

# REFERAT Byrådet d. 31-08-2021

**Mødedato**           Tirsdag d. 31. august 2021 kl. 19:00

**Mødested**           Byrådssalen

**Mødedeltagere**    Jørn Pedersen, Ole Alsted, Merete Due Paarup, Birgitte Kragh, Trille Nikolajsen, Jakob Ville, Yrsa Mastrup, Michael Krogh, Tobias K. J. Jørgensen, Eea Haldan Vestergaard, Simon Rømer, Kjeld Kjeldsen, 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, Ole Martensen (Fravær)

## Indholdsfortegnelse

Formandsafgørelser i Byrådets sommerferie.....	3
Udmøntning af supplerende aftale om fagligt løft og frihedsgrader på skoleområdet.....	4
Styrelsesvedtægt for forældrebestyrelser i kommunale dagtilbud.....	7
Plan for arbejdet med beskæftigelsen i 2022.....	10
Aftale om genhusning og erstatningsbyggeri i forbindelse med implementering af udviklingsplaner.....	12
Afsluttende revisionsberetning 2020.....	15
Ansøgning om anlægsbevilling vedr. p.nr. 3040 Byggemodning Bønstrup Industripark.....	17
Ansøgning om udgiftsneutral tillægsbevilling til anlægsbevilling vedr. p.nr. 4635 Kærvænget.....	18
Etablering af Whistleblowerordning.....	19
Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0021-16 Ved Fynsvej - et blandet bolig- og erhvervsområde n.....	23
Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0123-31 Ved Vejlevej - et aflastningscenter med tilhørende ko.....	28
Godkendelse af skema A til etablering af et seniorbofællesskab i Skovparken, Christiansfeld.....	33
Lukket: Investeringsprofil 2021 - Købmand I.C. Sørensens Fribolig.....	38
Lukket: Salg og udbud af 22,8 hektar erhvervsjord i Vamdrup.....	39
Lukket: Udbud af storparcel til boligbebyggelse i Christiansfeld.....	40
Deltagelse i ekstraordinære aktiviteter.....	41
Underskriftsark.....	42

## **Punkt 1: Formandsafgørelser i Byrådets sommerferie**

18/87

### **Resumé**

Borgmesteren orienterer om formandsafgørelser i Byrådets sommerferie.

### **Sagen behandles i**

Byrådet.

### **Forslag**

Borgmesteren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

### **Nyt forslag**

## **Beslutning Byrådet den 31-08-2021**

Godkendt.

### **Fraværende:**

Ole Martensen

## **Punkt 2: Udmøntning af supplerende aftale om fagligt løft og frihedsgrader på skoleområdet**

21/14033

### **Resumé**

Et bredt flertal i Folketinget indgik d. 1. juni 2021 et supplement til den tidligere aftale fra den 18. februar 2021 om håndtering af faglige udfordringer og indsatser for at styrke trivsel hos elever og kursister bl.a. i grundskolen. Aftalen omfatter skoleområdet. I den nye aftale gives mulighed for en række frihedsgrader i skoleåret 2021/2022 til at håndtere faglige udfordringer i skolen, og der afsættes yderligere midler. Desuden forlænges muligheden for at anvende midlerne fra den første aftale til udgangen af 2021. Udvalget godkendte udmøntningen af disse midler den 10. marts 2021. Endelig forlænges indsatser i regi af PPR året ud.

Udvalget blev orienteret om den nye aftale den 9. juni 2021. På det tidspunkt var omfanget af midler tildelt Kolding Kommune endnu ikke kendt. For at sikre god udnyttelse af midlerne i hele skoleåret 2021/2022 bemyndigede udvalget forvaltningen til at foretage fordelingen til skoler m.v., så snart de endelige vilkår og beløb var kendt. Udvalget orienteres herunder om de endelige vilkår og forslag til den faktiske udmøntning.

### **Sagen behandles i**

Børne- og Uddannelsesudvalget og Byrådet.

### **Forslag**

Børne-, Uddannelses- og Arbejdsmarkedsdirektøren foreslår,

at fravigelse af A-C, jf. sagsfremstillingen, godkendes og

at fastholdelse af udarbejdelse af kvalitetsrapport godkendes i Byrådet.

### **Beslutning Børne- og Uddannelsesudvalget den 18-08-2021**

Ad 1. "at" – godkendt

Ad 2. "at" – indstilles til godkendelse.

#### **Fraværende:**

Jesper Elkjær

### **Beslutning Byrådet den 31-08-2021**

Godkendt.

#### **Fraværende:**

Ole Martensen

### **Sagsfremstilling**

Den 1. juni 2021 indgik et bredt flertal i Folketinget et supplement til den tidligere aftale fra den 18. februar 2021 om håndtering af faglige udfordringer og indsatser for at styrke trivsel hos elever og kursister i grundskolen og på ungdoms- og voksenuddannelser frem mod sommeren 2021, der bl.a. omfatter skoleområdet. I den nye aftale afsættes yderligere midler, ligesom skoler og kommuner får en række frihedsgrader i skoleåret 2021/2022 til at håndtere faglige udfordringer i skolen. Desuden forlænges muligheden for at anvende midlerne fra den første aftale til udgangen af 2021. Udvalget godkendte udmøntningen af denne aftale den 10. marts 2021. Indsatser i regi af PPR forlænges ligeledes året ud.

Udvalget blev orienteret om den nye aftale den 9. juni 2021, hvor omfanget af midler tildelt Kolding Kommune ikke var kendt. For at sikre god udnyttelse af midlerne i hele skoleåret 2021/2022 bemyndigede udvalget forvaltningen til at foretage fordelingen til skoler m.v., så snart de endelige vilkår og beløb var kendt. Udvalget bad samtidig om en orientering om den faktiske udmøntning og de endelige vilkår, når udmeldingerne forelå. Ultimo juni 2021 forelå udmeldingerne, og udvalget orienteres herunder om de endelige vilkår og forslag til den faktiske udmøntning.

Samlet giver aftalen mulighed for frihedsgrader vedr.:

A. Fravigelse af krav om udarbejdelse af elevplaner.

B. Fravigelse af krav om skoledagens længde og den understøttende undervisning.

C. Fravigelse af målsætning om fuld kompetencedækning.

#### D. Fravigelse af krav om udarbejdelse af kvalitetsrapporter.

##### *Frihedsgrader*

Skolernes frihedsgrader i skoleåret 2021/2022 og rammerne for deres anvendelse trådte i kraft den 1. august 2021 og ophæves den 16. november 2021. Frihedsgraderne forventes dog forlænget, idet der netop er sendt et lovforslag i høring om, at frihedsgraderne fortsætter i skoleåret 21/22 med hjemmel direkte i folkeskoleloven.

Det fremgår af bekendtgørelsen, at anvendelsen af frihedsgraderne er betinget af følgende to forhold:

1. at behovet for omlægning af undervisningen skyldes, at foranstaltninger mod Covid-19 og nødundervisning har medført, at uddannelsens, fagets eller tilbuddets formål og målene for den pågældende aktivitet samlet set vurderes bedst at kunne opnås ved en midlertidig omlægning af den almindelige undervisning.
2. at skolen i en periode under fleksible rammer søger målrettet og prioriteret at opnå uddannelsens, fagets eller tilbuddets formål og målene for den pågældende aktivitet ved at afbøde den negative betydning for elevernes undervisning og læring, herunder også den negative sociale betydning, som overgangen til og varigheden af nødundervisning har haft.

##### *A. Fravigelse af krav om udarbejdelse af elevplaner, jf. folkeskolelovens § 13 b*

Hver enkelt skole kan beslutte, at skolen ikke udarbejder elevplan for hver elev i 0.-9. kl. Der er dog en klar forventning om, at skolerne fortsat løbende forholder sig til elevernes faglige udvikling og trivsel og orienterer forældrene herom.

Hvis en skole beslutter at fravige kravet om elevplaner, skal kommunalbestyrelsen informeres. Med henblik på effektiv og smidig udmøntning foreslås det, at informationspligten delegeres til forvaltningen. Skoleledere, der benytter fravigelsen, vil skulle informere forvaltningen om det og samtidig indsende en plan til forvaltningen om, hvordan skolen forholder sig til elevernes faglige udvikling og trivsel. Forvaltningen gennemser planen. Forvaltningen har løbende dialog med skolelederforeningen og Kolding Lærerkreds om emnet.

##### *B. Fravigelse af krav om skoledagens længde og den understøttende undervisning, jf. folkeskolelovens § 14 b stk. 1 og §§ 16 a, b og d*

Hver enkelt skole kan beslutte, at skolen konverterer understøttende undervisning til andre aktiviteter, der indebærer et tilsvarende personaleforbrug for skolen i undervisningen. Andre aktiviteter kan f.eks. være tolærer- og andre tovoksenordninger, flere fagtimer, holddeling eller turboforløb i udvalgte fag. Fravigelsen skal have baggrund i en konkret vurdering af, at dette er det mest hensigtsmæssige for at sikre klassens faglige udvikling.

I det omfang fravigelsen indebærer færre undervisningstimer end normalt, skal skolen ikke efterfølgende give erstatningsundervisning. Hvis godkendelsen indebærer en afkorting af elevens normale skoledag, skal disse elever tilbydes plads i skolens skolefritidsordning eller i et andet relevant fritidstilbud i de timer, som skoledagen afkortes, uden særskilt betaling fra forældrene.

Der foreslås en udmøntning, hvor godkendelse af ansøgninger om afkorting af skoledagen delegeres til forvaltningen. For skolen bliver processen sådan, at skolelederen indhenter en udtalelse fra skolebestyrelsen og herefter ansøger forvaltningen om fravigelsen. Forvaltningen vil være i løbende dialog med skolelederforeningen og Kolding Lærerkreds om emnet.

##### *C. Fravigelse af målsætning om fuld kompetencedækning, jf. folkeskolelovens § 40, stk. 7, 1. pkt.*

Kommunalbestyrelsen skal sikre, at lærerne i kommunens skolevæsen har undervisningskompetence fra læreruddannelsen eller tilsvarende faglig kompetence i de obligatoriske fag, som de underviser i (kompetencedækning).

Det bliver muligt at fravige målsætningen om fuld kompetencedækning, således at den samme lærer kan undervise en klasse i flere fag. Det medfører færre lærerskift, som kan understøtte en mere rolig tilbagevenden til skolen, herunder styrke relationerne mellem elever og lærere.

I dag er praksis i Kolding Kommune den, at skolelederen har beslutningskompetencen, idet der kan være forskellige ledelsesmæssige vurderinger af, hvad der bedst tjener den enkelte classes faglige udvikling og trivsel, når skolelederen laver fagfordelingen for den enkelte klasse. Det foreslås, at denne praksis videreføres, hvorved udvalget tilslutter sig det eksisterende princip for fagfordelingen i klasserne.

##### *D. Fravigelse af krav om udarbejdelse af kvalitetsrapporter, jf. folkeskolelovens § 40 stk. 1, 1. pkt.*

Kommunalbestyrelsen skal udarbejde en kvalitetsrapport hvert andet år. Bekendtgørelsens § 5 giver frihed til, at kommunalbestyrelsen på et møde kan beslutte at undlade at udarbejde kvalitetsrapport i skoleåret 2021/22.

Hvis kommunerne træffer beslutning om ikke at udarbejde kvalitetsrapporter, er der dog en klar forventning om, at kommunerne fortsat løbende forholder sig til elevernes faglige udvikling og trivsel.

Med henblik på fortsat at følge og forholde sig nuanceret til elevernes faglige udvikling og trivsel, foreslås det, at kommunens udarbejdelse af kvalitetsrapporter fortsætter som hidtil, og at Børne- og Uddannelsesudvalget indstiller forslaget til godkendelse i Byrådet.

#### *Økonomi*

Kolding Kommune modtager i alt 1,324 mio. kr. til håndtering af faglige udfordringer med den nye aftale. Jf. udvalgets beslutning den 9. juni 2021 fordeles midlerne forholdsmæssigt efter elevtal mellem skolerne, og skolerne prioriterer selv midlerne ud fra formålsbeskrivelsen.

## **Punkt 3: Styrelsesvedtægt for forældrebestyrelser i kommunale dagtilbud**

19/21494

### **Resumé**

Ny lovgivning og forespørgsler fra flere dagtilbud om ændring i styrelsesvedtægten har afledt et forslag om, at styrelsesvedtægterne for dagtilbud og for dagplejen samles i en fælles vedtægt og opdateres med en række ændringer.

Ændringerne er primært tilpasning til gældende lovgivning, at forældrebestyrelsen beslutter valgmetode til forældrebestyrelsen og et nyt kapitel om fravalg af frokostordninger. Kompetence til ændring af vedtægten foreslås desuden delegeret til Børne- og Uddannelsesudvalget. Sagen præsenterer ændringerne i hovedtræk og en tidsplan for processen inkl. høring, beslutning og ikrafttræden.

### **Sagen behandles i**

Børne- og Uddannelsesudvalget og Byrådet.

### **Forslag**

Børne-, Uddannelses- og Arbejdsmarkedsdirektøren foreslår,

at de to gældende styrelsesvedtægter for henholdsvis daginstitutioner og dagplejen erstattes af én fælles styrelsesvedtægt, jf. bilag 1,

at kompetencen til at ændre i vedtægten delegeres fra Byrådet til Børne- og Uddannelsesudvalget,

at vedtægten kan ændres administrativt, hvis det beror direkte på ændret lovgivning, ministerielle vejledninger eller følger af politiske beslutninger i Kolding Kommune,

at den nye fælles styrelsesvedtægt træder i kraft d. 1. september 2021, jf. vedtægtens § 6, stk. 2,

at en ny fælles styrelsesvedtægt sendes til udtalelse i samtlige forældrebestyrelser for daginstitutioner samt dagplejen.

### **Nyt forslag**

Børne-, Uddannelses- og Arbejdsmarkedsdirektøren foreslår,

at de to gældende styrelsesvedtægter for henholdsvis daginstitutioner og dagplejen erstattes af én fælles styrelsesvedtægt, jf. bilag 1,

at kompetencen til at ændre i vedtægten delegeres fra Byrådet til Børne- og Uddannelsesudvalget,

at vedtægten kan ændres administrativt, hvis det beror direkte på ændret lovgivning, ministerielle vejledninger eller følger af politiske beslutninger i Kolding Kommune,

at den nye fælles styrelsesvedtægt træder i kraft d. 1. september 2021, jf. vedtægtens § 6, stk. 2.

### **Beslutning Børne- og Uddannelsesudvalget den 14-04-2021**

Godkendt, idet styrelsesvedtægten sendes til udtalelse i samtlige forældrebestyrelser for daginstitutioner og dagplejen.

**Fraværende:**

Merete Due Paarup

### **Beslutning Børne- og Uddannelsesudvalget den 18-08-2021**

Indstilles til godkendelse.

**Fraværende:**

Jesper Elkjær

### **Beslutning Byrådet den 31-08-2021**

Godkendt.

**Fraværende:**

Ole Martensen

## Sagsfremstilling

Kolding Kommune har aktuelt en vedtægt fra 2013 gældende for alle daginstitutioner samt en vedtægt fra 2007 gældende for dagplejen. Styrelsesvedtægterne ændres, når der kommer ny lovgivning, senest i forbindelse med Lov 2018-05-29 nr. 554 om ændring af dagtilbudsloven og lov om folkeskolen, styrket kvalitet i dagtilbud, øget fleksibilitet og frit valg for forældre.

Afledt af Coronaperioden har flere dagtilbud udtrykt ønske om, at det bliver muligt at afholde valg til forældrebestyrelsen digitalt. Det kræver en ændring af styrelsesvedtægterne. De nuværende styrelsesvedtægter placerer kompetencen til at vedtage ændringer i Byrådet. Da det er Børne- og Uddannelsesudvalget, der varetager forvaltningen af kommunens opgaver vedrørende dagtilbudsloven, jf. § 18 i Kolding Kommunes styrelsesvedtægt, er det en naturlig følge, at Børne- og Uddannelsesudvalget har kompetencen til at ændre i styrelsesvedtægten for dagtilbud. Derfor ønskes en ændring, hvor de to styrelsesvedtægter samles i én fælles styrelsesvedtægt, og hvor kompetencen til at beslutte ændringer delegeres til Børne- og Uddannelsesudvalget. De to eksisterende vedtægter er indholdsmæssigt stort set ens og kan med fordel samles i én fælles styrelsesvedtægt for alle daginstitutioner og for dagplejen.

### *Ændringer i styrelsesvedtægten*

Der foreslås i hovedtræk følgende ændringer i styrelsesvedtægten:

- Antal medlemmer i forældrebestyrelsen. Den gældende styrelsesvedtægt for dagplejen fastsætter, at der er i alt ni medlemmer i forældrebestyrelsen, mens den gældende styrelsesvedtægt for daginstitutioner angiver et max. på syv forældrerepræsentanter samt max. en-tre medarbejdere. Det er delegeret til den siddende bestyrelse at fastsætte antallet af bestyrelsesmedlemmer til næstkommende valg. Sidstnævnte regel i styrelsesvedtægten for daginstitutioner foreslås videreført i en ny fælles styrelsesvedtægt.
- Tilpasning til gældende lovgivning, herunder de nye lovgivningsmæssige rammer for pædagogiske læreplaner og styrket forældreindflydelse. F.eks. at Byrådet ikke længere skal fastsætte mål for dagtilbud, men i stedet fastsætte rammer og evt. prioriterede indsatser, at Byrådet ikke skal godkende pædagogiske læreplaner, og at bestyrelsen skal inddrages i dagtilbuddets arbejde med at skabe gode overgange fra hjem til dagtilbud og mellem dagtilbud.
- Valg af forældrerepræsentanter kan ske på andre måder end på et forældremøde, f.eks. elektronisk. Metoden besluttet af forældrebestyrelsen.
- Hvis der ikke kan vælges det fulde antal bestyrelsesmedlemmer, der er fastsat jf. § 4 stk. 1, etableres forældrebestyrelsen med de faktisk valgte.
- Hvis adgangen til at repræsentere en enhed, jf. § 4 stk. 3, ikke ønskes benyttet i en af enhederne, går pladsen til en forælder fra den øvrige del af dagtilbuddet.

### *Tidsplan*

Vedtægter for styrelsen af de kommunale dagtilbud fastsættes af Kommunalbestyrelsen, jf. § 16 i dagtilbudsloven. Det sker efter indhentning af udtalelser fra forældrebestyrelserne. De rammer, som kommunalbestyrelsen fastlægger for forældrebestyrelsernes arbejde, skal fremgå af vedtægten. Styrelsesvedtægten sendes dermed til høring i bestyrelserne, inden den indstilles til godkendelse i Børne- og Uddannelsesudvalget og derefter til endelig godkendelse i Byrådet.

Ændringer i styrelsesvedtægterne kan ifølge begge gældende vedtægter ske med tre måneders varsel eller et tidligere tidspunkt, hvis forældrebestyrelser og Byråd er enige herom.

14. april 2021	Behandling i Børne- og Uddannelsesudvalget
15. april - 14. juni 2021	Høringsperiode i bestyrelserne
18. august 2021	Indstilling til godkendelse af styrelsesvedtægt efter høring
31. august 2021	Godkendelse af styrelsesvedtægt og af delegation til Børne- og Uddannelsesudvalget
1. september 2021	Ikrafttrædelse af ny styrelsesvedtægt

## Tilføjelse til sagsfremstilling

Forslag til ny styrelsesvedtægt har været til høring i forældrebestyrelserne i perioden fra den 15. april – den 14. juni 2021. Der er indkommet høringssvar fra seks forældrebestyrelser, som hhv. tilslutter sig forslaget eller ingen bemærkninger har til forslaget. Fra GANA, gruppen af netværksansvarlige på børneområdet, tilkendes det, at styrelsesvedtægten er blevet behandlet i forældrebestyrelserne. Forældrebestyrelserne er enige i forslaget til ændringer og har ikke yderligere kommentarer, hvorfor de ikke har sendt et svar ind.

## **Bilag**

Styrelsesvedtægt til politisk behandling

Skabelon til Forretningsorden dagtilbud

Høringssvar fra Pinjevejens Børnehus

Høringssvar fra Trekløveren

Høringssvar fra Børnehuset Broen

Høringssvar fra Taps Børnehave

Høringssvar fra Kernehuset

Høringssvar fra Firkløveret

## **Punkt 4: Plan for arbejdet med beskæftigelsen i 2022**

21/12596

### **Resumé**

Beskæftigelsesministeren har udmeldt de beskæftigelsespolitiske mål for 2022, som sætter den overordnede ramme og retning for kommunernes beskæftigelsesindsats. Der er fem mål for det kommende år, som alle videreføres fra indeværende år.

De beskæftigelsespolitiske mål for 2022 er:

1. Alle ledige skal have en værdig sagsbehandling
2. Flere ledige skal opkvalificeres
3. Flere flygtninge og familiesammenførte skal være selvforsørgende
4. Flere personer med handicap skal i beskæftigelse
5. Virksomhederne skal sikres den nødvendige og kvalificerede arbejdskraft.

Beskrivelsen af, hvordan man vil arbejde med målene, skal indgå i en beskæftigelsesplan, som efterfølgende sendes ind til Det Regionale Arbejdsmarkedsråd. I planen skal desuden indgå, hvordan kommunen arbejder med rådgivning og information om repatriering efter repatrieringsloven.

Arbejdsmarkedsudvalget i Kolding Kommune vedtog en række politikker for arbejdsmarkedsområdet i juni 2019. Sammen med ovenstående sætter de rammen for området i det kommende år, hvilket gennemgås i sagen og er yderligere uddybet i det vedhæftede bilag.

### **Sagen behandles i**

Arbejdsmarkedsudvalget og Byrådet.

### **Forslag**

Børne-, uddannelses- og Arbejdsmarkedsdirektøren foreslår,

at planen for beskæftigelsen drøftes og godkendes.

### **Beslutning Arbejdsmarkedsudvalget den 19-08-2021**

Punktet indstilles til godkendelse.

### **Beslutning Byrådet den 31-08-2021**

Godkendt.

### **Fraværende:**

Ole Martensen

### **Sagsfremstilling**

Beskæftigelsesministeren har udmeldt de beskæftigelsespolitiske mål for 2022, som sætter den overordnede ramme og retning for kommunernes beskæftigelsesindsats. Der er fem mål for det kommende år, som alle videreføres fra indeværende år.

De beskæftigelsespolitiske mål for 2022 er:

1. Alle ledige skal have en værdig sagsbehandling
2. Flere ledige skal opkvalificeres
3. Flere flygtninge og familiesammenførte skal være selvforsørgende
4. Flere personer med handicap skal i beskæftigelse
5. Virksomhederne skal sikres den nødvendige og kvalificerede arbejdskraft.

Beskrivelsen af, hvordan man vil arbejde med målene, skal indgå i en beskæftigelsesplan, som efterfølgende sendes ind til Det Regionale Arbejdsmarkedsråd. I planen skal desuden indgå, hvordan kommunen arbejder med rådgivning og information om repatriering efter repatrieringsloven.

Arbejdsmarkedsudvalget i Kolding Kommune vedtog en række politikker for arbejdsmarkedsområdet i juni 2019. De har nedenstående fokus:

- Arbejdsliv til alle
- Politik for integration og international arbejdskraft – arbejdsliv, der integrerer
- Ungepolitikken – hjælper unge med livsmestring og arbejdsliv
- Politik for det rummelige arbejdsmarked – et arbejdsliv til alle mennesker
- Politik for kvalificeret arbejdskraft og virksomhedsservice – arbejdsliv, der skaber vækst for den enkelte, virksomheder og fællesskabet.

Politikkerne og ministerens mål sætter sammen rammen for området i det kommende år, hvilket er yderligere uddybet i det vedhæftede bilag.

## **Bilag**

brev-fra-beskaeftigelsesministeren-om-de-beskaeftigelsespolitiske-maal-for-2022.pdf

Beskæftigelsesplan 2022 Kolding Kommune

## **Punkt 5: Aftale om genhusning og erstatningsbyggeri i forbindelse med implementering af udviklingsplaner**

20/26860

### **Resumé**

Implementering af udviklingsplanerne for Munkebo og Skovvejen/Skovparken og den reduktion af almene familieboliger, der skal ske, vil medføre en del genhusninger af beboere, både permanent og midlertidigt, ligesom den almene boligmasse i kommunen vil blive mindre.

Med aftale om genhusning og erstatningsbyggeri sikres både, at genhusninger vil foregå til mindst mulig gene for de berørte beboere, og at antallet af almene familieboliger i kommunen ikke reduceres grundet udviklingsplaner.

Aftalen bygger på solidaritetsprincippet, og skal i praksis foregå under hensyntagen til de involverede boligorganisationer og deres afgivende og modtagende boligafdelinger.

Med aftalen forpligter både de involverede boligorganisationer og Kolding Kommune sig til bidrag ind i løsningen af implementering af de to udviklingsplaner.

### **Sagen behandles i**

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

### **Forslag**

By – og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslag til ”Aftale om genhusning og erstatningsbyggeri” godkendes,

at det principgodkendes, at der arbejdes for at opretholde antallet af almene familieboliger hos de berørte boligorganisationer (1:1) og således, at de afsatte midler til grundkapitalindsat, primært prioriteres til opførelse af erstatningsbyggerier, som en del af de nye almene boliger, og sekundært til andre almene boligudviklingsprojekter.

### **Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 16-08-2021**

Forslaget indstilles til godkendelse.

#### **Fraværende:**

Jesper Elkjær

### **Beslutning Økonomiudvalget den 24-08-2021**

Forslaget indstilles til godkendelse.

### **Beslutning Byrådet den 31-08-2021**

Godkendt.

#### **Fraværende:**

Ole Martensen

### **Sagsfremstilling**

Implementering af udviklingsplanerne for Munkebo og Skovvejen/Skovparken og den reduktion af almene familieboliger, der skal ske, medfører en del genhusninger af beboere, både permanent og midlertidigt, ligesom den almene boligmasse i kommunen vil blive mindre.

Derfor er to forhold gældende:

1. Genhusning af beboere – permanent og midlertidigt
2. Behov for opførelse af nye boliger.

I den forbindelse har Kolding Kommune og de involverede boligorganisationer udarbejdet et oplæg til en aftale om genhusning og erstatningsbyggeri. Aftalen tager udgangspunkt i, at genhusning skal kunne finde sted, på en så ensartet måde og foregå til så lidt gene for beboerne som muligt, ligesom der lægges op til at opføre nyt alment byggeri i forholdet 1:1 bolig i kommunen.

Aftalen består af et hoveddokument, som er aftalens grundlag samt to bilag. Bilag 1 omhandler de vilkår, som er gældende ved genhusninger, og bilag 2 er en samlet oversigt over almene familieboliger i Kolding i de tre boligorganisationer.

De tre involverede boligorganisationer har forskelligt behov for hjælp i genhusningsopgaven og aftalen bygger på en solidarisk tilgang til implementering af udviklingsplanerne som en fælles opgave.

Følgende er centralt i aftalen:

- Genhusning skal ske under hensyntagen til den afgivende og modtagende boligorganisation
- Hver boligorganisation forsøger så vidt muligt at genhuse egne beboere i egne boliger, dette uanset om det er permanente eller midlertidige genhusninger
- Aftalen omhandler alene beboere der skal genhuses i forbindelse med udmøntningen af udviklingsplanerne
- En overordnet arbejdsgruppe nedsættes og sikrer løbende koordinering af genhusningstidsplaner, ligesom udviklingen i de involverede boligafdelinger følges
- En praksisnær arbejdsgruppe nedsættes og sikrer løbende koordinering af de konkrete genhusningsopgaver og sikrer at beboere hjælpes så skånsomt som muligt igennem genhusningsforløbet
- Erstatningsbyggeri opføres i forholdet 1:1 bolig.

Boligorganisationernes forpligtelser:

- Stiller et antal boliger til rådighed til midlertidige og permanente genhusninger
- Bidrager med information og hjælp til beboere
- Bidrager til samtaler med beboere om behov og ønsker til ny bolig
- Forpligter sig til loyal og solidarisk deltagelse
- Koordinerer ved flytning der kræver særlig hjælp
- Hjælper berørte beboere med modtagelse i nye omgivelser.

Kolding kommunes forpligtelser:

- Sikrer mulighed for opførelse af nye almene boliger
- Giver mulighed for at beboere med behov kan søge indskudslån
- Stiller eventuelle tomme ældreboliger til rådighed for midlertidige genhusninger
- Sikrer tværgående koordinering
- Hjælper berørte beboere med evt. etablering i nyt dagtilbud, skole, institution mm.
- Sikrer, at eventuelle særlige indsatser følger med beboerne i deres nye bolig
- Sikrer løbende monitorering.

Der er foretaget estimerede beregninger i forbindelse med indskudslån, og forvaltningen har vurderet at en evt. kommunal merudgift, i form af indskudslån til beboere, kan ske inden for det normale driftsbudget. Indskudslån vil skulle søges efter almindelige gældende regler.

Der er ligeledes foretaget estimerede beregninger i forbindelse med opførelse af nyt alment byggeri, som erstatningsboliger i forholdet 1:1. Forvaltningen har vurderet, at opførelse af nye almene familieboliger som erstatningsbyggeri kan ske inden for de årligt afsatte grundkapitalmidler (15 mio. årligt).

Aftale om genhusning og erstatningsbyggeri er drøftet internt og godkendt i boligorganisationerne. Aftale om genhusning og erstatningsbyggeri er ligeledes drøftet i Udvalget for Udfordrede Boligområder den 24. juni med positiv tilbagemelding.

## **Bilag**

Udkast Aftale om genhusning og erstatningsbyggeri ift. implementering af udviklingsplaner.pdf

Udkast Bilag 1 Vilkår for permanente og midlertidige genhusninger.pdf

Udkast Bilag 2 Overblik over afdelinger.xlsx

## **Punkt 6: Afsluttende revisionsberetning 2020**

20/33303

### **Resumé**

BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab fremsender revisionsberetning vedrørende afsluttende revision af Kolding Kommunes årsregnskab 2020.

Revisionen har givet anledning til følgende 2 bemærkninger:

*Økonomiudvalget*

Statusafstemninger

*Arbejdsmarkedsudvalget og økonomiudvalget*

Revisorerklæring sociale systemer.

### **Sagen behandles i**

Økonomiudvalget og Byrådet.

### **Forslag**

Kommunaldirektøren foreslår,

at det afgivne forslag til besvarelse af revisionens bemærkning om statusafstemninger indstilles til Byrådets godkendelse

at det afgivne forslag til besvarelse af revisionens bemærkning om manglende revisorerklæring på sociale systemer indstilles til Byrådets godkendelse

at revisionsberetningen indstilles til godkendelse

at Kolding Kommunes årsregnskab for 2020, endeligt godkendes.

### **Beslutning Økonomiudvalget den 24-08-2021**

Forslaget indstilles til godkendelse.

### **Beslutning Byrådet den 31-08-2021**

Godkendt.

#### **Fraværende:**

Ole Martensen

### **Sagsfremstilling**

Byrådet har den 27. april 2021 godkendt årsregnskab 2020 med henblik på, at revisionen herefter skal gennemgå årsregnskabet.

Revisionsberetningen, er sendt til Byrådets medlemmer pr. mail den 17. juni 2021.

Revisionsberetningen har givet anledning til 2 bemærkninger.

*Statusafstemninger*

I forbindelse med den afsluttende revision er det konstateret, at flere statuskonti ikke var afstemt pr. ultimo regnskabsåret.

Det skal nævnes, at vi har modtaget kommunens dokumentation for udført kvalitetskontrol af afstemninger ultimo regnskabsåret, hvor kvalitetskontrollen har afdækket, at der henstår konti, som enten ikke foreligger afstemt eller hvor afstemningen er igangværende.

I henhold til kommunens egne procedurer skal der foreligge afstemning af statuskonti ved årsafslutningen for at sikre, at der ikke henstår beløb, som skulle være afskrevet, udlignet eller driftsført.

Med baggrund i ovennævnte og det forhold, at der også var udfordringer med statusafstemningerne ultimo år 2019, skal vi henstille, at fokus på afstemning af statuskonti øges.

Det er endvidere vores vurdering, at de enkelte forvaltninger - i en overgangsperiode – foretager kvalitetskontrol af udarbejdet afstemning af alle statuskonti mindst en gang om året og at der ikke anvendes stikprøver.

#### *Revisorerklæring sociale systemer*

I revisionen af de sociale udgifter har vi konstateret, at der på tidspunktet for afgivelse af denne beretning ikke foreligger ISAE 3402 erklæring vedrørende udvalgte applikationskontroller i udbetalingsystemerne KY for regnskabsåret 2020.

Samtidigt har vi konstateret, at der i revisorerklæringen for KSD er anført følgende forbehold:

#### *”Grundlag for konklusion med forbehold*

*Som anført under kontrolmål 6 ”Der er etableret kontroller, som medvirker til, at der som led af sagsbehandling i KSD sker en nøjagtig beregning af sygedagpenge og refusion” har vi konstateret, at kontrolaktiviteterne ikke har været effektive, idet der er konstateret mere end 100 fejl i beregningerne i KSD i erklæringsperioden. Kontrolmålet er dermed ikke fuldt opnået”.*

Det fremgår af § 26 stk. 2 i Beskæftigelsesministeriets bekendtgørelse nr. 224 af 17. februar 2021, at kommunen skal sikre, at der foreligger en uafhængig revisorerklæring om, at det pågældende system fungerer i et edb-miljø med en tilfredsstillende system- og datasikkerhed, og at de interne kontroller i systemerne sikrer en fuldstændig og nøjagtig behandling af godkendte transaktioner.

Som følge heraf kan vi ikke konkludere, hvorvidt disse fejl eller eventuelle andre fejl i applikationskontrollerne kan medføre fejl i udbetalingsgrundlaget for de sociale ydelser hos Kolding Kommune. Som konsekvens heraf er der risiko for, at borgernes retssikkerhed ikke er sikret i tilstrækkeligt omfang.

Den manglende erklæring fra en uafhængig revisor vedrører alle de kommuner, som helt eller delvist har indført KY.

Kommunaldirektøren har udarbejdet følgende forslag:

#### *Statusafstemninger*

De enkelte forvaltninger skal senest ved udgangen af 2021 sikre, at alle statuskonti bliver afstemt og hvis muligt udlignet for beløb ældre end 12 måneder og eventuelle uerholdelige beløb afskrives.

Forvaltningernes økonomichefer skal sikre, at der ved årsskiftet foretages en 100% kontrol af statuskonti for eget område, som anbefalet af revisionen.

#### *Revisorerklæring sociale systemer*

Kolding Kommune kan ikke gøre noget administrativt for at fjerne bemærkningen. Bemærkningen består frem til det tidspunkt hvor kommunen får en ISAE 3402 erklæring fra en uafhængig revisor vedrørende applikationskontroller i udbetalingsystemerne KY og KSD, der dækker et kalenderår, og som er uden forbehold, der vurderes at kunne skabe sikkerhed vedrørende fuldstændigheden og nøjagtigheden i grundlaget for udbetaling af sociale ydelser.

## **Bilag**

Kolding Kommune - 2020 - Afsluttende beretning.

Revisionspåtegning Kolding Kommune 2020 endelig version.

## **Punkt 7: Ansøgning om anlægsbevilling vedr. p.nr. 3040 Byggemodning Bønstrup Industripark**

21/10146

### **Resumé**

Ansøgning om anlægsbevilling vedrørende p.nr. 3040 Byggemodning Bønstrup Industripark.

Ansøgningen er tilpasning af anlægsbevillingen. Forbrug og rådighedsbeløb er tidligere blevet finansieret af byggemodningsrammen.

### **Sagen behandles i**

Teknik- og Klimaudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at bevillingsansøgningen imødekommes.

### **Beslutning Teknik- og Klimaudvalget den 09-06-2021**

Forslaget indstilles til godkendelse.

### **Beslutning Økonomiudvalget den 24-08-2021**

Forslaget indstilles til godkendelse.

### **Beslutning Byrådet den 31-08-2021**

Godkendt.

### **Fraværende:**

Ole Martensen

### **Sagsfremstilling**

Ansøgning om anlægsbevilling vedrørende p.nr. 3040 Byggemodning Bønstrup Industripark.

Ansøgningen er udelukkende en tilpasning af anlægsbevilling, idet udgifter er afholdt tidligere. Det har været byggemodningsudgifter til veje, der er finansieret af byggemodningsrammen på daværende tidspunkt.

Anlægsprojektet belastes ikke yderligere for byggemodningens vedkommende, men afventer køb- og salgsdelen, hvor der mangler berigtigelse.

Ansøgningens bevillingsmæssige forudsætninger:

Ansøgt anlægsbevilling 1.009.000 kr.

#### *Ansøgningens finansiering*

Merudgiften er allerede finansieret af de daværende afsatte midler under byggemodningsrammen.

### **Centralforvaltningens bemærkninger**

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

## **Punkt 8: Ansøgning om udgiftsneutral tillægsbevilling til anlægsbevilling vedr. p.nr. 4635 Kærvænget**

16/642

### **Resumé**

Ansøgning om udgiftsneutral tillægsbevilling til anlægsbevilling vedrørende p.nr. 4635 Kærvænget.

Merudgiften skyldes øgede udgifter til omlægning af en drænledning/rørlagt grøft samt afsluttende arbejder i forbindelse med slidlag og grønne områder.

### **Sagen behandles i**

Teknik- og Klimaudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at bevillingsansøgningen imødekommes.

### **Beslutning Teknik- og Klimaudvalget den 09-06-2021**

Forslaget indstilles til godkendelse.

### **Beslutning Økonomiudvalget den 24-08-2021**

Forslaget indstilles til godkendelse.

### **Beslutning Byrådet den 31-08-2021**

Godkendt.

### **Fraværende:**

Ole Martensen

### **Sagsfremstilling**

Ansøgning om udgiftsneutral tillægsbevilling til anlægsbevilling vedrørende p.nr. 4635 Kærvænget.

Oprindeligt blev der i 2016, ved Byrådets godkendelse af Byggemodningen af Kærvænget, afsat 800.000 kr. til projektet. I 2019 blev der godkendt yderligere 150.000 kr., som skyldes øgede udgifter til tilslutning af vand og projektering/landinspektør.

Der er et skønnet merforbrug på 285.000 kr., hvilket skyldes bl.a. øgede udgifter til omlægning af en drænledning/rørlagt grøft samt afsluttende arbejder i forbindelse med slidlag og grønne områder. Det er finansieret af byggemodningsrammen. Der resterer færdiggørelse i form af slidlag og grønne områder inden aflevering til grundejerforening.

Ansøgningens bevillingsmæssige forudsætninger:

Ansøgt anlægsbevilling	950.000 kr.
Nødvendig anlægsbevilling	1.235.000 kr.
Tillægsbevilling til anlægsbevilling	285.000 kr.

### *Ansøgningens finansiering*

Merudgiften er allerede delvist finansieret af de afsatte midler under byggemodningsrammen. Det resterende behov i forbindelse med færdiggørelsen indgår i prioriteringen af byggemodningsrammen, som blev behandlet på Byrådet den 23. marts 2021.

### **Centralforvaltningens bemærkninger**

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

## **Punkt 9: Etablering af Whistleblowerordning**

21/10324

### **Resumé**

Kolding Kommune skal ifølge EU's whistleblowerdirektiv og lov om beskyttelse af Whistleblowere etablere en whistleblowerordning, som skal træde i kraft senest den 17. december 2021.

Sagen har været behandlet i kommunens administrationsforum, hovedudvalg og på direktionsmøde, hvor der alle steder var enighed i forslagets linje.

Endvidere i høring ved kommunens IT afdeling.

Der ydes fra staten økonomisk tilskud til implementering og drift af whistleblowerordningen

### **Sagen behandles i**

Økonomiudvalget og Byrådet.

### **Forslag**

Kommunaldirektøren foreslår, at økonomiudvalget godkender forslaget, som beskrevet nedenfor i sagsfremstillingen.

### **Beslutning Økonomiudvalget den 24-08-2021**

Forslaget indstilles til godkendelse med følgende bemærkninger:

Hvis indberetningen vedrører ét af medlemmerne af whistleblowerudvalget, skal sagen behandles i samarbejde med borgmesteren, 1. viceborgmesteren og 2. viceborgmesteren.

Kommunale selskaber og § 60-selskaber tilbydes at deltage i kommunens whistleblowerordning.

### **Beslutning Byrådet den 31-08-2021**

Økonomiudvalgets indstilling blev godkendt.

#### **Fraværende:**

Ole Martensen

### **Sagsfremstilling**

Det skal afklares, hvordan kommunens whistleblowerordning skal etableres.

#### *1 Intern eller ekstern ordning*

Det følger af loven, at kommunen kan vælge enten at etablere en intern whistleblowerordning eller en ekstern ordning – outsource.

*Der indstilles til, at Kolding Kommune etablerer en intern whistleblowerordning.*

Overvejelser der har været udslagsgivende for intern ordning:

- Samarbejde

I Kolding Kommune er der fokus på åben og direkte dialog mellem ledelse, medarbejdere og tillidsrepræsentanter. Langt de fleste problemstillinger behandles via den dialog. Whistleblowerordningen ses som et supplement til det eksisterende samarbejdssystem. Som en mulighed, hvis anmelder af helt særlige årsager ikke ønsker at gå til ledelsen eller tillidsrepræsentanten, og/eller ønsker at være anonym.

Med en intern whistleblowerordning vil der være den nødvendige indsigt i det etablerede samarbejdssystem. Det skal være med til at sikre, at indberetninger behandles der hvor de hører til, i respekt for samarbejdssystemet og den anmeldte.

- **Kompetence**

En ekstern ordning vil ikke kunne løse opgaven alene. Kolding Kommune ville skulle inddrages dels i forbindelse med oplysninger til selve undersøgelsen, og dels fordi det er Kolding Kommune, der har kompetencen til at beslutte konsekvensen af undersøgelsens resultat.

### *2 Hvem skal behandle indberetningerne – enkeltperson eller udvalg*

Det følger af loven, at der skal udpeges en upartisk person eller afdeling (whistleblowerudvalg), der skal have kontakten med whistlebloweren og behandle indberetningen. Et udvalg sammensættes typisk af repræsentanter fra ledelse, medarbejdere og en uafhængig part.

*Der indstilles til, at Kolding Kommune etablerer et whistleblowerudvalg*

Bestående af:

- Kommunaldirektør, Thomas Boe
- Næstformand i hovedudvalget, Hanne Thomsen
- HR Chef, Trine Andersen
- Borgerrådgiver, Hanne Petersen

Overvejelser der har været udslagsgivende for udvalgsløsning:

Fordele ved udvalgsløsning

- Tillid for både indberetter og den der bliver indberettet om, at det ikke er en enkeltperson der behandler indberetningen.
- Ny lov, der er ingen praksis på området. Behov for sparring og læring i forvaltning af loven.

Udfordring ved enkeltmandsløsning

- Hvis den der skal behandle indberetningen er inhabil
- Sårbart ved fravær (kurser, ferie, sygdom) der er tidsfrister på behandling af indberetningerne

### *3 Hvem kan anvende ordningen*

Der skal tages stilling til hvem ordningen skal omfatte.

*Der indstilles til, at ordningen ud over kommunens ansatte også omfatter dem som aflønnes af og/eller udfører opgaver på vegne af kommunen. Det er fx plejefamilier, anden aktør, samt leverandører af varer og tjenesteydelser.*

Overvejelser der har været udslagsgivende for omfattelsen:

- Alle kan indberette til datatilsynets whistleblowerordning, som så inddrager kommunen i behandlingen. Det kunne være at foretrække, at indberetningerne går direkte til Kolding kommunens egen whistleblowerordning frem for Datatilsynet. Kolding Kommune ønsker en intern ordning - se punkt 1
- Kommunens borgere skal ikke umiddelbart kunne gøre brug af ordningen, men henvises til andre klagemuligheder som f.eks. Ankestyrelsen, eller kommunens

borgerrådgiverfunktion.

Loven giver mulighed for, at kommunerne kan indgå samarbejde med § 60 selskaber omkring en fælles whistleblowerordning. Trekantbrand har fremsat ønske om at blive en del af Kolding Kommunes ordning.

*Der indstilles til, at Trekantbrand omfattes af Kolding Kommunes whistleblowerordning.*

Overvejelser der har været udslagsgivende:

- Det falder naturligt, da Kolding Kommune i forvejen er administrationskommune

#### *4 Hvordan indberetter man*

Af loven fremgår, at indberetning skal kunne ske på en måde som sikrer fortrolighed om identiteten på whistlebloweren. Af loven er det ikke et krav, at indberetter skal kunne vælge at være anonym.

*Der indstilles til, at Kolding Kommunes whistleblowerordning skal kunne tilbyde anonym indberetning.*

Overvejelser der har været udslagsgivende for anonymitet:

- Arbejdsgruppen finder det hensigtsmæssigt for ordningens funktion, at muligheden for anonymitet er tilstede for dem der evt. er skeptiske omkring fortroligheden om identiteten.
- Indberetter ville alternativt kunne vælge at benytte Datatilsynets whistleblowerordning, som netop tilbyder anonymitet. Kolding Kommune ønsker en intern ordning – se punkt 1

Af loven fremgår, at der skal være mulighed for at kommunikere med whistlebloweren, kvittere for modtagelsen, stille afklarende spørgsmål og give feedback.

Det vil kræve en anonym kommunikationsmulighed for dem, der har valgt at være anonym. Da det ikke er muligt for Kolding Kommune at tilgodese en 100 % anonym kommunikations mulighed, vil det være nødvendigt at indgå et samarbejde med en ekstern leverandør om en whistleblower portal.

*Der indstilles til, at der ved Legalsys, tilkøbes en ekstern digital indberetningsløsning, der giver mulighed for anonym kommunikation.*

Overvejelser der har været udslagsgivende for valget Legalsys:

- Portalen tilpasses Kolding Kommunes behov, en indberetningsportal med anonym kommunikationsmulighed, samt journaliseringssystem i portalen.
- Let tilgængeligt for kommunen selv at tilrette standarder/tekst i portalen
- Legalsys er den billigste af de portal løsninger der er afsøgt. 5000 kr. årligt uden etableringsomkostninger og med support til opsætning
- Ingen udgift pr. indberetning, da Kolding Kommune selv håndterer indberetningerne
- Efterlever GDPR reglerne, ISO standarder og databehandleraftale jf. Datatilsynets standarder.

Se bilag:

- Købsaftale Legalsys
- Forretningsbetingelser Legalsys
- Fakta blad Legalsys

Af loven fremgår, at indberetninger kan ske skriftligt eller mundtligt

*Der indstilles til, at Kolding Kommune på vores hjemmeside opfordrer til at indberetninger sker skriftlig via portalen, som der linkes til.*

Overvejelser der har været udslagsgivende for skriftlighed:

- Indberetter bliver vejledt om ordningen, databeskyttelse samt muligheden for anonymitet.
- Indberetter får mulighed for anonym kommunikationskanal
- Ved anonym henvendelse i form af brev forhindres udvalget i at kunne stille afklarende spørgsmål til en evt. diffus indberetning, som derfor må henlægges uden yderligere undersøgelse.
- Ved mundtlig indberetning i form af telefon eller møde, skal samtalen jf. loven enten optages eller der skal udfærdiges et nøjagtigt referat, som whistlebloweren skal have mulighed for at acceptere med en underskrift.

- Ingen indberetninger går tabt. Udvalget behandler også de begrænsede indberetninger der måtte komme via fysisk post, mail, telefon eller fremmøde.

## **Bilag**

Øko udvalget - retningslinjer

Øko udval - proces for behandling

Øko udvalg - figur over proces

Øko udvalg - lovens anvendelsesområde

Øko udvalg - Fakta blad legalsys.pdf

Øko udvalg - Forretningsbetingelser Legalsys.pdf

Øko udvalg - Købsaftale Legalsys.pdf

# **Punkt 10: Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0021-16 Ved Fynsvej - et blandet bolig- og erhvervsområde med tilhørende kommuneplantillæg 61**

20/26930

## **Resumé**

En investor har udarbejdet bebyggelsesplan for området mellem Fynsvej, Dyrehavegårdsvej og Koldinghave – bl.a. omfattende ”Opel-grunden”. Omdannelse af området til boligformål og mulighed for erhverv langs Fynsvej vil generelt give hele området et løft. Det vil kræve udarbejdelse af lokalplan og kommuneplantillæg.

Der er udarbejdet lokalplan og kommuneplantillæg på baggrund af Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets beslutning den 3. februar 2021.

## **Sagen behandles i**

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

## **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslag til kommuneplantillæg 61 sendes i offentlig høring i 8 uger,

at forslag til lokalplan 0021-16 Ved Fynsvej - et blandet bolig og erhvervsområde 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 16-08-2021**

Forslaget indstilles til godkendelse.

### **Fraværende:**

Jesper Elkjær

## **Beslutning Økonomiudvalget den 24-08-2021**

Forslaget indstilles til godkendelse.

## **Beslutning Byrådet den 31-08-2021**

Godkendt.

### **Fraværende:**

Ole Martensen

## **Sagsfremstilling**



Lokalplanområdet er ca. 13.400 m<sup>2</sup> og ligger i byzone.

Baggrunden for at udarbejde lokalplanen er ønsket om at omdanne et nedslidt erhvervsområde til attraktive boliger tæt på bymidten og mulighed for erhverv i stueetagen langs Fynsvej.

Lokalplanen er udarbejdet på foranledning af en privat investor.

#### *Historik*

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget vedtog den 3. februar 2021 at der skal udarbejdes forslag til lokalplan 0021-16 Ved Dyrehavegårdsvej - et etageboligområde - med tilhørende kommuneplantillæg (Da vejbetjeningen udelukkende sker fra Fynsvej har lokalplanen skiftet navn til "Ved Fynsvej"). Det foreliggende forslag til lokalplan er udarbejdet ud fra de ved opstarten godkendte principper.

#### *Indkaldelse af idéer og forslag*

Der har været forudgående høring i henhold til planloven. Der er ikke kommet ideer og forslag.

#### *Kommuneplantillæggets indhold*

Den gældende kommuneplan har fastsat følgende bestemmelser:

Bebyggelsesprocent: 50 og 90

Etager: 2½ og 2

Højde: 11 og 8½.

I kommuneplantillægget fastsættes en bebyggelsesprocent på 75, der fastsættes etagehøjde på op til 4 etager – dog 5 etager for facadebebyggelse mod Fynsvej.

#### *Lokalplanens indhold*

Boligtallet er ca. 119 boliger – i stueetagen langs Fynsvej kan dog etableres erhverv (kl. 1 og 2) i stedet.

Bebyggelsesprocenten er 75. Højden er 3 og 4 etager i den nordlige del af området. Mod Fynsvej kan etableres 5 etager.



### *Arkitektur*

Hovedparten af bebyggelsen er punkthuse på mellem 3 og 4 etager. Der arbejdes mere med forskydninger i både etager og facader på de enkelte blokke for at forhindre, at de fremstår meget bastante. Mod Fynsvej etableres facadebebyggelse i 5 etager, som samtidig har en støjafskærmende effekt på opholdsarealer i bebyggelsen.



*Facadetegninger for Fynsvej og punkthuse*

### *Terrænregulering og snit*



Lokalplanen indeholder terrænreguleringer, som skal sikre mod oversvømmelser af de lavest liggende område og planere arealet til en samlet boligbebyggelse. Det sydvestlige hjørne sænkes og specielt det nordlige område hæves i forhold til eksisterende terræn.



Snit A



Snit B



Snit C

Der er udarbejdet snittegninger, som illustrerer bygningshøjder og volumener i forhold til Levisonsvej, Dyrehavegårdsvej og Kolding Have

#### *Trafik*

Parkeringsnormen er fastsat til 1 parkeringsplads pr. bolig.

Trafikbetjening af området sker fra Fynsvej.

#### *Miljøforhold*

Det er udarbejdet støjredegørelse, som viser at vejledende grænser for opholdsarealer ikke overskrides. Det er de lempede bestemmelser for huludfyldning, der arbejdes med – i forlængelse af planklagenævnets vurdering af, at de kan anvendes ved omdannelse til blandede byfunktioner (boliger og erhverv).

Området er registreret jordforurennet, hvilket betyder, at området skal frigives til boligformål i henhold til jordforureningsloven.

Området er beliggende inden for planlægningsafstand på 500 meter til risikovirksomhed på havnen. Kolding kommune har på baggrund af en risikovurdering vurderet, at den samfundsmæssige risiko er acceptabel. Risikomyndighederne har tilsluttet sig denne vurdering.

#### *Miljøscreening*

Der er foretaget en miljøscreening, der viser, at der ikke skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering. Baggrunden for denne afgørelse er ovenstående beskrevne miljøforhold.

#### *Politiske fokusområder m.m.*

Bylivsstrategien understøttes ved at der etableres flere boliger tæt på station og bymidte.

Arkitekturstrategien har været anvendt som dialogværktøj i forhold til drøftelse af facader og udformning – specielt i udformning af facaden mod Fynsvej, hvor der indgår bestemmelser for at sikre integration af altangangen i facaden.

#### *Plankategori*

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.

#### *Tidsplan*

Lokalplanforslaget med tilhørende kommuneplantillæg skal i offentlig høring.

Lokalplanforslaget med tilhørende kommuneplantillæg skal i offentlig høring i 8 uger i september og oktober 2021.

Endelig vedtagelse forventes at kunne foretages den 21. december 2021.

## **Bilag**

Forslag 0021-16 til politisk behandling.pdf

tillæg 61 forslagaug.pdf

Miljøscreening forslagaug.pdf

# **Punkt 11: Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0123-31 Ved Vejlevej - et aflastningscenter med tilhørende kommuneplantillæg 57**

21/14051

## **Resumé**

For at muliggøre en udvidelse af bilforhandleren og bilværkstedet Autocentralen med tilhørende parkeringsanlæg er der udarbejdet forslag til et nyt plangrundlag i form af en ny lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg. Udvidelsen sker på et areal købt af Kolding Kommune. Der er tale om en lovliggørelse.

## **Sagen behandles i**

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

## **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslag til kommuneplantillæg 57 sendes i offentlig høring i 8 uger,

at forslag til lokalplan 0123-31 Ved Vejlevej - et aflastningscenter 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 16-08-2021**

Forslaget indstilles til godkendelse.

### **Fraværende:**

Jesper Elkjær

## **Beslutning Økonomiudvalget den 24-08-2021**

Forslaget indstilles til godkendelse.

## **Beslutning Byrådet den 31-08-2021**

Godkendt.

### **Fraværende:**

Ole Martensen

## **Sagsfremstilling**

### *Baggrund og formål*

Lokalplanen og kommuneplantillægget udarbejdes på baggrund af et ønske om udvidelse fra bilforhandleren og bilværkstedet Autocentralen. Virksomheden ønsker at udvide deres parkeringsanlæg ud på et areal ud mod Sønderlunden, samt at bygge til mod nord inden for virksomhedens nuværende arealer. Parkeringspladsen påtænkes til nye biler, som på tidspunktet af lokalplanens udarbejdelse opbevares et andet sted i byen og transporteres til planområdet, når de skal sælges.

Udvidelsen af parkeringsanlægget betyder en ændring af arealanvendelsen på et areal mod Sønderlunden, der er udlagt som grønt område, mens en tilbygning mod nord vil overskride en hidtil gældende byggelinje. En ændring af arealanvendelsen på det grønne areal og definering af en ny byggelinje kræver udarbejdelse af et nyt plangrundlag.

Autocentralen har taget arealet mod Sønderlunden i brug til en befæstet og indhegnet parkeringsplads. Forvaltningen har derefter udstedt påbud om at standse brugen af arealet. Lokalplanen udarbejdes derfor også med det formål at lovliggøre anvendelsen af arealet til parkeringsanlæg i et vist omfang og sikre afskærmning af parkeringsanlægget med beplantning.

Umiddelbart efter, at Autocentralen tog arealet i brug, blev forvaltningen kontaktet af Grundejerforeningen Sønderlunden. Grundejerforeningen var bekymret for anvendelsen af arealet i strid med plangrundlaget. Forvaltningen har efterfølgende været i dialog med grundejerforeningens repræsentanter. For at afstemme forventningerne til den kommende planlægning blev der i november 2020 afholdt et møde med deltagere fra både grundejerforeningen, Autocentralen og forvaltningen. Grundejerforeningen havde især fokus på, at der ikke åbnes op for overkørsel fra Autocentralen til Sønderlunden eller for

opbevaring af skrot på det tilkøbte areal. Det nye parkeringsareal ønskedes desuden afskærmet med beplantning. Forslag til lokalplanen imødekommer grundejerforeningens ønsker.

Planlægningen vil muliggøre udvidelsen af bilforhandleren med dertilhørende parkeringsanlæg. Desuden sikrer lokalplanen visuel afskærmning af området med beplantningsbælter mod nord og øst. Lokalplanområdet har et areal på ca. 2,4 ha.



Luftfoto, som viser lokalplanområdets afgrænsning

### Historik

Kolding Kommune har i april 2020 solgt den ved Sønderlunden beliggende del af matr. nr. 14a Bramdrup By, Nr. Bramdrup, der er en del af lokalplanområdet til bilforhandleren Autocentralen. Handlen er betinget af, at der udarbejdes et nyt plangrundlag, der muliggør udvidelsen af bilforhandlerens bygninger og parkeringsanlæg.

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget blev den 05. maj 2021 orienteret om, at der blev igangsat arbejde på lokalplan 0123-31 Ved Vejlevej - et aflastningscenter med tilhørende kommuneplantillæg.

### Indkaldelse af idéer og forslag

Forud for ændringen i kommuneplanens rammer blev der i perioden fra den 10. maj til den 25. maj 2021 indkaldt idéer og forslag til planlægningen. I forbindelse med indkaldelsen, kom der ingen idéer og forslag.

### Planforhold

Området er i Kommuneplan 2017-2029 omfattet af to rammeområder. Autocentralens nuværende ejendom (matr. nr. 14ck Bramdrup By, Nr. Bramdrup) er omfattet af rammeområde 0123-C1, som udlægger området til aflastningscenter. Det areal, hvor virksomheden ønsker at udvide (del af matr. nr. 14a Bramdrup By, Nr. Bramdrup), er omfattet af rammeområde 0123-G1, som udlægger området til grønt areal.

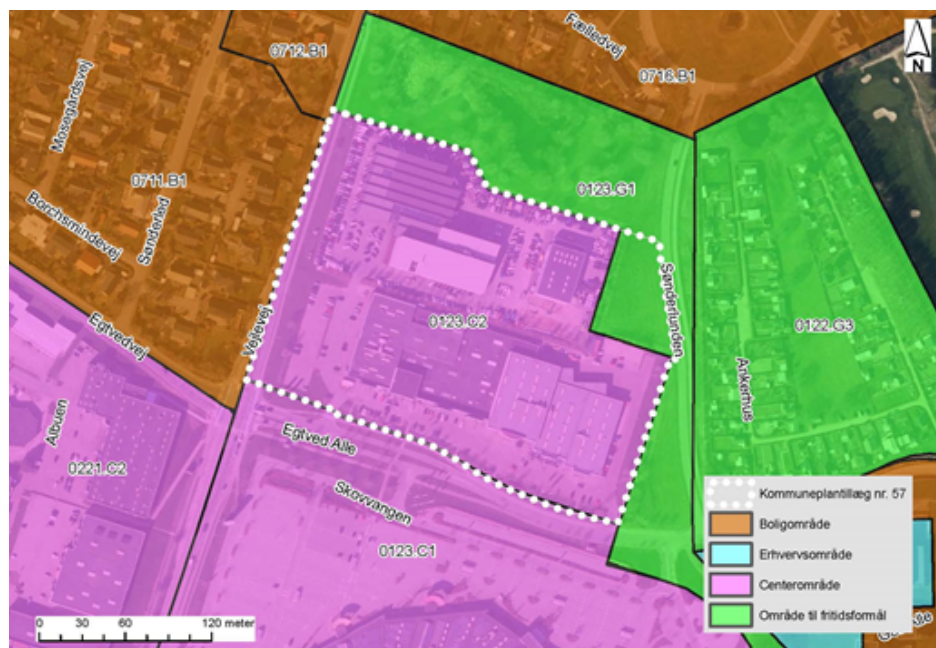
Hele planområdet er omfattet af lokalplan 0123-12 Center Nord - regionalt center. Lokalplanen udlægger Autocentralens arealer til regionale centerformål med udvalgsvarerhandel, mens det areal, hvor virksomheden ønsker at udvide, udlægges til grønt areal. Hele området er beliggende i byzone.

### Kommuneplantillæggets indhold

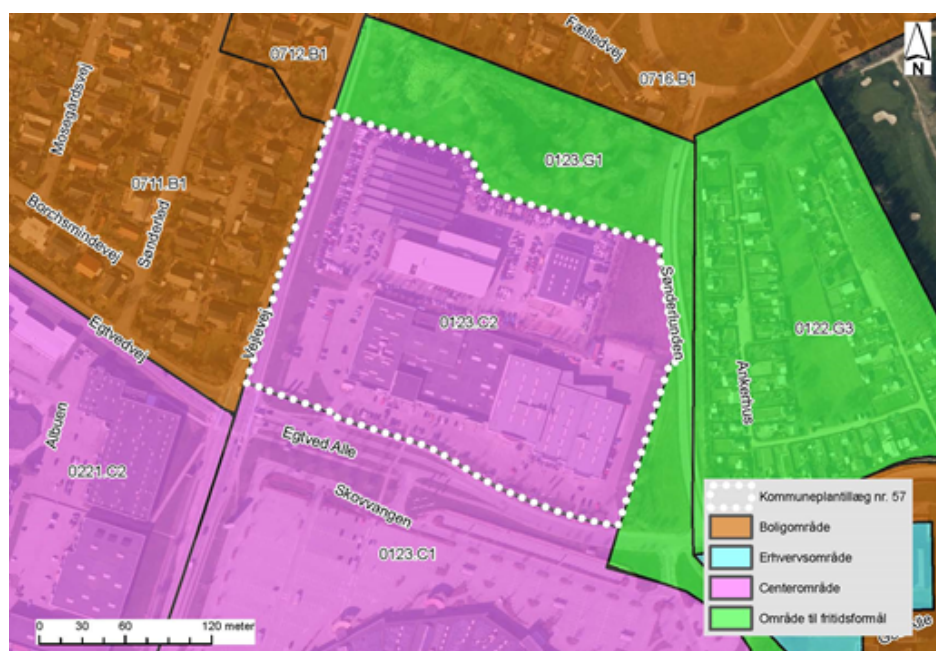
Kommuneplantillæg 57 overfører en del af rammeområde 0123-G1 til rammeområde 0123-C2. Arealet på ca. 3.350 m<sup>2</sup> overføres dermed fra grønt areal til centerområde. Ændringen af arealanvendelsen i kommuneplanen sammen med den nye lokalplan for området gør det muligt for bilforhandleren og bilværkstedet Autocentralen at udvide deres parkeringsanlæg ud på det overførte areal.

Udover at overføre det grønne areal til centerområde justerer kommuneplantillægget kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområde 0123-C2 angående den maksimale bygningshøjde og det maksimale etageantal, så de fremover følger de i den tidligere lokalplan tilladte højder (13 meter og 3 etager i stedet for 12 meter og 2 etager).

Rammebestemmelserne for rammeområde 0123-G1 bevares uændrede.



Rammekort for kommuneplantillægget.



Rammekort efter kommuneplantillægget.

### Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet udlægges med lokalplan 0123-31 til centerformål som aflastningsområde med mulighed for etablering af udvalgswarebutikker (herunder bl.a. særlig pladskrævende varegrupper), bilværksteder, håndværksprægede virksomheder og lignende, svarende til miljøklasse 1-4, med tilhørende lager og administration. Den minimale butiksstørrelse fastlægges i overensstemmelse med kommuneplanen på 1.000 m<sup>2</sup>. Det samlede etageareal til butiksformål fastlægges på maksimum 3.700 m<sup>2</sup> for at muliggøre en ønsket tilbygning, samtidig med at der stadig er rumlighed for mindre butiksudbygning på naboejendommen i rammeområdet 0123-C2.

Nærværende lokalplan tager udgangspunkt i muligheder i den eksisterende lokalplan for området, lokalplan 0123-12 Center Nord - regionalt center, blandt andet i forhold til bygningsregulerende bestemmelser, så den nye lokalplan ikke får en begrænsende virkning for eventuelle ombygninger af eksisterende bebyggelse.

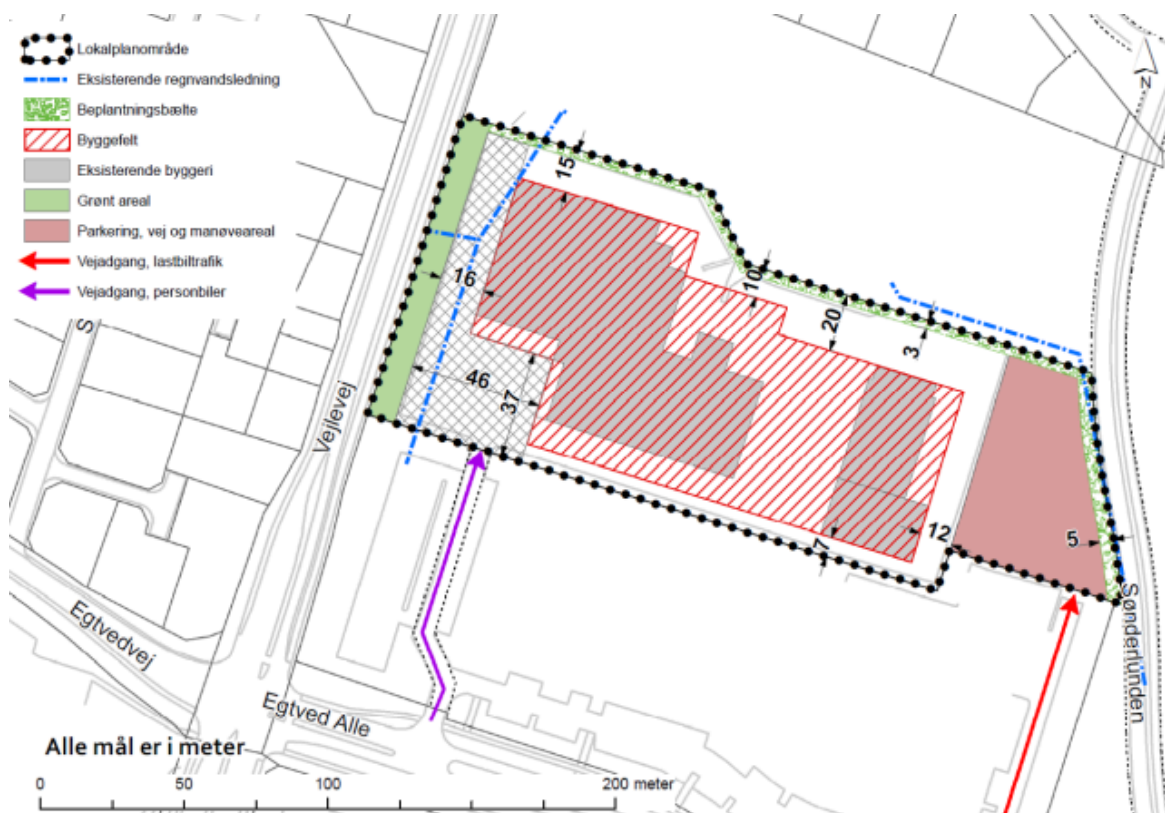
Derudover sikrer lokalplanen afskærmning af området via beplantningsbælter mod nord og øst med en bredde på henholdsvis 3 og 5 meter samt muliggør udbygning af bilforhandlerens bygninger inden for et byggefelt. Den maksimale bebyggelsesprocent fastlægges på 40%.

Ydermere sikrer lokalplanen vejadgang for både personbiler og lastbiltrafik, samt parkering for personale og kunder. Vejadgangen skal ske over en naboejendom mod syd via to indkørsler – den østlige forbeholdt lastbiler og den vestlige forbeholdt personbiler.

Desuden indeholder lokalplanen bestemmelser om skiltning for at sikre, at denne vil fremstå med ensartet udtryk og ikke være dominerende i området.

I planprocessen var der derudover fokus på at sikre, at overfladevand fra nye befæstede arealer forsinkes på ejendommen.

På det tilkøbte areal giver lokalplanen således mulighed for lovliggørelse af det meste af den anlagte parkeringsplads. Langs arealets østlige og nordlige afgrænsning skal der dog etableres afskærmende beplantning og eventuel hegning skal ske på indersiden af beplantningsbæltet.



Kortbilag til lokalplanen.

### Miljøscreening

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

### Politiske fokusområder m.m.

Lokalplanen understøtter Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets politiske fokusområde i forhold til at styrke eksisterende virksomheder og erhvervsvæksten i kommunen.

### Plankategori

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.

### Tidsplan

Lokalplanforslaget med tilhørende kommuneplantillæg skal i offentlig høring.

Forvaltningen anbefaler, at planforslagene sendes i offentlig høring i 8 uger i perioden 03. september 2021 – 29. oktober 2021. Denne høringsperiode anses for hensigtsmæssig, fordi kommuneplantillægget vurderes at have principiel karakter.

Endelig vedtagelse forventes at kunne foretages den 14. december 2021. Det er intentionen, at kommuneplantillæggets indhold optages i Kommuneplan 2021 ved kommuneplanens endelige vedtagelse.

## Bilag

Miljøscreening\_LP 0123-31 og kommuneplantillæg 57

Forslag Lokalplan 0123-31

Forslag Kommuneplantillæg 57

# **Punkt 12: Godkendelse af skema A til etablering af et seniorbofællesskab i Skovparken, Christiansfeld**

19/21699

## **Resumé**

Kuben Management har den 14. juni 2021 på vegne af Tyrstrup Andelsboligforening, afdeling 18, fremsendt ansøgning om tilsagn, skema A, til opførelse af 17 almene familieboliger med tilhørende fælleslokale og fællesfaciliteter, der ønskes opført som et seniorbofællesskab med særlige udlejningskriterier, i Skovparken, Christiansfeld. Grundsælger er Tyrstrup Andelsboligforenings eksisterende afdeling 1, som er i gang med en støttet renoveringssag, hvor 18 boliger nedrives, og der således opstår et ubebygget areal.

## **Sagen behandles i**

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

## **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at skema A godkendes med en anskaffelsessum på 35.534.000 kr., hvoraf den kommunale grundkapitaludgift udgør 3.553.400 kr.,

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

at købet af grundarealet samt den tidligere administrationsbygning godkendes betinget af, at der opnås skema B til projektet,

at det af kommunen ydet grundkapitallån på 788.880 kr. til finansiering af det oprindelige byggeafsnit nedskrives forholdsmæssigt med 491.715 kr. til 297.165 kr., som beskrevet i sagsfremstillingen,

at de fleksible udlejningskriterier for boligerne godkendes, som beskrevet i sagsfremstillingen,

at Tyrstrup Andelsboligforenings anvendelse af henholdsvis sociale klausuler og arbejdsklausuler tages til efterretning,

at Tyrstrup Andelsboligforenings anvendelse af AB18 med fravigelser og tilføjelser godkendes.

## **Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 16-08-2021**

Forslaget indstilles til godkendelse.

### **Fraværende:**

Jesper Elkjær

## **Beslutning Økonomiudvalget den 24-08-2021**

Forslaget indstilles til godkendelse.

## **Beslutning Byrådet den 31-08-2021**

Godkendt.

### **Fraværende:**

Ole Martensen

## **Sagsfremstilling**

### *Baggrund*

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

Ved indkaldelsen indkom der ca. 30 projektforslag, hvoraf Plan-, Bolig- og Miljøudvalget på møde den 5. december 2018 besluttede, at der skulle arbejdes videre med 5 konkrete projekter, herunder bl.a. et forslag fra Tyrstrup

Andelsboligforening af 1955, om opførelse af ca. 17 nye seniorboliger i Skovparken, Christiansfeld.

Med henblik på at opnå en kommunal principgodkendelse af projektet, blev der tilbage i juli 2019 fremsendt et projektudviklingsnotat på vegne af Tyrstrup Andelsboligforening. Projektudviklingsnotatet om etableringen af et seniorbofællesskab i Skovparken i Christiansfeld blev efterfølgende principgodkendt i Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 4. september 2019.

Projektet skal i øvrigt ses i sammenhæng med et støttet renoveringsprojekt i Tyrstrup Andelsboligforenings eksisterende afd. 1, byggeafsnit 05 og 06, Skovparken. Byrådet har den 17. december 2019 godkendt skema B til helhedsplanen for det projekt.

#### *Skema A-anmodning*

Kuben Management har den 14. juni 2021 på vegne af Tyrstrup Andelsboligforening, afdeling 18, fremsendt ansøgning om tilsagn, skema A, til opførelse af 17 almene familieboliger med dertil hørende fælleslokale og fællesfaciliteter, der ønskes opført som et seniorbofællesskab med særlige udlejningskriterier. Grundsælger er Tyrstrup Andelsboligforenings eksisterende afdeling 1, som er i gang med en støttet renoveringssag/helhedsplan, hvor 18 boliger nedrives, og der således opstår et ubebygget areal. De 17 nye familieboliger opføres på det ledigblevne areal udmatrikuleret fra Skovparken 1-35, Christiansfeld.

Handlen er betinget af kommunens godkendelse af skema A og B, og købsprisen på det udmatrikulerede grundareal er fastsat til 320 kr. pr. m<sup>2</sup> svarende til 2.408.000 kr. jf. indhentet mæglervurdering. Hertil kommer køb af 70 m<sup>2</sup> erhvervsareal (tidligere administration for boligforeningen) til ejendommens bogførte værdi på 369.000 kr.

Nettoprovenu ved grundsalg fratrækkes, jævnfør Landsbyggefondens sædvanlige praksis, i nødvendigt omfang omkostninger forbundet ved salg, forholdsmæssig indfrielse af gæld og beboerindskud samt kapitaliserede betalinger. Rest indgår dispositionsfond/opretning.

Det oprindelige byggeafsnit hvor 18 ud af byggeafsnittets 27 boliger nedrives er bl.a. finansieret med et grundkapitallån på 2.366.640 kr. Lånet er fordelt som henholdsvis statslån til Landsbyggefonden på 1.577.760 kr. og kommunelån til fonden på 788.880 kr. I forbindelse med renoveringssagen og nærværende nybyggerisag, er der fremsendt ansøgning til Udbetaling Danmark om forholdsmæssig nedskrivning af statens andel af grundkapitallånet.

Kolding Kommune ansøges ligeledes jævnfør sædvanlig praksis hos Landsbyggefondens i støttede renoveringssager (helhedsplanen i afdeling 1's afsnit 05 og 06) om forholdsmæssigt afkald på kommunens andel af grundkapitallånet i henhold til nedenstående fordelingsnøgle:

18 boliger nedrives, Skovparken 1- 35	1.289 m <sup>2</sup>	491.715 kr.
9 boliger bevares, Skovparken 37- 53	779 m <sup>2</sup>	297.165 kr.
27 boliger i alt	12.068 m <sup>2</sup>	788.880 kr.

Kolding Kommunes grundkapitallån på 788.880 kr. ansøges således nedskrevet med 491.715 kr. til kr. 297.165 kr. Der påtænkes opført 17 nye familieboliger med et samlet bruttoetageareal på 1.555 m<sup>2</sup>. Boligerne opføres som 1. plans rækkehusbebyggelse i 5 længer med 3 - 4 boliger i hver. Udformning af bygningerne og udvendige materialevalg afstemmes efter de omkringliggende boliger og lokalplanen.

Afdelingens fællesrum (fælleshus) på 70 m<sup>2</sup>, indrettes i det tidligere administrationslokale, der er sammenbygget med den eksisterende afdeling 1's fælleshus.

10 af boligerne vil blive udformet med integreret carport. For de resterende 7 boliger etableres fælles carport på parkeringspladsen.

I forbindelse med ibrugtagning søges den nye afdeling under oprettelse sammenlagt med den eksisterende afdeling 1.

Sammenlægningen forelægges til godkendelse i afdeling 1 i forbindelse med det førstkommende ordinære afdelingsmøde.

De 17 boliger opføres som 3 forskellige boligtyper:

	Antal boliger	Antal værelser	Boligstørrelse
Boligtype A	3 stk.	2 stk.	75 m <sup>2</sup>
Boligtype B	7 stk.	2 stk.	90 m <sup>2</sup>
Boligtype C	7 stk.	3 stk.	100 m <sup>2</sup>
	17 stk.		1.555 m <sup>2</sup>

Projektet forventes at blive udbudt i hovedentreprise i henhold til udbudsloven og udbudsbekendtgørelsen.

Udgangspunktet er, at almene bygherrer efter støttebekendtgørelsens § 31, stk. 2, skal lægge AB, ABT og ABR til grund for aftaler om støttet byggeri uden fravigelser – dog kan Byrådet efter modtaget begrundelse i særlige tilfælde godkende fravigelser. For alment byggeri kan der i visse tilfælde være grund til at fravige AB, og for at sikre effektive byggesager har Dansk Byggeri og BL-Danmarks Almene Boliger derfor udarbejdet en oversigt over fravigelser, som de to foreninger er enige om, er velbegrundede. Med udgangspunkt i de fravigelser og tilføjelser suppleret med ændringer, som Kuben Management vurderer hensigtsmæssige i den konkrete sag, ønskes AB betingelser med fravigelser og tilføjelser lagt til grund for aftalerne i projektet. Forvaltningen har forholdt sig til fravigelserne/tilføjelserne og kan tilslutte sig disse.

Der er forventet byggestart på projektet april 2022 og forventet aflevering i september 2023.

#### Økonomi

Der søges om godkendelse af en samlet anskaffelsessum på 35.534.000 kr., svarende til 21.867 kr. pr. m<sup>2</sup>. Den samlede anskaffelsessum svarer til det beregnede bindende maksimumbeløb for 2021.

Skema B forventes fremsendt omkring februar 2022, og idet der pt. er væsentlige prisstigninger på byggematerialer, oplyser Kuben Management allerede nu, at det i forbindelse med udarbejdelsen af skema B forventes nødvendigt at regulere anskaffelsessummen jævnt før gældende maksimumsbeløb for støttet byggeri på godkendelsestidspunktet.

Den gennemsnitlige årlige husleje ved skema A anslås til 986 kr. pr. m<sup>2</sup> ekskl. el, vand og varme, svarende til en månedlig husleje på 6.220 kr. for en bolig på 75 m<sup>2</sup>, 7.170 kr. for en bolig på 90 m<sup>2</sup> og 7.800 kr. for en bolig på 100 m<sup>2</sup>.

Forbrugsudgifterne inkl. IT, fællesantenne mv. anslås til at udgøre ca. 175 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Til sammenligning er huslejeniveauet for familieboligerne i Domeas projekt på Christiansfeld gl. skole anslået til 967 kr. pr. m<sup>2</sup> ekskl. forbrugsudgifter, ligesom huslejeniveauet for Vamdrup Boligselskabs familieboligprojekt på Nørregade i Vamdrup er anslået til 1.019 kr. pr. m<sup>2</sup> ekskl. forbrugsudgifter.

Udgiftsfordeling for projektet:

Grundudgifter	3.430.000 kr.
Entrepriseudgifter	25.186.000 kr.
Omkostninger	6.327.000 kr.
Gebyrer til offentlige myndigheder	591.000 kr.
I alt	35.534.000 kr.

Grundudgifterne udgør ca. 10% af den samlede anskaffelses sum og ligger således væsentligt under den anbefalede grænse på 20%.

Den gennemsnitlige lejlighedsstørrelse i det konkrete projekt udgør ca. 96 m<sup>2</sup> inkl. andel af fælleslokalet, hvorfor den samlede anskaffelsessum finansieres med 88% realkreditlån, 10% kommunal grundkapital og 2% beboerindskud, svarende til nedenstående:

88 % realkreditlån	31.269.900 kr.
10 % kommunal grundkapital	3.553.400 kr.

2 % beboerindskud	710.700 kr.
I alt	35.534.000 kr.

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

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

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

#### *Sociale klausuler og arbejdsklausuler*

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

I forhold til brugen af ”Sociale klausuler” og ”Arbejdsklausuler” i forbindelse med opførelse af Seniorbofællesskabet, er det Tyrstrup Andelsboligforening af 1955’s hensigt at påtage sig et socialt ansvar samt sikre at medarbejdere på byggepladsen er sikret løn, arbejdstid og andre arbejdsvilkår, som svarer til de mest repræsentative kollektive overenskomster i Danmark, og som gælder for hele det danske område.

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

Entreprenøren skal dog senest 4 uger efter kontraktindgåelsen forpligte sig til at deltage i et indledende møde med bygherren om mulighederne for at etablere praktikpladser og midlertidige jobfunktioner i forbindelse med entreprisen.

#### *Finansiering*

Den kommunale grundkapitaludgift til projektet er opgjort til 3.553.400 kr. Det forventes, at grundkapitaludgiften forfalder i efteråret 2021, hvor udgiften i forvejen er reserveret og derfor kan holdes inden for budgettet.

#### *Udlejningsaftale (fleksibel udlejning) for seniorbofællesskabet*

Tyrstrup Andelsboligforening af 1955 anmoder i forbindelse med fremsendelsen af skema A om en godkendelse af en særlig udlejningsaftale for seniorbofællesskabet i Skovparken, Christiansfeld.

Kommunen kan jævnfør almenboliglovens § 60 indgå en aftale med boligorganisationen om, at ledige almene familieboliger i en afdeling skal udlejes efter særlige kriterier (fleksibel udlejning).

Tyrstrup Andelsboligforening af 1955 anmoder om en godkendelse af en udlejningsaftale, så boligerne kan lejes ud som et seniorbofællesskab.

Seniorbofællesskabet kommer til at bestå af 17 nyopførte almene familieboliger og et fælleshus.

Tyrstrup Andelsboligforening af 1955 oplever en stor interesse for seniorbofællesskabet. Den store interesse og behovet for seniorbofællesskaber understøttes af den undersøgelse som Kolding Kommune gennemførte i 2019. I spørgeskemaundersøgelsen, der blev udsendt til alle borgere fra 55-80 år, svarede 45% af dem, der forestiller sig at skulle flytte, at de mener et seniorbofællesskab kunne være en boligform for dem. I undersøgelsen deltog i alt 6.246 personer.

For at kunne få tildelt en bolig i seniorbofællesskabet i Skovparken er ønsket, at man skal optages på en særlig venteliste i Tyrstrup Andelsboligforening af 1955.

#### *Procedure ved førstegangsudlejning:*

- Ved førstegangsudlejning kan boligsøgende, der er noteret på den foreløbige interesseliste, opnå fortrinsret, hvis de opfylder udlejningskriterierne. Når den foreløbige interesseliste lukkes indplaceres arbejdsgruppen på ventelisten med højeste anciennitet. Den indbyrdes anciennitet afgøres ved lodtrækning.

### *Procedure ved genudlejning af ledige boliger:*

Boligsøgende skal gennemgå en række trin, før de kan opnå boligtilbud i seniorbofællesskabet.

- Alle skal kunne lade sig skrive på en interesseliste, som skal give mulighed for at søge om optagelse på en venteliste. Boligforeningen fører interesselisten. Anciennitet på listen regnes efter tidspunkt for optagelse.
- Ansøgere skal en gang årligt aktivt bekræfte at de fortsat er interesseret i at stå på interesselisten. Manglende bekræftelse anses som udmeldelse.
- Når den særlige venteliste til seniorbofællesskabet er åben, kontakter boligforeningen de øverste på interesselisten og informerer om, at de boligsøgende nu kan søge om optagelse på ventelisten.
- Ansøgning om optagelse på ventelisten skal ske ved udfyldelse af et ansøgningsskema, hvorpå ansøger erklærer at være indstillet på at deltage i et socialt fællesskab. Ventelisten føres af boligforeningen.
- Ansøgere skal aktivt møde op til et informationsmøde arrangeret af et ventelisteudvalg med henblik på en gensidig forventningsafstemning som en betingelse for at blive optaget på ventelisten.
- Ventelisteudvalget skal indstille ansøgerne. Ventelisteudvalget består af repræsentanter fra seniorbofællesskabet og en repræsentant fra boligforeningen, som ikke bor i seniorbofællesskabet. Efter informationsmødet meddeler ventelisteudvalget boligforeningen, hvem af ansøgerne, der indstilles til optagelse på ventelisten.
- Ved en ledig bolig vælger boligforeningen, hvem der skal have boligtilbuddet med afsæt i nærværende udlejningsaftale. Når en bolig er ledig udlejes boligen ved først at tilbyde boligen til bosiddende medlemmer af seniorbofællesskabet, der er aktive på ventelisten efter anciennitet. Derefter tilbydes boligen til boligsøgende på ventelisten for seniorbofællesskabet med afsæt i ventelisteudvalgets indstilling og de angivne kriterier. Boligsøgende på ventelisten, som endnu ikke har opnået den krævede alder, springes over. Ønsker en ansøger ikke at være aktivt boligsøgende, kan ansøgningen sættes i bero og ancienniteten på ventelisten bevares uændret.

Findes der ikke medlemmer på seniorbofællesskabets venteliste, der ønsker den ledige bolig, tilbydes boligen til ansøgere, der er opført på den almindelige venteliste, og udlejningen sker i disse tilfælde på almindelige vilkår.

### *Kriterier for udlejning er, at alle boligsøgende på indflytningstidspunktet:*

- Er fyldt 55 år
- Ikke har hjemmeboende børn
- Der tilstræbes en aldersfordeling, hvor mindst 1/3 af beboerne er under 75 år. I tilfælde af at 2/3 dele af beboerne i Seniorbofællesskabet er over 75 år, tildeles boligen til den boligsøgende med højeste anciennitet under 75 år.

Tyrstrup Andelsboligforening af 1955 ønsker af hensyn til beboernes ansvars- og fællesskabsfølelse i seniorbofællesskabet, at alle boligerne udlejes efter ovennævnte procedure og kriterier.

Tyrstrup Andelsboligforening af 1955 varetager i samarbejde med administrationsselskabet Dalbo a.m.b.a. udlejningen af boligerne og har ansvaret for, at anvisning og udlejning sker efter gældende regler.

## **Centralforvaltningens bemærkninger**

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

## **Punkt 13: Lukket: Investeringsprofil 2021 - Købmand I.C. Sørensen Fribolig**

03/7298

## **Punkt 14: Lukket: Salg og udbud af 22,8 hektar erhvervsjord i Vamdrup**

21/1692

## **Punkt 15: Lukket: Udbud af storparcel til boligbebyggelse i Christiansfeld**

21/5507

## **Punkt 16: Deltagelse i ekstraordinære aktiviteter**

14/7943

### **Resumé**

Deltagelse i ekstraordinære aktiviteter.

### **Sagen behandles i**

Byrådet.

### **Forslag**

Kommunaldirektøren foreslår,

at det drøftes, om der er behov for, at et eller flere medlemmer varetager andre hverv.

### **Beslutning Byrådet den 31-08-2021**

Der forelå intet til drøftelse.

### **Fraværende:**

Ole Martensen

### **Sagsfremstilling**

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

## **Punkt 17: Underskriftsark**

18/87

### **Resumé**

Udvalget skal godkende beslutningsprotokollen. Dette gøres ved, at hvert medlem skal underskrive ved at trykke på "Godkendt".

### **Sagen behandles i**

Byrådet.