til at godtgøre kommunen halvdelen af dens eventuelle tab som følge af garantiforpligtelsen.

I forbindelse med lånoptagelsen til finansiering af de ustøttede arbejder, som gennemføres sammen med Landsbyggefondsstøttesagen, kan kommunen jf. almenboliglovens § 98, stk. 1, stille kommunegaranti for lån til ekstraordinære renoveringsarbejder. Der ydes ikke regaranti fra fonden til denne garanti. Kommunegarantierne fastlægges endeligt af den långivende kreditforening, når projektet er afsluttet, men det må forventes, at der skal ydes 100 % kommunegaranti på det ustøttede lån.

Garantierne påvirker ikke kommunens låneramme, og det er en forudsætning for den skitserede helhedsplans gennemførelse, at Kolding Kommune stiller garantier som beskrevet ovenfor.

Huslejekonsekvenser

På trods af at helhedsplanen/renoveringsstøttesagen gennemføres med støtte fra Landsbyggefonden, vil en del af arbejderne skulle dækkes af beboerne gennem en huslejestigning. Den nuværende husleje pr. 1/1-2020 udgør 762 kr./m²/år, og den samlede finansieringsskitse for det konkrete projekt indebærer en stigning i den gennemsnitlige husleje på ca. 116 kr./m²/år. Efter endt renovering vil den gennemsnitlige husleje således udgøre ca. 878 kr./m²/år.

Videre proces

Som konsekvens af, at det ikke har været muligt for Domea Lunderskov-Kolding at afdække alle økonomiske og finansieringsmæssige forhold fuldstændigt, indenfor den pressede tidsplan som Landsbyggefonden har lagt for godkendelsen af skema A, forventes skema B med eventuelle ændringer fremlagt til endelig politisk stillingtagen, når forudsætningerne for projektet er nærmere afklaret og afdelingsmødets samt organisationsbestyrelses godkendelse er opnået.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til punktet.

Punkt 20: Deponi Syd I/S, årsrapport 2019

10/24198

Resumé

Deponi Syd I/S sender årsrapport for perioden 1. januar-31. december 2019.

Regnskabet er revideret af Beierholm og har ikke givet anledning til forbehold, og årsregnskabet giver således et retvisende billede.

Sagen behandles i

Teknik- og Klimaudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 tages til efterretning.

Beslutning Teknik- og Klimaudvalget den 09-12-2020

Forslaget indstilles til godkendelse.

Fraværende:

Tobias Jørgensen

Elvis Comic

Beslutning Økonomiudvalget den 15-12-2020

Forslaget indstilles til godkendelse.

Beslutning Byrådet den 15-12-2020

Godkendt.

Fraværende:

Birgitte Kragh

Henrik Nielsen

Sagsfremstilling

Deponi Syd I/S' resultatopgørelse viser en nettoomsætning før underdækning på 8.109.530 kr. og omkostninger på 7.986.681 kr., hvilket giver et driftsresultat før finansielle poster på 122.849 kr.

I forbindelse med ændret regnskabspraksis fra 2016 blev egenkapitalen ændret til overdækning, da beløbet over tid forbruges af selskabets kunder gennem deponipriserne og ikke af selskabets ejere.

Ved over-/underdækning forstås, at de opkrævede betalinger fra kunderne henholdsvis overstiger eller ikke dækker de afholdte omkostninger.

De finansielle poster består primært af rente-/udbytteindtægter, renteudgifter og kursregulering på obligationer. Resultatet herefter udgør et underskud på 878.382 kr., som svarer til årets underdækning, hvilket nedskriver den akkumulerede over-/underdækning til -185.207 kr.

Deponi Syd har modtaget 20.184 tons, hvilket er noget mindre end de budgetterede 23.000 tons.

Regnskabsresultatet på -878.382 kr. ses som mindre tilfredsstillende holdt op imod et budget på -185.000 kr.

Balancen viser, at anlægs- og omsætningsaktiver udgør 51.651.597 kr. Langfristede og kortfristede gældsforpligtigelser udgør 34.134.230 kr. Herudover er der hensatte forpligtigelser (sikkerhedsstillelse) på 17.518.367 kr.

Regnskabet er revideret af Beierholm og har ikke givet anledning til forbehold, og årsregnskabet giver således et retvisende billede.

Der er for 2020 udarbejdet et revideret budget, hvor mængden er nedskrevet fra 23.000 tons til 20.000 tons. Det korrigerede budget for 2020 viser en forventet underdækning på 693.000 kr.

Fra 2021 og fremefter regnes der ligeledes med 20.000 tons. Budgettet viser en forventet overdækning på 372.000 kr.

For overslagsårene 2022-2024 er billedet en stigende overdækning på henholdsvis 518.000 kr., 671.000 kr. og 830.000 kr., hvilket primært skyldes, at der er indregnet en årlig stigning på 3 % på behandlingsudgifterne (indtægter) og 2 % stigning på omkostningerne.

Bilag

Regnskab 2019

Revisorerklæring 2019

Budget 2020_rev (gældende pr. 1. juli 2020).pdf

Budget 2021

Punkt 21: Etablering af dialogforum for udviklingen af Koldings havneområder

20/33612

Resumé

Den 24. november 2020 vedtog et flertal i Byrådet en ejerstrategi for Kolding Havn og indgik en samarbejdsaftale. I samarbejdsaftalen er det aftalt, at Byrådet nedsætter et særligt dialogforum vedrørende den samlede udvikling af havneområdet, bestående af repræsentanter fra Byrådet, havnebestyrelsen, kommunaldirektør, havnedirektør og eksterne udpeget i fællesskab. Derfor fremlægges her et forslag til sammensætning af dialogforum.

I forbindelse med opstarten af projektet for udviklingen af Koldings havneområder besluttede et flertal i Byrådet den 24. september 2019 at nedsætte et § 17.4 udvalg for udviklingen af Koldings Havneområder. Dette udvalg foreslås på baggrund af samarbejdsaftalen nedlagt.

Sagen behandles i

Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at Udvalget for udvikling af Koldings Havneområder nedlægges og

at der i overensstemmelse med samarbejdsaftalen mellem Kolding Havn og Kolding Kommune nedsættes et dialogforum og et ”dialogforum+” som beskrevet i sagsfremstillingen.

Beslutning Økonomiudvalget den 15-12-2020

Sagen blev taget af dagsordenen.

Beslutning Byrådet den 15-12-2020

Sagen blev taget af dagsordenen.

Fraværende:

Birgitte Kragh

Henrik Nielsen

Sagsfremstilling

Baggrund

I forbindelse med opstarten af projektet for udviklingen af Koldings havneområder besluttede Byrådet den 24. september 2019 at nedsætte et § 17.4 udvalg for udviklingen af Koldings Havneområder. Udvalget har ikke afholdt møder, idet den oprindelige vision om Kolding Havn blev erstattet af en ny hensigtserklæring ultimo 2019 – og der dermed skulle aftales en ny organisering. §17, stk. 4-udvalget foreslås på baggrund af ovenstående og den nye samarbejdsaftalen formelt nedlagt.

Byrådet og Bestyrelsen for Kolding Havn har indgået en samarbejdsaftale, som blev godkendt i Byrådet den 24. november 2020 i sammenhæng med Byrådets ejerstrategi for Kolding Havn.

I samarbejdsaftalens afsnit 6 er beskrevet, at Byrådet nedsætter et særligt dialogforum vedrørende den samlede udvikling af havneområdet, bestående af repræsentanter fra Byrådet, havnebestyrelsen, kommunaldirektør, havnedirektør og eksterne udpeget i fællesskab.

Formål

Det fremgår af samarbejdsaftalen, at dialogforummet skal mødes mindst to gange årligt og diskutere og forelægge et evt. forslag til ændringer af byudviklings- og dialogområder for Kolding Byråd og Havnebestyrelsen. Forslag skal respektere gældende lejeaftaler i hele deres løbetid samt vurdere evt. ønsker om ændringer af disse.

Derudover kan dialogforum bidrage til at styrke samarbejdet, tilliden og dialogen imellem Kolding Kommune, Kolding Havn og erhvervslivet, samt medvirke til at kvalificere udviklingsarbejdet, der forløber på baggrund af ejerstrategien for

Kolding Havn.

Forslag til sammensætning af dialogforum:

- Tre Repræsentanter fra Byrådet: Borgmester, formand for Plan-, Bolig- og Miljøudvalget, samt et ekstra byrådsmedlem
- To Repræsentanter fra Havnebestyrelsen: Formand og næstformand
- En Repræsentant for havnens virksomheder: Vælges af brancheforeningen (har tidligere peget på bl.a. Jesper Hansson)
- En repræsentant for byens øvrige erhvervsliv: kan evt. vælges af Business Kolding (har tidligere peget på Peter Hulweg)
- Kommunaldirektør
- Havnedirektør.

I alt 9 medlemmer

Udvalget supporteres af By- og udviklingsdirektøren.

Den foreslåede sammensætning af udvalget skal desuden godkendes af havnebestyrelsen i henhold til samarbejdsaftalen.

Dialogforums dialog om konkrete ønsker vedrørende lejeforhold

Ejerstrategien for Kolding Havn foreskriver, at Kolding Havn konsulterer Kolding Kommune i forbindelse med ændringer i lejeforhold på arealer, der i ejerstrategien er udpeget som udviklings- og interesseområder. Denne konsultation skal som aftalt i samarbejdsaftalen ske gennem dialog mellem parterne i dialogforum. I forbindelse med forummets dialog om konkrete ønsker om ændringer af lejeaftaler kan den virksomhed, der har et konkret ønske, vælge selv at deltage i dialogen i stedet for at lade sig repræsentere af den af brancheforeningen valgte repræsentant.

I denne dialog skal væsentlige hensyn til fortrolighed og habilitet iagttages og beskrives nærmere i den procedure, der skal udarbejdes jf. samarbejdsaftalen. Derudover skal det sikres, at dialogforummet kan samles med relativt kort varsel, når der er behov for dialog om konkrete ønsker. Der vil blive udarbejdet en procedure, der beskriver, den fulde sagsgang og dialogproces. Hvis der er enighed i dialogforum lægges der op til, at Byrådet orienteres og havnebestyrelsen kan træffe en afgørelse, så sagsgangen bliver kort. I evt. sager, hvor der ikke opnås enighed i dialogforum, har Byrådet mulighed for at vurdere om en afgørelse vil være til hinder for eller vanskeliggøre en realisering af Byrådets visioner for udviklingen af havneområdet. På den baggrund kan Byrådet samtidig vurdere om, der er sagligt grundlag for at give havnebestyrelsen en instruks i forhold til sagen.

Dialogforum forventes at afholde første møde i januar 2021.

Dialog om den samlede udvikling af havneområdet

Dialogforum skal bidrage til dialogen om den samlede udvikling af havneområdet, herunder principielle og strategiske overvejelser, samt forslag om ændringer i afgrænsningerne af udviklings- og dialogområderne. I den forbindelse kan dialogforum invitere flere deltagere ind i dialogen (ikke ift. konkrete aftaler), til dialogforum+, som dermed får karakter af et advisoryboard. Det kan eksempelvis være gruppeformænd og løsgængere fra Byrådet, hele havnebestyrelse, øvrige repræsentanter fra erhvervslivet i Kolding samt eksterne med kapacitet og viden i forhold til by- og havneudvikling. Det foreslås, at der lægges op til at invitere "dialogforum+" ind to gange årligt for at bidrage til processen for udvikling af havn og by.

Punkt 22: Trapholt Museum, budget 2021

15/19771

Resumé

Trapholt Museum fremsender budget for 2021 til Kolding Kommunes godkendelse.

Sagen behandles i

Kulturudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslaget til budget for Trapholt Museum for 2021 fremsendes til Byrådets tiltrædelse.

Beslutning Kulturudvalget den 01-12-2020

Indstilles til godkendelse.

Beslutning Økonomiudvalget den 08-12-2020

Forslaget indstilles til godkendelse.

Fraværende:

Ole Alsted

Beslutning Byrådet den 15-12-2020

Godkendt.

Fraværende:

Birgitte Kragh

Henrik Nielsen

Sagsfremstilling

Trapholt Museum skal ifølge ”Bekendtgørelse om økonomiske og administrative forhold for modtagere af driftstilskud fra Kulturministeriet” fremsende budget til Kolding Kommunes godkendelse.

Der er budgetteret med indtægter vedrørende entré og kontingenter på 5.366.500 kr. i 2021. I 2020 var der budgetteret med 5.137.300 kr.

Indtægter vedrørende butiksdrift, café og arrangementer mv. er budgetteret med 1.815.680 kr. i 2021. I 2020 var der budgetteret med 1.985.800 kr.

Diverse tilskud m.v. er budgetteret til 15.089.000 kr. Heraf kommer 6.530.000 kr. fra Kolding Kommune.

Det fremsendte budget indeholder indtægter på i alt 22.256.180 kr. og udgifter på 22.145.000 kr., så der forventes et overskud på 111.180 kr.

De væsentligste økonomiske udfordringer for Trapholt Museum de næste 2-3 år er udviklingen i Covid-19 samt en kombination af faldende tilskud, både kommunale og statslige og en væsentlig stigning i de overenskomstmæssige lønninger.

Forvaltningen har ingen bemærkninger til det fremsendte budget og henviser til noterne i budgettet.

Bilag

Budget 2021 - Trapholt.

Punkt 23: Ny strategisk retning for Ungdomsskolen

19/36875

Resumé

I Budget 2020 har Børne- og Uddannelsesudvalget vedtaget en budgetnote om Ungdomsskolen:

”Det foreslås, at der i første halvår 2020 formuleres en ny politisk strategi for Ungdomsskolen - herunder en ”ejerstrategi”, hvor Børne- og Uddannelsesudvalget i højere grad end tidligere tegner retningen for Ungdomsskolen. Det foreslås, at der udarbejdes et kommissorie for arbejdet.”

Børne- og Uddannelsesudvalget drøftede på mødet d. 7. oktober 2020 input til politisk retning og til sammensætningen af Ungdomsskolebestyrelsen. Disse input er nu omsat til et forslag til en politisk strategi for Ungdomsskolen samt lettere justerede vedtægter for Ungdomsskolebestyrelsen.

Ungechefen og Ungdomsskolelederen præsenterer på mødet forslag til strategi og justerede vedtægter.

Sagen behandles i

Børne- og Uddannelsesudvalget og Kulturudvalget (orientering) og Byrådet.

Forslag

Børne-, Uddannelses- og Arbejdsmarkedsdirektøren foreslår,

at Børne- og Uddannelsesudvalget drøfter og godkender den politiske strategi for Ungdomsskolen

at Børne- og Uddannelsesudvalget indstiller de justerede vedtægter, herunder den ændrede repræsentation i Ungdomsskolebestyrelsen, til godkendelse i Byrådet

at Kulturudvalget tager den politiske strategi og de justerede vedtægter til efterretning

at Byrådet godkender de justerede vedtægter for Ungdomsskolens bestyrelse.

Beslutning Børne- og Uddannelsesudvalget den 11-11-2020

Ad 1 ”at” godkendt.

Ad 2.”at” indstilles til godkendelse.

Beslutning Byrådet den 15-12-2020

Godkendt.

Fraværende:

Birgitte Kragh

Henrik Nielsen

Sagsfremstilling

I Budget 2020 har Børne- og Uddannelsesudvalget vedtaget en budgetnote om Ungdomsskolen: ”Det foreslås, at der i første halvår 2020 formuleres en ny politisk strategi for Ungdomsskolen - herunder en ”ejerstrategi”, hvor Børne- og Uddannelsesudvalget i højere grad end tidligere tegner retningen for Ungdomsskolen. Det foreslås, at der udarbejdes et kommissorie for arbejdet.”

Børne- og Uddannelsesudvalget blev på mødet d. 7. oktober 2020 præsenteret for ønskerne fra de unge, deres forældre samt Ungdomsskolens samarbejdspartnere og bestyrelse.

Børne- og Uddannelsesudvalget gav også input til retningen for Ungdomsskolen. Disse input er nu blevet samlet i et forslag til en politisk strategi for Ungdomsskolen. På mødet i oktober blev sammensætningen af Ungdomsskolens bestyrelse også drøftet.

Politisk strategi for Ungdomsskolen

Børne- og Uddannelsesudvalget havde på mødet i oktober en række forskellige input til den politiske strategi for Ungdomsskolen. Udvalget betonedede blandt andet vigtigheden af partnerskabsaftaler med folkeskolerne og det fortsatte

samarbejde med Kulturområdet, Fritidsområdet, Socialområdet m.fl. Udvalget ønskede at styrke samarbejdet med de eksisterende samarbejdspartnere, og at Ungdomsskolen kan have en rolle som katalysator i det.

Derudover mente udvalget, at Ungdomsskolen fortsat skal prioritere de sociale aspekter i aktiviteterne. Men det var også vigtigt, at nogle aktiviteter kunne være beskæftigelsesunderstøttende.

Disse input er sammenskrevet i et forslag til en politisk strategi for Ungdomsskolen. Der lægges op til en drøftelse af strategiens indhold. Såfremt Børne- og Uddannelsesudvalget godkender strategien, vil Ungdomsskolens bestyrelse skulle udmønte strategien de kommende måneder. I juni 2021 får udvalget en status på arbejdet med strategien.

Strategien er vedlagt som bilag. På mødet vil Ungechefen og Ungdomsskolelederen præsentere forslaget.

Ungdomsskolebestyrelsens sammensætning

I marts 2020 blev der afholdt et dialogmøde mellem Børne- og Uddannelsesudvalget og Ungdomsskolebestyrelsen. Her blev bestyrelsens sammensætning, bestyrelsens formandskab og kommunikationen mellem udvalg og bestyrelse drøftet.

Børne- og Uddannelsesudvalget drøftede sammensætningen af bestyrelsen på mødet i oktober. Ud fra denne drøftelse foreslås det, at der fortsat skal være to repræsentanter fra Byrådet i Ungdomsskolens bestyrelse. Den ene post skal besættes af en repræsentant fra formandsskabet i Børne- og Uddannelsesudvalget, mens den anden post besættes af et medlem af Kulturudvalget.

Derfor foreslås denne sammensætning af Ungdomsskolens bestyrelse:

- En repræsentant fra Børne- og Uddannelsesudvalgets formandskab
- En repræsentant fra Kulturudvalget
- To repræsentanter fra organisationer, f.eks. arbejdsmarkedets parter
- To medarbejderrepræsentanter
- To elever og
- En forældrerepræsentant.

Dette medfører justerede vedtægter for Ungdomsskolebestyrelsen. Forslaget til de nye vedtægter fremgår af bilagene til sagen.

Såfremt vedtægterne godkendes i Byrådet, vil vedtægterne træde i kraft i den kommende byrådsperiode fra 2022-2026.

Bilag

Ny vedtægt for Ungdomsskolebestyrelsen for Kolding Kommunes Ungdomsskole, 2022.pdf

Punkt 24: Salg af storparcel ved Dollerup Sø til almen boligorganisation

20/32454

Resumé

Med implementering af udviklingsplanerne for de hårde ghettoområder skal der reduceres med i alt 345 almene familieboliger i boligområderne Munkebo og Skovvejen/Skovparken. Dette skal ske før 2030, og det skal ske i samarbejde mellem de involverede boligorganisationer og Kolding Kommune. Med nedbringelsen af boliger, skal der opføres en tilsvarende mængde i form af erstatningsbyggeri, således at den almene boligmasse ikke reduceres på baggrund heraf, og således at en proces omkring permanent genhusning af de mange familier kan ske.

I forbindelse med omdannelsen af Skovvejen/Skovparken, har forvaltningen været i dialog med Boligselskabet Kolding, med henblik på at finde egnede placeringer til de første nye almene boligprojekter som erstatning for nogle af de boliger, som enten skal nedrives eller omdannes.

En af disse placeringer er i en nyere kommunal boligudstyknings ved Dollerup Sø i Lunderskov. Boligselskabet tilbyder at købe en storparcel til tæt-lav boliger på vilkår, som fremgår af vedlagte købstilbud.

Sagen behandles i

Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

Kommunaldirektøren foreslår,

at Kolding Kommune sælger matr.nr. 14ay Nagbøl By, Skanderup, med et grundareal på 19.325 m², til Boligselskabet Kolding, på betingelse af, at Kolding Kommune godkender skema A og B for købers almene boligprojekt,

at købesummen fastsættes til 2.415.000 kr. ekskl. moms, idet Boligselskabet Kolding uden for købesummen afholder tilslutningsbidrag til kloak, el, vand og varme, og idet købesummen reguleres ved opførelse af flere boligenheder end 23 som beskrevet i vedlagte købstilbud,

at øvrige vilkår i handlen bliver som anført i vedhæftede købstilbud, og

at Kolding Kommune, som tilsynsmyndighed for det støttede byggeri, godkender at Boligselskabet Kolding, indgår aftale om køb af ejendommen, på vilkår, som fremgår af sagsfremstillingen.

Beslutning Økonomiudvalget den 08-12-2020

Forslaget indstilles til godkendelse.

Fraværende:

Ole Alsted

Beslutning Byrådet den 15-12-2020

Godkendt.

Fraværende:

Birgitte Kragh

Henrik Nielsen

Sagsfremstilling

Baggrund

Med regeringens udspil ”Et Danmark uden parallelsamfund – ingen ghettoer i 2030” og tilhørende ny lovgivning, er det besluttet, at såkaldt hårde ghettoområder i Danmark skal omdannes og andelen af familieboliger nedbringes til at udgøre højst 40 % i et givent boligområde. I Kolding er Munkebo og Skovvejen/Skovparken udnævnt som hårde ghettoområder. Områderne har i 2019 fået godkendt hver sin strategiske udviklingsplan, som nu skal implementeres.

I Kolding skal i alt 345 almene familieboliger nedrives eller omdannes frem til 2030. Ud over omdannelsen af områderne ligger en stor opgave med at tilbyde genhusning til de berørte familier. En opgave, der skal løses i tæt samarbejde mellem

de involverede boligorganisationer og Kolding Kommune.

Boligselskabet Kolding er blevet pålagt at nedrive eller omdanne 192 almene familieboliger i Skovvejen. Boligselskabet ejer, ud over boligerne på Skovvejen, kun 131 almene familieboliger, og har dermed meget få muligheder for at genhuse dets berørte beboere.

Boligselskabet har derfor været i dialog med forvaltningen med henblik på at finde egnede placeringer til opførelse af erstatningsboliger, og har i den forbindelse ønsket at placere boliger i en nyere kommunal boligudstyknings ved Dollerup Sø i Lunderskov.

Storparcellen er en ud af to storparceller i udstykningen. Storparcellerne blev udbudt til salg i januar 2019 i overensstemmelse med Byrådets beslutning herom den 18. december 2018.

Det er endnu ikke lykkedes at sælge storparcellerne på trods af en del løbende henvendelser. Forvaltningen er for nuværende i dialog med flere interesserede private investorer, som forhåbentlig fører til et salg.

Ejendommen

Ejendommen er beliggende ved Koralvænget i Lunderskov, og udgør matr.nr. 14ay Nagbøl By, Skanderup. Ejendommen er udstykket til en storparcel med et grundareal på 19.325 m², og kan i henhold til lokalplan 1115-11 Dollerup Sø nord – et haveboligområde, anvendes til tæt-lav boligbebyggelse og/eller åben-lav boligbebyggelse. Det vurderes, at der mindst kan opføres 23 tæt-lav boligenheder på ejendommen.



Hovedvilkår for salg af ejendommen

Boligselskabet Kolding har accepteret, at købe på de salgsvilkår som Byrådet har vedtaget for den udbudte storparcel i forbindelse med udbuddet i 2019, dog med de for en almen boligorganisation nødvendige juridiske tekniske tilretninger.

Det af boligselskabet underskrevne købstilbud er vedlagt som bilag, og i det følgende oplystes hovedvilkårene samt de foretagne tilretninger:

- Købesummen aftales til mindsteprisen på 2.415.000 kr. ekskl. moms, svarende til 105.000 kr. pr. boligenhed ved opførelse af de forudsatte 23 boligenheder.
- Købesummen reguleres med 105.000 kr. ekskl. moms pr. tilført boligenhed, såfremt købers endelige projekt er større end det forudsatte på 23 boligenheder.
- Købesummen indeholder andel af opstartskapital til grundejerforeningen, svarende til 5.000 kr. pr. boligenhed.
- Uden for købesummen betaler køber tilslutningsbidrag til kloak, el, vand og fjernvarme, herunder etableringsbidrag til fjernvarme på 985.600 kr. + moms.

- Kommunen afholder omkostninger til berigtigelsen af handlen, idet tinglysningsafgifter dog deles ligeligt mellem parterne.
- Tilretning: Krav om garantistillelse i forbindelse med handlens indgåelse opgives, da køber er en almen boligorganisation.
- Tilretning: Overtagelsesdagen ændres til 14 dage efter Kolding Kommunes godkendelse af skema B.
- Tilretning: Handlen betinges af, at Kolding Kommune godkender skema A og B for købers projekt.

Bemærkninger vedrørende prisfastsættelsen

Forvaltningen vurderer, at den tilbudte købesum, som svarer til den udbudte mindstepris for ejendommen, svarer til markedsprisen.

Den videre proces

De henvendelser som forvaltningen har modtaget fra private investorer, har primært vedrørt Storparcel 2, som ligger syd for den storparcel, som nu foreslås solgt til Boligselskabet Kolding. Forvaltningen er i tæt dialog med flere investorer, som er interesserede i at købe storparcel 2. Storparcellen forsøges solgt på de udbudte vilkår.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til punktet.

Bilag

Underskrevet Købstilbud, dateret 26.11.2020

Punkt 25: Salg af storparcel i Hejls

20/25201

Resumé

Kolding Kommune har forhandlet en aftale på plads med den almennyttige boligorganisation AAB Bovia om salg af en storparcel, beliggende ved Kirkemarken i Vamdrup.

Storparcellen udgør ca. 9.500 m² af matr. 36x, Hejls By, Hejls og er omfattet af lokalplan 4.128 og kommuneplantillæg nr. 13 – for lokalbyen Hejls.

Salget af storparcellen åbner samtidig op for udstykning af tre byggegrunde i området.

Sagen behandles i

Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

Kommunaldirektøren foreslår,

at Kolding Kommune sælger ca. 9.500 m² af matr. 36x, Hejls By, Hejls, til AAB Bovia til opførelse af tæt-lav eller åben-lav boligbebyggelse, på betingelse af, at Kolding Kommune godkender skema A og B for købers påtænkte projekt.

at købesummen fastsættes til 100.000 kr. ekskl. moms pr. byggeret (boligenhed), svarende til 2.400.000 kr. ex. moms, idet AAB Bovia uden for købesummen afholder tilslutningsafgifter til kloak, el, vand og varme.

at købesummen reguleres, hvis køber opfører flere boligenheder end forudsat i købers tilbud,

at forvaltningen bemyndiges til at udstykke 3 parcelhusgrunde syd for adgangsvejen til storparcellen, samt

at øvrige vilkår i handlen bliver som anført i vedhæftede udkast til købsaftale med salgsvilkår, idet forvaltningen bemyndiges til at foretage mindre ændringer af juridisk-teknisk karakter.

Beslutning Økonomiudvalget den 08-12-2020

Forslaget indstilles til godkendelse.

Fraværende:

Ole Alsted

Beslutning Byrådet den 15-12-2020

Godkendt.

Fraværende:

Birgitte Kragh

Henrik Nielsen

Sagsfremstilling

Baggrund

Matriklen, som storparcellen udstykkes fra, er reguleret af lokalplan 4.128 og kommuneplantillæg nr. 13 - for lokalbyen Hejls. Lokalplanområdet er inddelt i 5 delområder og det pågældende areal er beliggende i delområde III i lokalplanen.

For delområde III gælder det, at der må opføres tæt-lav eller åben-lav bebyggelse og bebyggelsesprocenten ikke må overstige 25 for åben-lav og 30 for tæt-lav. Området berøres af kirkebyggelinjen fra Hejls Kirke, hvorfor en del af storparcellen er pålagt højdemæssige begrænsninger.

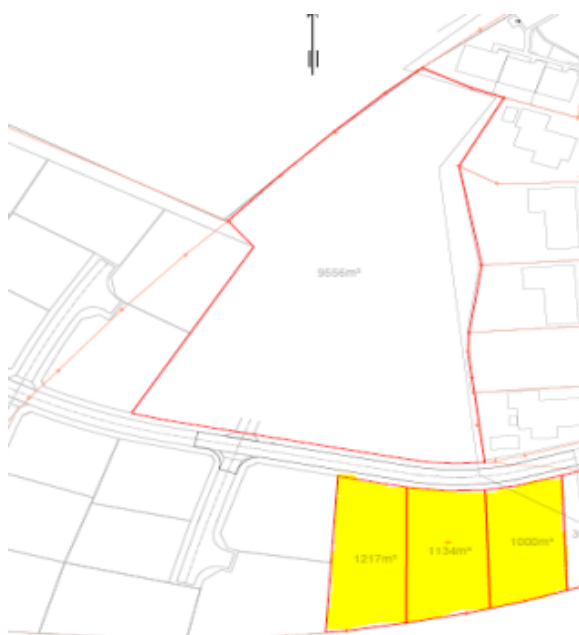


I forbindelse med udstykning af storparcellen, forlænges Kirkemarken, således at storparcellen kan vejbetjenes. I samme forbindelse forslås det, at der udstykkes 3 byggegrunde syd for adgangsvejen til storparcellen.

Økonomisk vil det være fordelagtigt og uden større omkostninger, da vejføringen til storparcellen alligevel skal etableres. De eventuelt kommende byggegrunde vil blive placeret i forlængelse af et eksisterende parcelhusområde. Området ved Kirkemarken er generelt eftertragtet og forvaltningen modtager løbende henvendelser om byggegrunde.

Såfremt forvaltningen bemyndiges til at udstykke de tre byggegrunde, vil der senere blive fremlagt en særskilt sag om udbud, herunder ift. fastsættelse af mindstepriser m.v.

Forslag til placering af grundene ses markeret i det indsatte udstykningsforslag nedenfor:



Forvaltningen har forhandlet pris og hovedvilkår med AAB Bovia.

Købesummen er fastsat ud fra en pris på 100.000 kr. ekskl. moms pr. byggeret (boligenhed). Det vurderes, at der kan opføres op til 24 boliger på storparcellen. Købesummen fastsættes derfor til 2.400.000 kr. ekskl. moms, svarende til 24 boligenheder. Prisen reguleres såfremt der opføres mere end 24 boligenheder.

Uden for købesummen afholder AAB Bovia tilslutningsafgifter til kloak, varme, vand og el, samt udgifter til arkæologi. Derudover afholder AAB Bovia omkostningerne til byggemodning inden for storparcellens grænser.

Øvrige vilkår fremgår af vedhæftede udkast til salgsvilkår.

Salg uden udbud

Ved salg af fast ejendom til en almennyttig boligforening, er kommunen ikke forpligtet til at foretage offentligt udbud.

Vurdering

Forvaltningen har foretaget vurderingen ud fra markedsmæssige prisforhold, samt med reference til kommunens salg af storparceller i henholdsvis Lunderskov, Vester Nebel og Eltang.

Strategisk Vækst vurderer, at storparcellen bør udbydes til salg som byggeretter – hvor der betales et beløb på 100.000 kr. per byggeret eksklusiv moms.

Idet der ikke er udarbejdet geotekniske undersøgelser, forudsættes det, at der kan ske normal fundering på storparcellen. Hvis jordbundsforholdene kræver ekstrarfundering, kan køber træde tilbage fra aftalen. Køber kan i øvrigt ikke gøre krav gældende vedrørende jordbundsforholdene.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til punktet.

Bilag

KØBSAFTALE MED SALGSVILKÅR - STORPARCEL I HEJLS.docx

Punkt 26: Lukket: Salg af erhvervsareal ved Tankedalsvej

20/30719

Punkt 27: Køb og ombygning af ejendom i Kolding midtby

20/31041

Resumé

Forvaltningen er nået til enighed med ejeren af Ålegården 2-4 om købsvilkårene for ejendommen samt udfærdiget estimat for ombygning af ejendommen med henblik på at optimere bygningen til at understøtte en samlet forvaltningspark.

Sagen behandles i

Økonomiudvalget og Byrådet

Forslag

Kommunaldirektøren foreslår,

At den af Byrådet i mødet den 24. november 2020 givne bemyndigelse udmøntes jævnt vedhæftede udkast til købsaftale.

At der meddeles anlægsbevilling på 93,850 mio. kr. finansieret via lånedispensation.

At rådighedsbeløbet fordeles med 52,850 mio. kr. i 2020 og 41,000 mio. kr. i 2021.

Beslutning Økonomiudvalget den 15-12-2020

Et flertal (udvalget med undtagelse af Søren Rasmussen og Oluf Lykke Nielsen) indstiller forslaget til godkendelse, med følgende tilføjelser:

At det beløb, som kommunen som følge af købet måtte opnå ved at blive fri af andre lejeforpligtelser og evt. frigøre andre kommunale bygninger til salg, kan tilgå investeringsfonden og reserveres til velfærdsinvesteringer med fokus på ældreomsorg og børnepasning.

At der som en del af udviklingsplanen for Munkebo sker en klarlæggelse af mulighederne for at etablere et plejecenter i Munkebo.

At der snarligt fremlægges en oversigt over det samlede børnepasningsbehov for perioden 2021-31.

At det driftsmæssige optimeringsprovenu tilgår det politiske råderum.

Søren Rasmussen og Oluf Lykke Nielsen stemte imod kommunaldirektørens forslag, men kan tiltræde flertallets tilføjelser til indstillingen (de ovenfor anførte ”at” punkter).

Beslutning Byrådet den 15-12-2020

Økonomiudvalgets flertalsindstilling blev godkendt med 20 stemmer for og 3 imod. Imod stemte Søren Rasmussen, Kristina Jørgensen og Oluf Lykke Nielsen.

Søren Rasmussen, Oluf Lykke Nielsen og Kristina Jørgensen kunne tiltræde Økonomiudvalgets flertals tilføjelser til indstillingen.

Fraværende:

Birgitte Kragh

Henrik Nielsen

Sagsfremstilling

Byrådet godkendte den 24. november 2020, at forvaltningen efter forudgående forhandling med ejeren af Ålegården 2-4 kunne indgå aftale om køb for et beløb, der ikke måtte overstige 54 mio. kr., ekskl. omkostninger i forbindelse med købet.

Byrådet godkendte endvidere, at finansiering til købet og omkostninger til ombygninger skal ske via låneoptagelse. Det bemærkes hertil, at forvaltningen har modtaget Social- og Indenrigsministeriets godkendelse af den ansøgte lånebevilling.

Forvaltningen har på baggrund af ovenstående gennemført forhandlinger med ejeren af ejendommen. Dette har udmundet sig i vedlagte udkast til købsaftale. Købesummen er forhandlet til 52,5 mio. kr., og ejendommen overtages den 31.

december 2020. Forvaltningen vurderer, at der oven i købesummen skal afholdes omkostninger til købet på ca. 0,35 mio. kr.

Markedspris

Parterne har til brug for forhandlingerne indhentet hver sin mæglervurdering, hvor kommunens valgte ejendomsmægler kom frem til en markedsværdi på 49,5 mio. kr., mens sælgers mægler kom frem til en markedsværdi på 55 mio. kr.

Forvaltningen vurderer på denne baggrund, at købesummen er udtryk for markedsprisen for ejendommen.

Ombygning

Forvaltningen vurderer, at ombygning af ejendommen vil beløbe sig til 41 mio. kr. inkl. afsatte midler til uforudsete omkostninger.

Den nærmere ombygning vil blive aftalt med ekstern rådgiver dels for så vidt angår den konkrete udnyttelse af bygningen, dels hvad angår en samling af de administrative funktioner, der giver den bedste såvel faglige som økonomiske løsning. Den sidste del af opgaven kan indgå i den analyse af det administrative område, der er aftalt i budgetforliget for 2021. Aftaler med eksterne rådgivere forventes indgået i 2020, idet en samlet oversigt indeholdende forslag til indretning, eventuelt salg af ledigblevne bygninger, forventet effektiviseringsgevinst m.v. forventes at foreligge senest ultimo april 2021.

Den samlede anlægsudgift for køb og ombygning bliver jævnfør ovennævnte 93,850 mio. kr., hvor fordelt med udgifter i 2020 på 52,850 mio. kr. (køb) og 41,000 mio. kr. i 2021 (ombygning).

Bilag

Udkast Købsaftale Ålegården 2-4 (u/mark-up)

Punkt 28: Køb af jord til etablering af boligområde ved Hvidkærgårdsvej i Vamdrup

18/24420

Resumé

Forvaltningen har forhandlet om opkøb af jord til etablering af et nyt boligområde nord for Hvidkærgårdsvej i Vamdrup i overensstemmelse med kommuneplanen. Ejerne af de to berørte ejendomme – Hvidkærgårdsvej 10 og 8A i Vamdrup – har tilbudt at sælge arealerne til kommunen, når der er vedtaget lokalplan for boligområdet.

Lokalplan 1218-13 Ved Hvidkærgårdsvej, nord – et haveboligområde, blev endeligt vedtaget af Byrådet den 24. november 2020, og offentliggørelsen skete den 1. december 2020, og herved er de to sælgeres betingelser for indgåelse af en aftale om salg af deres ejendomme opfyldt.

Sagen behandles i

Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

Kommunaldirektøren foreslår,

at Kolding Kommune køber matr.nr. 9t, 9a og 14l Bastrup By, Vamdrup med et samlet grundareal på 210.988 m², beliggende Hvidkærgårdsvej 10 i Vamdrup, til en samlet købesum på 5.500.000 kr. ekskl. moms, på vilkår, som fremgår af vedlagte salgstilbud og som beskrevet nedenfor i sagsfremstillingen,

at Kolding Kommune, såfremt første ”at” godkendes, udlejer stuehus med driftsbygninger til sælger i en periode på op til 5 år, på vilkår, som fremgår af vedlagte lejekontrakt,

at Kolding Kommune køber matr.nr. 9g Bastrup By, Vamdrup med et grundareal på 27.515 m², beliggende Hvidkærgårdsvej 8A i Vamdrup, til en købesum på 949.740 kr. ekskl. moms, på vilkår, som fremgår af vedlagte salgstilbud og som beskrevet nedenfor i sagsfremstillingen,

at Kolding Kommune afholder udgifter til begge handlers berigtigelse – anslået til 65.000 kr. ekskl. moms,

at Kolding Kommune erklærer, at kommunen ville have eksproprieret arealerne i medfør af planlovens § 47, såfremt det ikke havde været muligt at indgå frivillig aftale med ejerne, og

at købene inkl. anslåede købsomkostninger lånefinansieres med 85 %, og de resterende 15 % af købene, finansieres af de afsatte midler under P.nr. 4849 – Køb af jord og bygninger.

Beslutning Økonomiudvalget den 08-12-2020

Forslaget indstilles til godkendelse.

Fraværende:

Ole Alsted

Beslutning Byrådet den 15-12-2020

Godkendt.

Fraværende:

Birgitte Kragh

Henrik Nielsen

Sagsfremstilling

Baggrund

Den 18. juni 2019 kvitterede Økonomiudvalget for modtagelse af to salgstilbud på henholdsvis 210.988 m² og 27.515 m² til etablering af et nyt boligområde ved Hvidkærgårdsvej i Vamdrup. Tilbuddene var foranlediget af møder mellem ejerne og kommunen, hvor kommunen skitserede planerne om udvikling af et fremtidigt boligområde i Vamdrup i

overensstemmelse med kommuneplanen. Det var en betingelse for salgstilbuddene, at kommunen i forbindelse med handlerne giver udtryk for kommunens ekspropriationsvilje, således at handlerne kan indgås på ekspropriationslignende vilkår.

Det er en forudsætning for, at et køb af en ejendom kan ske på ekspropriationslignende vilkår, at der foreligger en lokalplan, der kan danne grundlag for en ekspropriation. Det var derfor ikke muligt for kommunen at acceptere salgstilbuddene i 2019, da der på daværende tidspunkt ikke forelå en lokalplan for ejendommene.

Den 24. november 2020 vedtog Byrådet endeligt Lokalplan 1218-13 Ved Hvidkærgårdsvej, nord – et haveboligområde. Lokalplanen blev offentliggjort den 1. december 2020, og omfatter en del af de nævnte ejendomme. Lokalplanen muliggør, at kommunen kan købe de pågældende arealer på ekspropriationslignende vilkår.

De to sælgeres betingelser for indgåelse af en aftale om salg af deres ejendomme er dermed opfyldt.

Ejendommene

Byudviklingsjorden er placeret sydvest for Vamdrup i Bastrup By. Området er afgrænset med Kongeåen mod nord og et nyere boligområde, Hvidkærgårdsparken, mod syd.

De to ejendomme omfatter henholdsvis matr.nr. 9t, 9a og 14l Bastrup By, Vamdrup, og matr.nr. 9g Bastrup By, Vamdrup, og består af stuehus med driftsbygninger, byudviklingsjord, landbrugsjord og engareal.

På kortet nedenfor er de samlede tilbudte ejendomme markeret med gult, og lokalplanens geografiske område er markeret med turkis.



Kommunen har udbudt byggegrunde til salg i naboudstykningsen, Hvidkærgårdsparken. Her er 7 ud af 10 byggegrunde solgt i 1. etape. Lokalplanen for Hvidkærgårdsparken muliggør udstykning af yderligere etaper med flere byggegrunde.

Prisfastsættelse og øvrige købsvilkår

Ejeren af Hvidkærgårdsvej 10 tilbyder kommunen at købe matr.nr. 9t, 9a og 14l Bastrup By, Vamdrup med et samlet grundareal på 210.988 m², på følgende vilkår:

- Prisen for arealet er 5.500.000 kr. + moms, idet købesummen fordeles som følger:

Stuehus med grund	7.357 m ²	1.222.500 kr.
Byudviklingsjord	57.837 m ² á 40 kr.	2.313.480 kr.
Landbrugsjord	105.794 m ² á ca. 14,78 kr.	1.564.020 kr.
Engareal	ca. 40.000 m ² á 10 kr.	400.000 kr.

- Overtagelsesdagen indtræder 1 måned efter den endelige lokalplans offentliggørelse, dvs. 1. januar 2021.
- Sælger kan ikke drages til ansvar for bortskaffelse af kendte forekomster af affald eller uforudsete forekomster af affald, som måtte blive fundet ved yderligere undersøgelser af jorden.
- Sælger er en ældre kvinde, som har ønsket at blive boende på ejendommen. Det er derfor aftalt, som led i handlen, at sælger tilbydes et tidsbegrænset lejemål på 5 år omfattende stuehus med driftsbygninger. Sælger betaler en månedlig leje på 4.000 kr. + forbrug. Lejekontrakten er vedlagt.

Ejeren af Hvidkærgårdsvej 8A tilbyder kommunen at købe matr.nr. 9g Bastrup By, Vamdrup med et samlet grundareal på 27.515 m², på følgende vilkår:

- Prisen for arealet er 949.740 kr. + moms, idet købesummen fordeles som følger:

Byudviklingsjord	17.472 m ² á 40 kr.	698.880 kr.
Landbrugsjord	10.043 m ² á 20 kr.	200.860 kr.
Tilslutning til el og vand		50.000 kr.

- Købesummen reguleres, hvis køber inden for en periode på 15 år, helt eller delvis anvender landbrugsjorden (10.043 m²) til yderligere boligudbygning. I sådan tilfælde tilkommer der sælger en tillægskøbesum på 20 kr./m² for det yderligere areal.
- Overtagelsesdagen indtræder 1 måned efter den endelige lokalplans offentliggørelse, dvs. 1. januar 2021.
- Sælger påtager sig hele risikoen for og alle udgifter til fjernelse af evt. byggeaffald m.m., fra den tidligere minkfarm, på hele den solgte ejendom.

Det er i begge handler aftalt, at kommunen afholder omkostninger i forbindelse med erhvervelsen, herunder udgifter til evt. udstykning og tinglysning, idet sælger dog afholder evt. omkostninger til relaxsation og egne rådgivere. Kommunens købsomkostninger anslås til ca. 65.000 kr. ekskl. moms.

Handlerne indgås på ekspropriationslignende vilkår.

Ekspropriationslignende vilkår

Det er en forudsætning for sælgernes ønske om at ville indgå en frivillig aftale om salg, at Kolding Kommune i forbindelse med handlerne giver udtryk for kommunens ekspropriationsvilje. Handlerne indgås dermed på ekspropriationslignende vilkår med de deraf følgende skattemæssige virkninger, jf. ejendomsavancebeskatningslovens § 11, stk. 1.

Arkæologiske forundersøgelser

Der er foretaget arkæologiske undersøgelser på ejendommene, som ikke gav anledning til bemærkninger.

Økonomi

Købsummen inkl. anslåede købsomkostninger kan lånefinansieres med op til 85%, da ejendommene udgør en del af en landbrugsejendom.

De resterende 15% af købene, foreslås finansieret af de afsatte midler under P.nr. 4849 – Køb af jord og bygninger.

Prisfastsættelse af byggegrunde

Forvaltningen har udarbejdet en foreløbig kostprisberegning, som viser, at den gennemsnitlige salgspris på byggegrundene i udstykningen skal fastsættes til mindst 360.000 kr. pr. byggegrund ekskl. moms, svarende til 450.000 kr. inkl. moms, for at dække udgifterne til byggemodning og opkøb. Forvaltningen vurderer, at det er realistisk at sælge grundene for priser mellem 400.000 og 500.000 kr. inkl. moms på baggrund af en vurdering af sammenlignelige private byggegrunde i området.

Tidsplan

Den 25. februar 2020 godkendte Byrådet sag om prioritering af byggemodningsrammen 2020, som afsætter midler til byggemodning af en 1. etape med 13 grunde ved Hvidkærgårdsvej i Vamdrup. Salg af byggegrundene forventes påbegyndt januar 2021.

Centralforvaltningens bemærkninger

Købet inkl. låneoptagelse på 85 % og afledt ydelse i perioden fra 2022 er budgetlagt, hvorfor ovennævnte ikke medfører bevillingsmæssige ændringer. Herudover er ikke yderligere bemærkninger til punktet.

Bilag

Salgstilbud - Hvidkærgårdsvej 10

LEJEKONTRAKT - HVIDKÆRGÅRDSVEJ 10

Salgstilbud - Hvidkærgårdsvej 8A

Punkt 29: Tilbageskødning af ejendom i Kolding midtby - frivillig aftale

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 SlotssøGruppen ApS.

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

Byggepligtfristen er blevet forlænget flere gange, og senest den 17. december 2019, hvor fristen blev forlænget til den 31. december 2022.

Der har i de senere år løbende været forhandlet om kommunens evt. tilbagekøb af ejendommen, og det er nu lykkedes at forhandle et oplæg til de overordnede vilkår for et tilbagekøb på plads med ejeren.

Sagen behandles i

Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

Kommunaldirektøren foreslår,

at Kolding Kommune tilbagekøber matr.nr. 685 Kolding Bygrunde, beliggende Ålegården 6 i Kolding, for 5 mio. kr. ekskl. moms, på de overordnede vilkår som fremgår af sagsfremstillingen, idet forvaltningen bemyndiges til at forhandle de øvrige købsvilkår på plads med ejeren, og

at købesummen finansieres som anført under Centralforvaltningens bemærkninger.

Beslutning Økonomiudvalget den 15-12-2020

Forslaget indstilles til godkendelse.

Beslutning Byrådet den 15-12-2020

Godkendt.

Fraværende:

Birgitte Kragh

Henrik Nielsen

Sagsfremstilling

Historik og tidligere beslutninger

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

Købesummen udgjorde 3.285.630 kr., svarende til 770 kr./etagemeter muligt byggeri, jf. lokalplan 0032-12 Ved Ålegården og Nytorv.

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

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

Byggepligtfristen er blevet forlænget flere gange, og senest den 17. december 2019, hvor fristen blev forlænget til den 31. december 2022.

I juni 2018 oplyste Ålegården P/S, at man var indstillet på at drøfte et evt. salg af ejendommen til kommunen, men at udgangspunktet for Ålegården P/S var, at kommunen i så fald skulle betale markedsprisen. Ålegården P/S oplyste samtidig, at man alternativt ville igangsætte et byggeprojekt på ejendommen, og dermed sætte tilbagekøbsretten ud af

funktion.

Forslag til overordnede vilkår for tilbagekøb

Efter længerevarende forhandlinger har forvaltningen og Ålegården P/S forhandlet nedenstående oplæg til de overordnede vilkår for et tilbagekøb på plads.

- Ejendommen: Ålegården P/S sælger matr.nr. 685 Kolding Bygrunde, beliggende Ålegården 6 i Kolding, til Kolding Kommune
- Grundareal: 1.422 m²
- Købesum: 5 mio. kr. ekskl. moms
- Overtagelse: i 2021.

Forvaltningens bemærkninger

Ejendommen er, med dens centrale beliggenhed, interessant for kommunen ud fra et strategisk byudviklingsperspektiv.

Ålegården P/S har ikke ønsket at afstå ejendommen på vilkår som beskrevet i tilbagekøbsklausulen, da de ikke mener, at den heri angivne købesum svarer til markedsprisen. Såfremt Ålegården P/S igangsætter et byggeri på ejendommen inden 31. december 2022, vil kommunen ikke kunne gøre tilbagekøbsretten gældende.

Tilbagekøbsklausulen stiller ikke krav til karakteren af det byggeri, som igangsættes, eller fremdriften i byggeriet – udover at det igangsatte byggeri skal være færdiggjort senest 2 år efter påbegyndelsen. Byggeprojektet skal naturligvis overholde lokalplanen, og byggeaktiviteten må ikke være rent proforma.

Den oprindelige købesum for ejendommen, som henset til byggemuligheden i henhold til den gældende lokalplan svarer til 770 kr./etagemeter muligt byggeri, må anses for at være særdeles favorabel for kommunen, såfremt ejendommen tilbagekøbes til den oprindelige købesum.

Til sammenligning har Vurderingsstyrelsen den 10. juni 2020 værdiansat byggeretsværdien for et areal ved UC Syd i Universitetsparken til 1.800 kr./etagemeter. Kommunen købte arealet i forbindelse med et magelæg.

Forvaltningen vurderer, at det er hensigtsmæssigt, at kommunen indgår en frivillig aftale om kommunens tilbagekøb af ejendommen på markedsvilkår med henblik på at sikre en fremtidig strategisk byudvikling, og for at undgå, at Ålegården P/S igangsætter et måske ikke helt velovervejede byggeprojekt alene for at sætte tilbagekøbsklausulen ud af funktion.

Forvaltningen vurderer, at den foreslåede købesum på 5 mio. kr. ekskl. moms, svarende til ca. 1.172 kr. pr. etagemeter ved en fuld udnyttelse af den gældende lokalplan, svarer til markedsprisen.

Forvaltningen anbefaler, at kommunen køber ejendommen tilbage ved en frivillig aftale, for en købesum på 5 mio. kr.

Centralforvaltningens bemærkninger

Udgiften foreslås finansieret ved afsatte midler i 2021 under projektet på 3,268 mio. kr. samt ved forbrug af det i 2021 under projekt nr. 4849 – Køb af jord og bygninger afsatte rådighedsbeløb med 1,732 mio. kr.

De 3,268 mio. kr. er søgt overført til 2021 jævnfør punktet ”Budgetopfølgning 2020, overførsel af rådighedsbeløb fra 2020 til 2021”, note 61.

Punkt 30: Køb og ombygning af ejendom i Kolding midtby

20/31041

Resumé

Forvaltningen er nået til enighed med ejeren af Ålegården 2-4 om købsvilkårene for ejendommen samt udfærdiget estimat for ombygning af ejendommen med henblik på at optimere bygningen til at understøtte en samlet forvaltningspark.

Sagen behandles i

Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

Kommunaldirektøren foreslår,

at den af Byrådet i mødet den 24. november 2020 givne bemyndigelse udmøntes jævnfør vedhæftede udkast til købsaftale

at der meddeles anlægsbevilling på 93,850 mio. kr. finansieret via lånedispensation

at rådighedsbeløbet fordeles med 52,850 mio. kr. i 2020 og 41,000 mio. kr. i 2021.

Beslutning Økonomiudvalget den 15-12-2020

Et flertal (udvalget med undtagelse af Søren Rasmussen og Oluf Lykke Nielsen) indstiller forslaget til godkendelse, med følgende tilføjelser:

At det beløb, som kommunen som følge af købet måtte opnå ved at blive fri af andre lejeforpligtelser og evt. frigøre andre kommunale bygninger til salg, kan tilgå investeringsfonden og reserveres til velfærdsinvesteringer med fokus på ældreomsorg og børnepasning.

At der som en del af udviklingsplanen for Munkebo sker en klarlæggelse af mulighederne for at etablere et plejecenter i Munkebo.

At der snarligt fremlægges en oversigt over det samlede børnepasningsbehov for perioden 2021-31.

At det driftsmæssige optimeringsprovenu tilgår det politiske råderum.

Søren Rasmussen og Oluf Lykke Nielsen stemte imod kommunaldirektørens forslag, men kan tiltræde flertallets tilføjelser til indstillingen (de ovenfor anførte ”at” punkter).

Beslutning Byrådet den 15-12-2020

Taget af dagsordenen, da sagen var sat på to gange.

Fraværende:

Birgitte Kragh

Henrik Nielsen

Sagsfremstilling

Byrådet godkendte den 24. november 2020, at forvaltningen efter forudgående forhandling med ejeren af Ålegården 2-4 kunne indgå aftale om køb for et beløb, der ikke måtte overstige 54 mio. kr., ekskl. omkostninger i forbindelse med købet.

Byrådet godkendte endvidere, at finansiering til købet og omkostninger til ombygninger skal ske via låneoptagelse. Det bemærkes hertil, at forvaltningen har modtaget Social- og Indenrigsministeriets godkendelse af den ansøgte lånebevilling.

Forvaltningen har på baggrund af ovenstående gennemført forhandlinger med ejeren af ejendommen. Dette har udmundet sig i vedlagte udkast til købsaftale. Købesummen er forhandlet til 52,5 mio. kr., og ejendommen overtages den 31. december 2020. Forvaltningen vurderer, at der oven i købesummen skal afholdes omkostninger til købet på ca. 0,35 mio. kr.

Markedspris

Parterne har til brug for forhandlingerne indhentet hver sin mæglervurdering, hvor kommunens valgte ejendomsmægler kom frem til en markedsværdi på 49,5 mio. kr., mens sælgers mægler kom frem til en markedsværdi på 55 mio. kr.

Forvaltningen vurderer på denne baggrund, at købesummen er udtryk for markedsprisen for ejendommen.

Ombygning

Forvaltningen vurderer, at ombygning af ejendommen vil beløbe sig til 41 mio. kr. inkl. afsatte midler til uforudsete omkostninger.

Den nærmere ombygning vil blive aftalt med eksternt rådgiver dels for så vidt angår den konkrete udnyttelse af bygningen, dels hvad angår en samling af de administrative funktioner, der giver den bedste såvel faglige som økonomiske løsning. Den sidste del af opgaven kan indgå i den analyse af det administrative område, der er aftalt i budgetforliget for 2021. Aftaler med eksterne rådgivere forventes indgået i 2020, idet en samlet oversigt indeholdende forslag til indretning, eventuelt salg af ledigblevne bygninger, forventet effektiviseringsgevinst m.v. forventes at foreligge senest ultimo april 2021.

Den samlede anlægsudgift for køb og ombygning bliver jævnfør ovennævnte 93,850 mio. kr., hvor fordelt med udgifter i 2020 på 52,850 mio. kr. (køb) og 41,000 mio. kr. i 2021 (ombygning).

Bilag

Udkast Købsaftale Ålegården 2-4 (u/mark-up)

Punkt 31: Køb af ejendom ved Platinvej

20/32581

Resumé

Forvaltningen har med bemyndigelse fra Byrådet haft forhandlet om køb af et areal beliggende på Stålvej til brug for den fremtidige busdrift, der p.t. er i udbud.

Arealet skal sikre en strategisk god placering for den fremtidige bybusdrift i Kolding og sikre ensartede konkurrencevilkår for potentielle bydere både nu og i fremtiden.

Det har efter Byrådets godkendelse af aftalevilkårene vist sig, at en af de nuværende lejere på Stålvej ikke ønsker at flytte, som det ellers var forventet af ejeren. Forvaltningen har på den baggrund genoptaget kontakten til ejeren af en tilsvarende placering på Platinvej.

Forvaltningen er enig med ejeren af ejendommen på Platinvej om de væsentligste vilkår i handlen.

Sagen behandles i

Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

Kommunaldirektøren foreslår,

at forvaltningen bemyndiges til at indgå en aftale om køb af Platinvej 51 samt del af Esbjergvej 82, begge 6000 Kolding, for et beløb på 15.000.000,00 kr. på de vilkår, som er nærmere beskrevet i sagsfremstillingen

at forvaltningen bemyndiges til at indgå aftale med sælger om, at sælger står for de nødvendige arbejder forud for ejendommens ibrugtagning af den fremtidige busoperatør

at finansiering af købet og nødvendige ombygnings- og elarbejder sker via låneoptagelse, hvor dispensation søges i forhold til fremrykning af anlægsprojekter til 2020.

Beslutning Økonomiudvalget den 15-12-2020

Forslaget indstilles til godkendelse.

Beslutning Byrådet den 15-12-2020

Godkendt.

Fraværende:

Birgitte Kragh

Henrik Nielsen

Sagsfremstilling

Historik

Byrådet behandlede den 22. september 2020 og den 27. oktober 2020 et forslag om opkøb af areal til den fremtidige busdrift i Kolding. Byrådet godkendte, at forvaltningen forhandlede og indgik aftale om køb af ejendommen beliggende Stålvej 1a og 1b. Det har efterfølgende vist sig, at ejeren ikke kan levere en ejendom fri for lejere, som det var forudsat i købsaftalen. Forvaltningen har derfor undersøgt mulighederne for at finde en alternativ placering.

I forbindelse med den politiske behandling af de nævnte dagsordenspunkter blev der stillet spørgsmål til, om KLC var interesseret i at sælge et areal ved Platinvej. Forvaltningen forhørte sig på daværende tidspunkt hos KLC, men den af KLC tilbudte del af ejendommen (nr. 53) kunne ikke anvendes til formålet. Forvaltningen afviste derfor en handel med KLC som en mulighed.

Efter det viste sig, at handlen på Stålvej ikke kunne blive til noget, genoptog forvaltningen kontakten til KLC med henblik på at afklare, om der var andre dele af KLC's ejendom, som de kunne være interesserede i at sælge.

På baggrund af ovenstående er KLC og forvaltningen nået til enighed om hovedvilkårene i en aftale om køb af Platinvej 51 samt en del af naboejendommen beliggende Esbjergvej 82, hvor planteskolen ligger, idet planteskolens ejer også er

interesseret i at sælge sin ejendom. Et af hovedvilkårene i aftalen er, at KLC køber Esbjergvej 82, og at KLC dermed står som sælger af det samlede areal over for Kolding Kommune.

Ejendommen

Det omhandlede areal vedrører som ovenfor anført Platinvej 51 samt del af Esbjergvej 82. Arealet er samlet set ca. 7.600 m². Arealet er vist med blåt nedenfor:



Som det fremgår af kortet, er hele Platinvej 51 omfattet, mens der købes en del af Esbjergvej 82.

Hallerne på Platinvej 51 fremstår i god stand og med gode personalefaciliteter for hallernes brugere. Derudover er det muligt i hallerne at etablere vaskefaciliteter m.v.

Ejeren af Planteskolen (Esbjergvej 82, vist på ovenstående kort som matr. nr. 5q) ønsker at blive boende i sin hovedejendom og fortsat levere blomster fra sin lille butik på arealet. Ejeren ønsker derfor at beholde et areal på ca. 2.000 m², som også er mindstekravet til grundstørrelser i henhold til den gældende lokalplan.

Fremtidige muligheder

I forbindelse med KLC's opkøb af en del af planteskolegrunden (som videresælges til kommunen) har KLC fået en køberet på resten af grunden, når ejeren en dag vil sælge arealet.

Forvaltningen og KLC vurderer, at det vil være hensigtsmæssigt, at parterne til den tid genoptager dialogen med henblik på at undersøge mulighederne for, at kommunen erhverver den sidste del af matr. nr. 5q og evt. til den tid sælger den nordligste del af matr. nr. 5q til KLC.

Alternative muligheder

Ejeren af Stålvej 1a og 1b har tilbudt kommunen at købe den del af Stålvej 1a og 1b, som ikke er udlejet til anden side. Arealet har en sammenlignelig størrelse som arealet vist ovenfor og er blevet tilbudt til kommunen for et beløb på 14.000.000,00. Forvaltningen vurderer dog samlet set, at den ovenfor viste ejendom tilbyder bedre muligheder for den fremtidige anvendelse til busser, særligt idet den fremtidige busoperatør ikke skal dele arealer og faciliteter med en anden busoperatør.

Forvaltningen har forhørt sig hos Sydtrafik, som står for kommunens udbud af busdriften, og det er også deres vurdering, at arealet på Platinvej er at foretrække i relation til den fremtidige busdrift.

Vilkår i aftalen

Det har ikke været muligt at indgå en endelig aftale med KLC forud for udfærdigelsen af dette dagsordenspunkt. Forvaltningen er dog enig med KLC om hovedvilkårene i aftalen, som er:

- Kolding Kommune køber ejendommen for 15.000.000,00 kr.
- Kolding Kommune kan vælge at lade KLC stå for samtlige arbejder ved ejendommen forud for ibrugtagning som busdepot, herunder asfaltering af hele arealet, opgradering af personalerum, opgradering af bade faciliteter, nedrivning af bygninger på arealet samt bortskaffelse heraf, kloakering af arealet, opsætning af hegn med 2 elektriske porte, opsætning af 10 lysmaster, opsætning af skillevej i synshal og udvidelse af afløb i synshal. Foranstående arbejder har en anslået omkostning på kr. 3.300.000 ekskl. moms.
- Ud over købesummen og omkostninger til ombygning skal der afholdes omkostninger til indlæggelse af el til opladningsstationer. Omkostningen skønnes at udgøre ca. 2,5 mio. Bevillingsanmodning vil blive fremlagt i særskilt sag, når den endelige omkostning er kendt.
- Overtagelsesdag er i første halvår af 2022 og afhænger af, om Kolding Kommune lader KLC stå for arbejdet eller ej.
- Uagtet, hvem der står for asfaltarbejderne, bekoster Kolding Kommune en ensartet belægning mellem bygningen på Platinvej 51 og bygningen på Platinvej 53, som fremadrettet skal bruges som fælles færdselsareal for ejendommene.
- Ejendommen overdrages som den er, såfremt Kolding Kommune ikke accepterer KLC's tilbud om at stå for arbejderne.
- Kolding Kommune afholder samtlige omkostninger i handlen, fx til landinspektør, tinglysningsafgift og skødeskrivning. KLC afholder dog omkostningerne til evt. egen rådgiver.
- Parterne aftaler en model for, at KLC kan få købesummen udbetalt snarest muligt, således at de ikke skal mellemfinansiere udgifterne til opkøb af Esbjergvej 82 samt omkostninger til egne ønskede byggearbejder, indtil kommunen overtager ejendommen i 2022. Det er forudsat for begge parter, at kommunen opnår tilfredsstillende sikkerhed for aftalens gennemførelse, inden købesummen udbetales.
- Aftalen er betinget af, at KLC opnår adkomst til Esbjergvej 82, idet det oplyses, at KLC og planteskoleejeren er enige om vilkårene for en handel.
- Aftalen er endvidere betinget af, at der kan opnås nødvendige myndighedsgodkendelser, herunder i forhold til matrikulære forhold og nedrivning af bygninger på Esbjergvej 82.

Såfremt der er udfærdiget en endelig aftale forud for byrådets behandling, vil aftalen blive indsat som bilag til dagsordenspunktet.

Forvaltningen vil forud for evt. senere accept af tilbud om, at KLC står for arbejderne på ejendommen, foretage en vurdering af, om det er mest hensigtsmæssigt (herunder økonomisk), at Kolding Kommune eller KLC står for arbejderne.

Økonomi

Forvaltningen vurderer, at den anførte pris er udtryk for markedsprisen for arealet. Vurderingen understøttes af den tilbudte pris på 14.000.000 for det reducerede areal på Stålvvej, idet prisforskellen mellem arealerne er rimelig under hensyntagen til, at der på Platinvej bl.a. vurderes at være bedre personalefaciliteter, at købet ud over hallen også omfatter planteskolebygning, og at arealet på Platinvej ikke skal deles med en anden.

Købet finansieres ved et lån i forbindelse med fremrykning af anlægsprojekter. I forbindelse med ansøgning om lånedispensation vil der ud over købesummen blive søgt om dispensation til de arbejder, der skal udføres på ejendommen, og som er beskrevet ovenfor.

En betydelig del af den årlige ydelse på lånet vil blive dækket af lejeindtægterne fra udlejningen til den vognmand, der vinder udbuddet af busdriften.

Såfremt den årlige ydelse samt driftsudgifter på ejendommen m.v. ikke kan

finansieres fuldt ud ved den endelige lejepris for arealet, som skal udgøre markedslejen, finansieres restydelsen ved en tilsvarende reduktion inden for den samlede Vej- og Parkpolitik.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til punktet.

Punkt 32: Lukket: Godkendelse af almen boligorganisations køb af ejendomme i Ødis

20/34123

Punkt 33: Underskriftark

18/87

Resumé

Udvalget skal godkende beslutningsprotokollen. Dette gøres ved, at hvert medlem skal underskrive ved at trykke på "Godkendt".

Sagen behandles i

Byrådet.

Beslutning Byrådet den 15-12-2020

Fraværende:

Birgitte Kragh

Henrik Nielsen