

REFERAT Økonomiudvalget d. 17-06-2019

Mødedato Mandag d. 17. juni 2019 kl. 16:00

Mødested Mødelokale 505

Mødedeltagere Jacob Bjerregaard, Susanne Eilersen, Ole Steen Hansen, Christian Jørgensen, Cecilie Roed Schultz, Søren Larsen, Lars Ejby Pedersen, Christian Bro, Pernelle Jensen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
1. budgetopfølgning 2019 for Fredericia Kommune.....	4
Forslag til Kommuneplantillæg nr. 10 - Landskabsinteresser og Grønt Danmarkskort til Kommunen.....	7
Vedtagelse af tillæg til Planstrategi 2019.....	10
TrekantBrand regnskab 2018 og budget 2020.....	13
Boligkontoret Fredericia - godkendelse af byggeri af ungdomsboliger Oldenborghus.....	15
Byfornyelsesmidler Bajonetten 12.....	17

Punkt 110: Godkendelse af dagsorden

Sagen afgøres i:

Økonomiudvalget

Indstillinger

Politik og Kommunikation indstiller, at dagsorden godkendes.

Beslutning i Økonomiudvalget den 17-06-2019

Godkendt.

Punkt 111: 1. budgetopfølgning 2019 for Fredericia Kommune

19/3598

Sagen afgøres i:

Byrådet

Sagsresumé

Den foreløbige 1. budgetopfølgning 2019 blev drøftet på udvalgets møde den 29. april 2019, her følger den endelig samlede 1. budgetopfølgning.

Budgetopfølgningen viser et forventet pres på serviceudgifterne med i alt 44,9 mio. kr. Det indstilles derfor, at Økonomiudvalget drøfter håndtering af udgiftspreset.

Der søges i 1. budgetopfølgning Byrådet om tillægsbevillinger for i alt 0,5 mio. kr. på serviceudgifterne og 2,3 mio. kr. vedrørende regulering på ældreboliger. Der søges om omplacering af 2,5 mio. kr. fra anlæg til drift.

Sagsbeskrivelse:

For at sikre, at byrådet løbende informeres om kommunens økonomi og det forventede regnskab udarbejder koncernområderne og stabe i samarbejde med Økonomi og Personale hvert år tre budgetopfølgninger.

Efter behandling i fagudvalget skal budgetopfølgningen sendes videre til godkendelse i byrådet.

Ved de tre årlige budgetopfølgninger kan budgettet rettes til, så det er i overensstemmelse med ny lovgivning, byrådsbeslutninger, fejl og mangler og ændret efterspørgsel på overførselsudgifterne. For alle andre afvigelser fra budgettet gælder rammestyringens principper om, at overskridelser skal finansieres inden for udvalgets ramme.

Ved budgetopfølgningerne foretages en vurdering af udvalgets økonomi i forhold til de centralt udmeldte rammer for hhv. serviceudgifter og anlæg.

Økonomiudvalget behandlede den 29. april 2019 på udvalgets ekstraordinære møde en foreløbig budgetopfølgning for 2019. Fagudvalgene har med udgangspunkt i Økonomiudvalgets behandling drøftet 1. budgetopfølgning på deres respektive områder samt drøftet håndtering af eventuelt forventet merforbrug og afvikling af gæld.

Økonomiske konsekvenser

Nedenstående tabel viser vedtagne og korrigerede budget samt det forventede regnskab ved 1. budgetopfølgning fordelt på de relevante udgiftstyper.

Mio. kr.	Vedtaget budget	Korrigeret budget	Forventet regnskab
Økonomiudvalget i alt	-53,4	-33,9	-9,3
Skatter og generelle tilskud	-3.618,5	-3.618,5	-3.618,5
Serviceudgifter	2.272,1	2.274,8	2.317,0
Øvrige driftsudgifter	1.019,3	1.018,9	1.023,6
Renter	0,8	-2,1	-2,1
Resultat af ordinær drift	-326,3	-326,9	-280,1
Anlæg	120,2	154,0	150,6
Resultat, skattefinansieret ordinær drift	-206,2	-172,9	-129,4
Jordforsyning/DanmarkC	87,6	107,2	107,2
Brugerfinansieret område	53,1	53,1	53,1
Resultat for finansielle poster	-65,5	-12,6	30,9
Finansielle poster	12,1	-21,3	-40,1
Resultat i alt	-53,4	-33,9	-9,3

Forskellen mellem vedtaget og korrigeret budget skyldes, at der er givet tillægsbevilling på:

- Serviceudgifter 2,7 mio. kr. – primært vedrørende forligstilbud fra DanGødning og udmøntning af finansieringskravet i budget 2019
- Øvrige driftsudgifter -0,4 mio. kr. – vedrørende udmøntning af finansieringskravet i budget 2019 og plejeboliger på Stævnhøj
- Renter -2,9 mio. kr. - primært tilretning vedrørende opkrævning af garantiprovision
- Anlæg 33,9 mio. kr. - primært udkontering af udbygning af Stævnhøj
- Jordforsyningen 19,6 mio. kr. – primært regulering af salgsindtægt Taulov Dryport vedrørende ombygning af kryds og kabellægning af højspænding
- Lånoptagelse -31,4 mio. kr. – primært udkontering af udbygning af Stævnhøj
- Afdrag på lån -1,3 mio. kr. – vedrørende udmøntning af finansieringskravet i budget 2019
- Øvrige finansforskydninger -0,6 mio.kr. – Indskud i Landsbyggefonden

Nedenstående tabel viser servicerammen og anlægsloftet samt det forventede regnskab inden for disse rammer. Eventuelle afvigelser er et udtryk for enten et pres eller luft på den gældende ramme.

Mio. kr.	Udvalgets andel af statslige rammer	Forventet regnskab
Serviceudgifter	2.272,1	2.317,0
Anlægsloft	235,7	228,6

Der søges i 1. budgetopfølgning Byrådet om tillægsbevillinger for i alt 0,5 mio. kr. på serviceudgifterne vedrørende tilbageførsel af ressourcer til normering til nattevagt, 2,3 mio. kr. på øvrig drift vedrørende ældreboliger, hvor der sker en regulering pga. udamortiserede lån, derudover omplaceres 2,5 mio. kr. vedrørende ældreboliger fra anlæg til drift. Samlet oversigt over status på politiske tiltag er vedlagt som bilag. Fagudvalgene er i forbindelse med 1. budgetopfølgning blevet orienteret om status på det enkelte udvalgsområde.

Vurdering

Kommunens økonomi:

Økonomi og Personale vurderer, at den samlede økonomi er under pres. 1. budgetopfølgning viser et forventet merforbrug på 44,9 mio. kr. på serviceudgifter, hvilket betyder, at Fredericia Kommune risikerer sanktioner, hvis budgettet ikke bringes i balance frem mod regnskabet. En eventuel sanktion vil betyde en budgetreduktion, der vil forøge presset på kommunens økonomi.

Budgetopfølgningen viser i lighed med regnskabet for 2018, at kommunens økonomi er under pres på en række områder. Det handler om stigende antal ældre, pres på udgifter til det specialiserede socialområde og mellem kommunale udgifter til specialundervisning.

Fredericia Kommune har en robust kassebeholdning, men fortsætter presset på serviceudgifterne vil det udhule kassebeholdningen på sigt. Økonomi og Personale vurderer, derfor at det er centralt, at Byrådet forholder sig til presset på økonomien her ved 1. budgetopfølgning.

Økonomisk oversigt er lagt på sagen til orientering.

Serviceudgifter:

Serviceudgifterne viser et forventet merforbrug på 44,9 mio. kr. Nedenfor er nævnt de væsentligste områder pr. udvalg, hvor der er udfordringer:

Senior- og Handicapudvalget har et forventet merforbrug på 22,3 mio. kr., som primært fordeler sig på 9 mio. kr. til frit valg og sygepleje, 4,3 mio. kr. på plejecentrene, 5 mio. kr. til hjælpemidler, plejehjælpemidler, aflastningspladser og plejevederlag samt 1,6 mio. kr. vedrørende eksterne midler til projekter. Hertil kommer 1,6 mio. kr. vedrørende dag- og døgntilbud og 0,5 mio. kr. som er tilbageførsel af ressourcer til nattevagt på Kobbeltgården.

Social- og Beskæftigelsesudvalget har et forventet merforbrug på 7,4 mio. kr., som dækker over forventet merforbrug på krisecentre og forsorgshjem på 1,3 mio. kr., eksterne dag- og døgntilbud på 1,9 mio. kr., Din Indgang på 2 mio. kr., som i

forbindelse med budgetforliget for 2019 blev finansieret via spar/lån-midler fra 2018, Misbrugscentret vedrørende døgnbehandling og overholdelse af sundhedsloven 3,6 mio. kr., ekstra udgift til sikkerhedsnormering på Kompetencekollegiet og NOVA på 1,1 mio. kr. Dette modsvarer af et mindreforbrug på 2,5 mio. kr. på midlertidig boplacerings af flygtninge og Flere skal med.

Børne- og Skoleudvalget forventer et merforbrug på 15,4 mio. kr., som primært vedrører mellemkommunal specialundervisning, faldende elevtal på distriktsskolerne, institutionsaflastning på døgninstitutioner for handicappede og anbringelser på sikrede institutioner, børn med adfærdsproblemer og plejefamilier.

Sundhedsudvalget forventer et merforbrug på 2,5 mio. kr., som vedrører frit valg på genoptræning, vedlagsfrit fysioterapi, et projekt indenfor sundhedsplejen, som er budgetteret finansieret af Børne- og Skoleudvalget, brobyggerfunktion på sundhedshuset og UngMod.

Kultur- og Idrætsudvalget forventer et merforbrug på 3,9 mio. kr., som primært kan tilskrives udfordringer på Fredericia Idrætscenter og forventning om udbetaling af puljemidler fra 2018.

Uddannelsesudvalget forventer et merforbrug på 2,6 mio. kr. vedrørende Makerspace på Bülowskaserne, UngFredericia og nødvendig bygningsmæssig vedligeholdelse af Vidensparken.

By- og Planudvalget forventer et mindreforbrug på 0,4 mio. kr., som vedrører et fald i betalingen af ydelsesstøtte til driftssikring af boligbyggeri.

Miljø- og Teknikudvalget forventer et merforbrug på 1,2 mio. kr., som vedrører afvikling af gæld på Entreprenørgården, udvikling af lokalsamfund og el vedrørende gadebelysning.

Økonomiudvalget forventer et merforbrug på 15,7 mio. kr., som består af 3,5 mio. kr., som tidligere i år er givet som tillægsbevilling samt yderligere forventet merforbrug på 12,2 mio. kr., som er specificeret i sagen vedrørende 1. budgetopfølgning på Økonomiudvalgets eget område.

Det samlede resultat for udvalgene er modregnet bufferpuljen på 25 mio. kr., som er brugt til finansiering af merforbruget, hvis forventningen til regnskabsresultatet holder.

1. budgetopfølgning i fagudvalgene:

På Økonomiudvalgets mødet den 29. april 2019 besluttede udvalget på baggrund af drøftelsen af den foreløbige budgetopfølgning at bede de enkelte fagudvalg tage en drøftelse af håndteringen af opsparede midler og gæld fra 2018. Dette har fagudvalgene gjort i forbindelse med deres behandling af 1. budgetopfølgning.

Miljø- og Teknikudvalget drøftede på deres møde merforbruget og afvikling af gælden.

Social- og Beskæftigelsesudvalget har på deres møde bedt forvaltningen udarbejde en plan for nedbringelse af merforbruget, som behandles på udvalgets møde i august.

Udover Miljø- og Teknik og Social- og Beskæftigelsesudvalgene har fagudvalgenes drøftelser ikke nedbragt forventningen til merforbrug eller håndteret gælden. Der er ikke konkrete indstillinger til Økonomiudvalget i forhold til udgiftsdæmpende tiltag på de øvrige fagudvalg.

Økonomi og Personale vurderer derfor, at der er behov for, at Økonomiudvalgene drøfter, hvordan de økonomiske rammer overholdes.

Anlæg:

Økonomiudvalget anmodede på deres møde den 29. april 2019 om, at Økonomi og Personale gennemgår kommunens anlægsprogram og sikrer, at anlægsloftet ikke overskrides. Der henvises til sag på udvalgets dagsorden dagsdato.

Indstillinger

Økonomi og Personale indstiller

1. At Økonomiudvalget drøfter, hvordan de økonomiske rammer overholdes
2. At resultatet af 1. budgetopfølgning godkendes og fremsendes til Byrådet
3. At status på politiske tiltag tages til efterretning

Beslutning i Økonomiudvalget den 17-06-2019

Anbefales.

Beslutning i Byrådet den 17-06-2019

Godkendt.

Fraværende:

Karsten Byrgesen

Bilag

Økonomisk oversigt 1. budgetopfølgning 2019.pdf

Bilag til Politiske ændringer budget 2019.pdf

Punkt 112: Forslag til Kommuneplantillæg nr. 10 - Landskabsinteresser og Grønt Danmarkskort til Kommuneplan 2017-2029

19/4295

Sagen afgøres i:

Byrådet

Sagsresumé

Hensigten med kommuneplantillæg nr. 10 – Landskabsinteresser og Grønt Danmarkskort er at forberede en kommende planlægning for et udviklingsområde ved Sønderskov.

Udviklingsområdet er omfattet af Erhvervsstyrelsens forslag til landsplandirektiv for udviklingsområder i kystnærhedszonen (januar 2019). Udpegningen er blandt andet gjort betinget af, at områdets udpegninger af landskabsinteresser og Grønt Danmarkskort (natur) ophæves ved en kommende kommuneplanlægning. Udarbejdelse af kommuneplantillægget er dermed en af forudsætningerne for, at området kan endeligt udpeges som udviklingsområde. Udviklingsområdet ved Sønderskov udgør ca. 28 ha. og ønskes planlagt til boliger, som en blanding af åben-lav, tæt-lav og etagebebyggelse.

Sagsbeskrivelse:

I 2015 formulerede byrådet en vision om, at Fredericia skal vokse (Vision 2020). Her blev øget bosætning udpeget som et vigtigt indsatsområde for Fredericia, hvor byrådet ønsker flere aktive borgere i kommunen, der bidrager til fællesskabet og den fælles velfærd.

Vision 2020 blev efterfølgende udmøntet i en bosætningsstrategi, hvor byrådet har fastlagt en ambitiøs målsætning om en årlig befolkningstilvækst på 350 personer. Det forudsætter en øget tilflytning til kommunen. Fredericia Kommune skal derfor også i de kommende år øge sin attraktion som bosætningskommune, og her spiller et stort og varieret udbud af gode boliger og flere attraktive byggegrunde en væsentlig rolle.

I Kommuneplan 2017 blev der fokuseret på udlægning af nye attraktive områder til byudvikling, hvor blandt andet området ved Sønderskov blev udlagt som nyt rammeområde i kommuneplanen. Med afsæt i den gamle planlov nedlagde Erhvervsstyrelsen et veto mod Sønderskovområdet, hvorfor byrådet var nødsaget til at udtage rammeområdet af kommuneplanen inden endelige vedtagelse.

Parallelt med kommuneplanrevisionen vedtog Folketinget i juni 2017 en revideret planlov, der gav mulighed for, at kommunerne kan udpege udviklingsområder indenfor kystnærhedszonen. Erhvervsstyrelsen anbefalede Fredericia Kommune at søge om at få udlagt Sønderskov som et udviklingsområde i et kommende landsplandirektiv.

Det forudsatte et tillæg til Planstrategi 2015, hvilket Fredericia Kommune udarbejdede i 2017. På baggrund af planstrategitillægget søgte Fredericia Kommune om optagelse i Landsplandirektivet i oktober 2017. Tillæg til Planstrategi 2015 blev påklaget i efteråret 2017.

I januar 2019 offentliggjorde Erhvervsstyrelsen forslag til landsplandirektiv for udviklingsområder indenfor kystnærhedszonen. Her er området ved Sønderskov medtaget, men med en række betingelser. Udpegningen er gjort betinget af, at Planklagenævnet træffer afgørelse, der opretholder kommunens vedtagelse af tillæg til Planstrategi 2015, at områdets udpegninger af landskabsinteresser og Grønt Danmarkskort (natur) ophæves, og at kommunen i den videre udvikling sikrer, at en udvikling af området kan ske i overensstemmelse med arealreservationen til transmissionsnettet. Der udarbejdes et landsplandirektiv for udviklingsområder hvert 4. år. Ansøgningsrunden til det næste landsplandirektiv er den 1. december 2019. Planklagenævnet har endnu ikke truffet en afgørelse, og det er uvist, hvornår det vil ske. For at undgå at stå i den situation, at Fredericia Kommune taber klagesagen og først kan ansøge igen om 5 år, ansøges på ny om optagelse i det næste landsplandirektiv. Det forudsætter et kommuneplantillæg vedr. landskabsinteresser og Grønt Danmarkskort, et tillæg til Planstrategi 2019 samt en miljøvurdering af begge dele.

Hensigten med Kommuneplantillæg nr. 10 er at ophæve Sønderskovområdets geografiske udpegninger af bevaringsværdigt landskab og større sammenhængende landskab, samt af potentiel økologisk forbindelse, økologisk forbindelse og naturområder som en del af Grønt Danmarkskort.

Forud for udarbejdelse af kommuneplantillæg nr. 10 har der været en forudgående offentlig høring, hvor det har været muligt at indsende ideer og forslag til planen. Høringen har været afholdt i perioden 16. maj til 2. juni 2019.

I høringsperioden indkom i alt 11 bemærkninger fra hhv. borgere i området, VejleMuseerne, Energinet og Vejdirektoratet. Bemærkningerne er følgende:

- Borgere med grunde på Argentinervej kommer med forslag til en fastholdelse af et område syd for Argentinervej som rekreativt område.
- Borgere vest for området ønsker, at hele området forbliver ubebygget.
- VejleMuseerne anbefaler en arkæologisk undersøgelse inden byggemodning af området.
- Vejdirektoratet påpeger, at området er belastet af støj fra Taulovmotorvejen. Vejdirektoratet har gjort opmærksom på, at det er kommunens ansvar at sikre, at der indrettes boliger, hvor grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes.

- Øvrige bemærkninger omhandler eksisterende ledningsnet m.v. i området, forslag til udvidelse af området samt forslag til forhold, der bør indgå ved planlægning for anvendelsen af området.

De indkomne bemærkninger vil indgå i den videre planlægning for området. Bemærkningerne i deres helhed er samlet i en hvidbog og vedhæftet som bilag. Der er udarbejdet et indsigelsesnotat med administrationens bud på svar til de enkelte bemærkninger, ligeledes vedhæftet som bilag.

Efter høringsperiodens udløb er der indkommet endnu en bemærkning fra ejeren af området syd for Argentinervej, hvor vedkommendes ønsker for dette område uddybes. Denne bemærkning er medtaget i hvidbog og indsigelsesnotat.

Kommuneplantillæg nr. 10 er vedhæftet som bilag.

Miljøvurdering

Fredericia Kommune har i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr. 1225 af 25/10/2018) gennemført en miljøscreening for, om kommuneplantillæg nr. 10 kan medføre en påvirkning af miljøet, og har en karakter og et omfang der kræver, at der gennemføres en miljøvurdering.

Konkret har Fredericia Kommune vurderet, at en ændring af kommuneplanens retningslinjer for geografiske udpegninger udgør planændringer, som kan have væsentlig indvirkning på miljøet, og som derfor skal miljøvurderes.

På baggrund af miljøscreeningen er der foretaget en afgrænsning (scoping) af miljørapportens indhold. I denne er der lavet en nærmere afgrænsning af, hvilke miljømæssige forhold, der især forventes påvirket, og hvilke faktorer der bør undersøges nærmere i miljørapporten.

Udvælgelsen af relevante miljøparametre for miljøvurderingen er dels sket gennem en intern afgrænsningsproces i kommunen og dels gennem høring af berørte myndigheder i henhold til miljøvurderingslovens § 32 (stk. 1, nr. 2).

Fredericia Kommune har indkaldt høringssvar fra berørte myndigheder i perioden 16. maj til 2. juni 2019. Der er ikke indkommet bemærkninger.

Miljørapporten er udarbejdet af COWI i samarbejde med Fredericia Kommune. Miljørapporten er vedhæftet som bilag og offentliggøres sammen med tillæg til Planstrategi 2019 og forslag til Kommuneplantillæg nr. 10.

Tidsplan

Kommuneplantillæg nr. 10 forventes offentliggjort i 8 uger i perioden 28. juni til den 25. august 2019.

Endelig vedtagelse af Kommuneplantillæg nr. 10 forventes at ske i september-oktober 2019. Herefter vil kommuneplantillægget blive offentlig bekendtgjort.

Kommuneplantillæg nr. 10 og tillæg til Planstrategi 2019 følger samme tidsplan.

Ansøgningsfrist til næste landsplandirektiv for udviklingsområder indenfor kystnærhedszonen er 1. dec. 2019.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Vurdering

Hensigten med Kommuneplantillæg nr. 10 er at ophæve Sønderskovområdets geografiske udpegninger af bevaringsværdigt landskab og større sammenhængende landskab, samt af potentiel økologisk forbindelse, økologisk forbindelse og naturområder som en del af Grønt Danmarkskort.

I miljørapporten er der foretaget en miljøvurdering af landskab, natur og støjforhold i forhold til planstrategiens udpegnings af et nyt udviklingsområde ved Sønderskov og de deraf nødvendige ændringer af dele af kommuneplanens retningslinjer.

Vedr. Landskab

Der er gennemført en landskabsvurdering af Sønderskovområdet baseret på landsskabskarakterkortlægning (LKM). Med den nye afgrænsning af de landskabelige udpegninger følger udpegningerne i højere grad landskabets terræn og de karaktergivende elementer. Det vurderes, at dette ikke i væsentlig grad tilsidesætter de landskabelige hensyn i kystområdet. Det vurderes dermed, at udpegningen af udviklingsområdet og ændringen af kommuneplanens retningslinjer kan ske uden tilsidesættelse af de overordnede landskabsinteresser.

Vedr. Natur (Grønt Danmarkskort)

Der er gennemført en besigtigelse af området i maj 2019. Konklusionen er, at udpegningen af udviklingsområdet og ændring af kommuneplanens retningslinjer kan ske uden væsentlig tilsidesættelse af naturbeskyttelsen og en fremtidig styrkelse af naturkvaliteten i området.

Idet den sydlige del af det rekreative område E.R.3 (trekanten syd for Argentinervej) giver mulighed for at skabe en forbindelse mellem skovområdet mod nord, øst og syd, foreslås det i miljørapporten, at området fastholdes som rekreativt område og forbliver omfattet af retningslinjen for potentiel økologisk forbindelse. Dette vil sikre en velegnet økologisk forbindelse mellem skovområderne.

Vedr. Støj

Realiseringen af et nyt boligområde ved Sønderskov vil potentielt resultere i et øget antal støjbelastede boliger langs de overordnede vejnet. Det kan være aktuelt at placere en evt. støjafskærmning uden for udviklingsområdet – fx helt oppe ved motorvejen.

Det fremtidige boligområde forudsættes disponeret og udformet, så de gældende grænseværdier for trafikstøj kan overholdes. Placering og udformning af eventuelle konkrete løsninger for støjafskærmning – fx beplantet støjvold og/eller

støjskærm – fastlægges i den efterfølgende detaljerede planlægning, herunder med krav om eftervisning inden ibrugtagning af ny bebyggelse.

Konklusionen er, at det vurderes muligt at realisere et nyt boligområde ved Sønderskov, hvor boligbebyggelsen og de tilhørende opholdsarealer ikke belastes af trafikstøj i et omfang, der overskrider de gældende grænseværdier.

Sammenfatning

I det vedhæftede kortbilag er udviklingsområdet ved Sønderskov opdelt i delområde 1 og delområde 2. Det udviklingsområde, der i dag er indgået i forslag til landsplandirektiv for udviklingsområder indenfor kystnærhedszonen, rummer både delområde 1 og delområde 2.

Jf. miljørapporten vil et udviklingsområde bestående af både delområde 1 og 2 kunne realiseres uden væsentlig tilsidesættelse af naturbeskyttelsen og en fremtidig styrkelse af naturkvaliteten i området. Det foreslås dog i miljørapporten, at delområde 2 fastholdes som rekreativt område (E.R.3) og forbliver omfattet af retningslinjen for potentiel økologisk forbindelse. Dette vil sikre en velegnet økologisk forbindelse mellem skovområderne.

Det må derfor være op til politisk beslutning om, hvorvidt udviklingsområdet ved Sønderskov fremover skal bestå af delområde 1 og 2, eller om det kun skal bestå af delområde 1.

Vedtages det, at delområde 2 udgår, vil det betyde, at forslag til kommuneplantillæg nr. 10 skal konsekvensrettes. Konkret vil det medføre, at de foreslåede ændringer af landskabsinteresser og Grønt Danmarkskort, for så vidt angår delområde 2, bortfalder. Delområde 2 vil dermed fastholde den udpegning, som fremgår af Kommuneplan 2017-2029.

Indstillinger

Teknik & Miljø indstiller, at det anbefales over for Økonomiudvalget og Byrådet,

1. At der træffes beslutning om, hvorvidt udviklingsområdet ved Sønderskov skal omfatte delområde 2.
2. At Forslag til kommuneplantillæg nr. 10 vedtages, med den afgrænsning som besluttet under punkt 1, og sendes i offentlig høring sammen med miljørapporten i 8 uger.
3. At Teknik & Miljø bemyndiges til at færdigredigere forslag til Kommuneplantillæg nr. 10 inden offentliggørelse.

Beslutning i By- og Planudvalget den 17-06-2019

Anbefales idet delområde 2 ikke omfattes af udviklingsområde.

Fraværende: Karsten Byrgesen

Beslutning i Økonomiudvalget den 17-06-2019

Økonomiudvalget anbefaler By- og Planudvalgets anbefaling.

Jacob Bjerregaard deltog ikke i behandlingen af sagen.

Beslutning i Byrådet den 17-06-2019

Godkendt.

Jacob Bjerregaard deltog ikke i behandling af punktet.

Fraværende:

Karsten Byrgesen

Bilag

Forslag til Kommuneplantillæg 10 - Landskabsinteresser og Grønt Danmarkskort til kommuneplan 2017-2029

Miljørapport kommuneplantillæg nr 10 Landskabsinteresser og Grønt Danmarkskort til kommuneplan 2017-2029

Kortbilag for afgrænsning af udviklingsområde

Hvidbog - indkomne bemærkninger i forbindelse med forudgående høring

Notat, Indkomne bemærkninger med administrationens vurdering

Punkt 113: Vedtagelse af tillæg til Planstrategi 2019

19/4292

Sagen afgøres i:

Byrådet

Sagsresumé

Hensigten med tillæg til Planstrategi 2019 er at forberede en kommende planlægning for et udviklingsområde ved Sønderskov.

Udviklingsområdet er omfattet af Erhvervsstyrelsens forslag til landsplandirektiv for udviklingsområder i kystnærhedszonen (januar 2019). Fredericia Kommune har ansøgt om optagelse på baggrund af et tillæg til Planstrategi 2015. Dette planstrategitillæg er imidlertid blevet påklaget. Udpegningen i forslag til landsplandirektiv er blandt andet gjort betinget af, at Planklagenævnet træffer afgørelse, der opretholder kommunens vedtagelse af tillæg til Planstrategi 2015.

Fredericia Kommune har på den baggrund valgt, for en sikkerheds skyld, at ansøge på ny om optagelse i det næste landsplandirektiv. Udarbejdelse af tillæg til Planstrategi 2019 er dermed en af forudsætningerne for, at området kan endeligt udpeges som udviklingsområde.

Udviklingsområdet ved Sønderskov ønskes planlagt til boliger, som en blanding af åben-lav, tæt-lav og etagebebyggelse. Sagsbeskrivelse:

I 2015 formulerede byrådet en vision om, at Fredericia skal vokse (Vision 2020). Her blev øget bosætning udpeget som et vigtigt indsatsområde for Fredericia, hvor byrådet ønsker flere aktive borgere i kommunen, der bidrager til fællesskabet og den fælles velfærd.

Vision 2020 blev efterfølgende udmøntet i en bosætningsstrategi, hvor byrådet har fastlagt en ambitiøs målsætning om en årlig befolkningstilvækst på 350 personer. Det forudsætter en øget tilflytning til kommunen. Fredericia Kommune skal derfor også i de kommende år øge sin attraktion som bosætningskommune, og her spiller et stort og varieret udbud af gode boliger og flere attraktive byggegrunde en væsentlig rolle.

I Kommuneplan 2017 blev der fokuseret på udlægning af nye attraktive områder til byudvikling, hvor blandt andet området ved Sønderskov blev udlagt som nyt rammeområde i kommuneplanen. Med afsæt i den gamle planlov nedlagde Erhvervsstyrelsen et veto mod Sønderskovområdet, hvorfor byrådet var nødsaget til at udtage rammeområdet af kommuneplanen inden endelige vedtagelse.

Parallelt med kommuneplanrevisionen vedtog Folketinget i juni 2017 en revideret planlov, der gav mulighed for, at kommunerne kan udpege udviklingsområder indenfor kystnærhedszonen. Erhvervsstyrelsen anbefalede Fredericia Kommune at søge om at få udlagt Sønderskov som et udviklingsområde i et kommende landsplandirektiv.

Det forudsatte et tillæg til Planstrategi 2015, hvilket Fredericia Kommune udarbejdede i 2017. På baggrund af planstrategitillægget søgte Fredericia Kommune om optagelse i Landsplandirektivet i oktober 2017. Tillæg til Planstrategi 2015 blev påklaget i efteråret 2017.

I januar 2019 offentliggjorde Erhvervsstyrelsen forslag til landsplandirektiv for udviklingsområder indenfor kystnærhedszonen. Her er området ved Sønderskov medtaget, men med en række betingelser. Udpegningen er gjort betinget af, at Planklagenævnet træffer afgørelse, der opretholder kommunens vedtagelse af tillæg til Planstrategi 2015, at områdets udpegninger af landskabsinteresser og Grønt Danmarkskort (natur) ophæves, og at kommunen i den videre udvikling sikrer, at en udvikling af området kan ske i overensstemmelse med arealreservationen til transmissionsnettet.

Der udarbejdes et landsplandirektiv for udviklingsområder hvert 4. år. Ansøgningsrunden til det næste landsplandirektiv er den 1. december 2019. Planklagenævnet har endnu ikke truffet en afgørelse, og det er uvist, hvornår det vil ske. For at undgå at stå i den situation, at Fredericia Kommune taber klagesagen og først kan ansøge igen om 5 år, har kommunen valgt at ansøge på ny om optagelse i det næste landsplandirektiv. Det forudsætter et tillæg til Planstrategi 2019, et kommuneplantillæg vedr. landskabsinteresser og Grønt Danmarkskort samt en miljøvurdering af begge dele.

Fredericia Byråd vedtog den 29. april 2019 Planstrategi 2019 for Fredericia Kommune og Trekantområdet (forslag).

Planstrategien er byrådets strategi for, hvilken overordnet retning byrådet ønsker, at kommunen skal udvikle sig i. Det er i planstrategien besluttet, at der skal ske en delvis revision af Kommuneplan 2017-2029. Det indebærer, at kommuneplanen vil blive revideret indenfor de temaer, der beskrives i Planstrategi 2019. Planstrategi 2019 for Fredericia Kommune og Trekantområdet er i offentlig høring i 10 uger fra den 28. maj til den 6. august 2019.

I dette "Tillæg til Planstrategi 2019" redegøres der for Fredericia Byråds supplerende ønske til planstrategien og den kommende kommuneplan, om mulighed for udpegning af et udviklingsområde til bosætning ved Sønderskov.

Planstrategitillægget er en af forudsætningerne for, at området ved Sønderskov kan blive udpeget endeligt som udviklingsområde.

Tillæg til Planstrategi 2019 er vedhæftet som bilag.

Miljøvurdering

Fredericia Kommune har i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr. 1225 af 25/10/2018) gennemført en miljøscreening for, om tillæg til Planstrategi 2019 kan medføre en påvirkning af miljøet, og har en karakter og et omfang der kræver, at der gennemføres en miljøvurdering. Konkret har Fredericia Kommune vurderet, at en udpegning af udviklingsområdet ved Sønderskov udgør en planændring, som kan have væsentlig indvirkning på miljøet, og som derfor skal miljøvurderes.

På baggrund af miljøscreeningen er der foretaget en afgrænsning (scoping) af miljørapportens indhold. I denne er der lavet en nærmere afgrænsning af, hvilke miljømæssige forhold, der især forventes påvirket, og hvilke faktorer der bør undersøges nærmere i miljørapporten.

Udvælgelsen af relevante miljøparametre for miljøvurderingen er dels sket gennem en intern afgrænsningsproces i kommunen og dels gennem høring af berørte myndigheder i henhold til miljøvurderingslovens § 32 (stk. 1, nr. 2).

Fredericia Kommune har indkaldt høringssvar fra berørte myndigheder i perioden 16. maj til 2. juni 2019. Der er ikke indkommet bemærkninger.

Miljørapporten er udarbejdet af COWI i samarbejde med Fredericia Kommune. Miljørapporten er vedhæftet som bilag og offentliggøres sammen med tillæg til Planstrategi 2019 og forslag til Kommuneplantillæg nr. 10 – Landskabsinteresser og Grønt Danmarkskort.

Tidsplan

Tillæg til Planstrategi 2019 forventes offentliggjort i 8 uger i perioden 28. juni til den 25. august 2019.

Endelig vedtagelse af tillæg til Planstrategi 2019 forventes at ske i september-oktober 2019. Herefter vil planstrategitillægget blive offentlig bekendtgjort.

Tillæg til Planstrategi 2019 og kommuneplantillæg nr. 10 følger samme tidsplan.

Ansøgningsfrist til næste landsplandirektiv for udviklingsområder indenfor kystnærhedszonen er 1. dec. 2019.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Vurdering

Hensigten med tillæg til Planstrategi 2019 er at udpege et afgrænset areal ved Sønderskov som udviklingsområde. Planstrategitillægget vil udgøre fundamentet for en ny ansøgning om optagelse i det næste landsplandirektiv for udviklingsområder i kystnærhedszonen, således at det efterfølgende kan blive kommuneplanlagt som udviklingsområde. I miljørapporten er der foretaget en miljøvurdering af landskab, natur og støjforhold i forhold til planstrategiens udpegning af et nyt udviklingsområde ved Sønderskov og de deraf nødvendige ændringer af dele af kommuneplanens retningslinjer.

Ændringer af kommuneplanens retningslinjer er politisk behandlet under dagsordenspunktet ”Forslag til Kommuneplantillæg nr. 10 – Landskabsinteresser og Grønt Danmarkskort til Kommuneplan 2017-2029”.

Vedr. Landskab

Der er gennemført en landskabsvurdering af Sønderskovområdet baseret på landsskabskarakterkortlægning (LKM). Med den nye afgrænsning af de landskabelige udpegninger følger udpegningerne i højere grad landskabets terræn og de karaktergivende elementer. Det vurderes, at dette ikke i væsentlig grad tilsidesætter de landskabelige hensyn i kystområdet. Det vurderes dermed, at udpegningen af udviklingsområdet og ændringen af kommuneplanens retningslinjer kan ske uden tilsidesættelse af de overordnede landskabsinteresser.

Vedr. Natur (Grønt Danmarkskort)

Der er gennemført en besigtigelse af området i maj 2019. Konklusionen er, at udpegningen af udviklingsområdet og ændring af kommuneplanens retningslinjer kan ske uden væsentlig tilsidesættelse af naturbeskyttelsen og en fremtidig styrkelse af naturkvaliteten i området.

Idet den sydlige del af det rekreative område E.R.3 (trekanten syd for Argentinervej) giver mulighed for at skabe en forbindelse mellem skovområdet mod nord, øst og syd, foreslås det i miljørapporten, at området fastholdes som rekreativt område og forbliver omfattet af retningslinjen for potentiel økologisk forbindelse. Dette vil sikre en velegnet økologisk forbindelse mellem skovområderne.

Vedr. Støj

Realiseringen af et nyt boligområde ved Sønderskov vil potentielt resultere i et øget antal støjbelastede boliger langs de overordnede vejnet. Det kan være aktuelt at placere en evt. støjafskærmning uden for udviklingsområdet – fx helt oppe ved motorvejen.

Det fremtidige boligområde forudsættes disponeret og udformet, så de gældende grænseværdier for trafikstøj kan overholdes. Placering og udformning af eventuelle konkrete løsninger for støjafskærmning – fx beplantet støjvold og/eller støjskærm – fastlægges i den efterfølgende detaljerede planlægning, herunder med krav om eftervisning inden ibrugtagning af ny bebyggelse.

Konklusionen er, at det vurderes muligt at realisere et nyt boligområde ved Sønderskov, hvor boligbebyggelsen og de tilhørende opholdsarealer ikke belastes af trafikstøj i et omfang, der overskrider de gældende grænseværdier.

Sammenfatning

Udviklingsområder må ikke være berørt af særlige landskabs-, natur- eller miljøinteresser. Udpegningen af udviklingsområdet ved Sønderskov i forslag til landsplandirektiv for udviklingsområder i kystnærhedszonen, er derfor gjort betinget af, at områdets udpegninger af landskabsinteresser og Grønt Danmarkskort ophæves.

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 10 har til formål at ophæve disse udpegninger, og miljørapporten viser, at det kan ske uden tilsidesættelse af de overordnede landskabsinteresser, uden væsentlig tilsidesættelse af naturbeskyttelsen og en fremtidig styrkelse af naturkvaliteten i området samt vurderes realiserbart ud fra et støjensyn.

Det foreslås dog i miljørapporten, at den sydlige del af det rekreative område E.R.3 (trekanten syd for Argentinervej) fastholdes som rekreativt område (E.R.3) og forbliver omfattet af retningslinjen for potentiel økologisk forbindelse, da det vil sikre en velegnet økologisk forbindelse mellem skovområderne nord, syd og øst for delområdet.

Hvis dette delområde fortsat skal være omfattet af retningslinjen for potentiel økologisk forbindelse og dermed indgå i Grønt Danmarkskort, kan delområdet ikke udpeges som udviklingsområde.

Under dagsordenspunktet "Forslag til Kommuneplantillæg nr. 10 – Landskabsinteresser og Grønt Danmarkskort til Kommuneplan 2017-2029", er der taget beslutning om udviklingsområdets afgrænsning.

Indstillinger

Teknik & Miljø indstiller, at det anbefales over for Økonomiudvalget og Byrådet,

1. At tillæg til Planstrategi 2019 vedtages, med den afgrænsning af udviklingsområdet, som er besluttet under dagsordenspunktet "Forslag til Kommuneplantillæg nr. 10 – Landskabsinteresser og Grønt Danmarkskort til Kommuneplan 2017-2029".
2. At tillæg til Planstrategi sendes i offentlig høring sammen med miljørapporten i 8 uger.
3. At Teknik & Miljø bemyndiges til at færdigredigere tillæg til Planstrategi 2019 inden offentliggørelse.

Beslutning i By- og Planudvalget den 17-06-2019

Anbefales.

Fraværende: Karsten Byrgesen

Beslutning i Økonomiudvalget den 17-06-2019

Økonomiudvalget anbefaler By- og Planudvalgets indstilling.

Jacob Bjerregaard deltog ikke i behandlingen af punktet.

Beslutning i Byrådet den 17-06-2019

Godkendt.

Jacob Bjerregaard deltog ikke i behandlingen af punktet.

Fraværende:

Karsten Byrgesen

Bilag

Tillæg til Planstrategi 2019 for Fredericia Kommune.pdf

Miljørapport _Tillæg til Planstrategi 2019 og kommuneplantillæg nr 10.pdf

Punkt 114: TrekantBrand regnskab 2018 og budget 2020

19/4895

Sagen afgøres i:

Byrådet

Sagsresumé

Regnskab 2018 og budget 2020 for TrekantBrand fremsendes til godkendelse i kommunalbestyrelserne i de seks ejerkommuner jævnfør selskabets vedtægter.

Sagsbeskrivelse:

Regnskab 2018

Regnskabet for TrekantBrand er opdelt i beredskabsopgaven og i sideaktiviteterne.

Regnskabet udviser følgende resultat:

I 1.000 kr.	Regnskab 2018
Resultat af beredskabsopgaven	-8.657
Resultat af sideaktiviteter	111
Samlet resultat for 2018	-8.546
- = underskud	

Regnskabsresultatet henføres til egenkapitalen som dermed bliver negativ med 6,2 mio. kr. ultimo 2018.

Samlet set har de seks ejerkommuner i 2018 betalt driftsbidrag på 88,6 mio. kr.

Årets resultat skyldes ifølge TrekantBrand primært transaktionsomkostninger i forbindelse med organisationstilpasninger. Der er indført forbedret økonomistyring og opfølgning og ledelsen er blevet bedt om at angive handlemuligheder for at korrigere omkostningerne.

Sideaktiviteter.

Underskuddet på sideaktiviteterne i de seks kommuner udgør samlet 2,7 mio. kr. Fredericia Kommunes andel heraf udgør et underskud på 1,6 mio. kr., der primært ligger på områderne vagtcentral, kørselskontor og autoværksted. Fredericia Kommune vil modtage en efterregning på beløbet i 2019.

Herudover forventes jf. udmelding fra TrekantBrand efterregninger vedrørende sideaktiviteter for 2017 og 2019 med 1,0 mio. kr. for hvert år. Dette er indregnet i de økonomiske konsekvenser for 2019. Den samlede ekstraregning på 3,6 mio. kr. vil alt andet lige betyde et tilsvarende øget pres på servicerrammen.

Fredericia Kommune har haft et indledende møde med TrekantBrand og dialogen omkring økonomien i sideaktiviteterne fortsætter efter sommerferien.

Revisionen har godkendt årsregnskabet uden væsentlige bemærkninger.

Årsregnskabet, revisionsberetningen samt Beredskabskommissionens indstilling til godkendelse i kommunalbestyrelserne er vedlagte som bilag.

Budget 2020

Ifølge vedtægterne punkt 15.1 skal Trekantområdets Brandvæsen hvert år udarbejde budget for det kommende år inden den 1. juli. Budgettet skal være opdelt i forhold til henholdsvis beredskabsopgaver og sideaktiviteter. Budgettet skal tillige indeholde flerårige budgetoverslag for de beredskabsopgaver, som varetages af TrekantBrand.

Bestyrelsen og Beredskabskommissionen sender senest den 1. juli budgettet og de flerårige budgetoverslag for beredskabsopgaverne til godkendelse hos kommunalbestyrelsen i kommunerne jf. vedtægterne punkt 15.3.

Det fremsendte budgetmateriale indeholder kun budgettal for 2020. TrekantBrand oplyser, at overslagsårene behandles efterfølgende på kommende møder i bestyrelsen og Beredskabskommissionen.

TrekantBrands driftsbudget består dels af kommunernes driftsbidrag til løsning af beredskabsopgaverne og dels af de enkelte kommuners a conto betaling til drift af sideaktiviteter.

Budget 2020 for beredskabsopgaver og sideaktiviteter fremgår af nedenstående tabel

Budget 2020 (i 1.000 kr.)	Beredskabsopgaver	Sideaktiviteter	I alt
---------------------------	-------------------	-----------------	-------

Driftsbidrag og a conto betalingerne fremskrives med KL's pris- og lønfremskrivningsprocent.

Fredericia Kommunes andel af driftsbidraget udgør 16,8 mio. kr., hvilket er 0,2 mio. kr. højere end Fredericia Kommunes budget.

For at sideaktiviteterne skal balancere er der indarbejdet en ekstra afregning på i alt 1,7 mio. kr. for de 6 ejerkommuner. Fredericia Kommunes andel kan ikke oplyses af TrekantBrand, et eventuelt behov for justering af budgettet vil derfor blive behandlet efterfølgende.

Økonomiske konsekvenser

Tekst (beløb i mio. kr.)	TB 2019	TB 2020	TB 2021	TB 2022	TB 2023	Anlægs- bevilling	Fri- givelse
Sideaktiviteter ekstra afregning 2017-2019	3,600						
Driftsbidrag 2020		0,200					
I alt (- = kasseindlæg/ + = kasseudlæg)	3,600	0,200					

Driftsbidraget for 2020 teknisk tilrettes i forbindelse med budgetlægningen.

Vurdering

Regnskab 2018: Der henvises til afsnittet "Sagsbeskrivelse".

Budget 2020

På beredskabsområdet er som tidligere besluttet indregnet en reduktion på 2 % årligt i kommunens driftsbidrag. Det skal bemærkes, at finansieringen af de økonomiske konsekvenser af den vedtagne investeringsplan ikke er indarbejdet i budgettet. Finansieringen skal med andre ord findes efterfølgende.

Indstillinger

Kommunaldirektøren indstiller at:

- 1 årsregnskab 2018 for TrekantBrand godkendes og videresendes til Byrådet
2. budget 2020 for TrekantBrand godkendes og videresendes til Byrådet
3. budgetterne tilrettes med de under Økonomiske konsekvenser anførte ændringer

Beslutning i Økonomiudvalget den 17-06-2019

Økonomiudvalget:

1. Godkendte og videresendte til Byrådet.
2. Godkendte og videresendte til Byrådet
3. Anbefaler budgettet tilrettet med de under økonomiske konsekvenser anførte ændringer.

Bilag

Pkt. 6 Budget 2020.pdf

Budget 2020 - referat fra beredskabskommissionsmødet.pdf

Regnskab 2018 - referat fra beredskabskommissionsmødet.pdf

Revisionsberetning - Underskrevet - Regnskab 2018.pdf

TrekantBrand Årsregnskab 2018 - med revisionspåtegning og underskrifter 14.05.19.pdf

Punkt 115: Boligkontoret Fredericia - godkendelse af byggeri af ungdomsboliger Oldenborghus

19/4336

Sagen afgøres i:

Byrådet

Sagsresumé

Boligkontoret Fredericia ønsker at opføre de første 26 ud af i alt 40 almene ungdomsboliger i Kanalbyen Fredericia. Boligkontoret søger om Byrådets godkendelse til køb af byggeretter, skema A og fravigelse af ABT18.

Sagsbeskrivelse:

Boligkontoret Fredericia har indgået samarbejde med Promenaden Fredericia ApS om opførelse af almene ungdomsboliger, Oldenborghus, beliggende mod Oldenborggade. Projektet består af både private-, erhvervs- og almene lejemål.

Byrådet har i budget2019 afsat midler til 40 ungdomsboliger. Der er sammenlagt planer om 40 ungdomsboliger, men da byggeriet etapeopdeles, søger Boligkontoret her om godkendelse af 26 boliger i første etape.

Køb af byggeretter

Forud for Byrådets godkendelse af selve ansøgningen om de nye ungdomsboliger, skal Byrådet godkende at Boligkontoret må erhverve byggeretter til byggeriet.

Byggeretterne koster samlet 4.198.000 kr., svarende til 161.000 kr. pr. byggeret. Det vurderes at det afspejler markedsværdien. Købet er betinget af Byrådets godkendelse af skema A - altså den egentlige tilladelse til byggeriet, der også behandles i denne sag.

Selve projektet

Projektet gennemføres som en delegeret bygherremodel. Delegeret bygherremodel kaldes også for fuldmagtsmodellen, fordi den private developer, her Promenaden Fredericia ApS, sørger for at opførelsen sker efter gældende udbudsregler og øvrig lovgivning ved opførelse af alment byggeri. Det er fortsat Boligkontoret, der er ansvarlig for at lovgivning og støttebetingelser er overholdt.

Den delegerede bygherremodel er valgt, fordi ungdomsboligerne indgår som en integreret del af det private byggeri, og ikke lader sig udskille til selvstændig opførelse. Som bilag til sagen er vedhæftet notat fra Boligkontorets rådgiver, Kuben, vedr. juridisk vurdering af bygherremodel.

Projektet omfatter 26 almene ungdomsboliger med et samlet bruttoareal på 1.300 m², svarende til 50 m² pr. bolig. Boligkontoret har indsendt skema A, der beskriver hvordan udgifterne til byggeriet foreløbigt er fordelt. Boligkontoret søger om godkendelse af en samlet anskaffelsessum på 33,163 mio. kr. som finansieres ved:

88% realkreditlån	29,184 mio. kr.
10% kommunal grundkapitalindskud	3,316 mio. kr.
2% beboerindskud	0,663 mio. kr.
I alt	33,163 mio. kr.

Ved byggeri af ungdomsboliger er kommune og stat forpligtet til at give et ungdomsboligbidrag til nedsættelse af huslejen. I 2019 udgør ungdomsboligbidraget 185 kr. pr. m². Kommunens andel udgør 20%. Det svarer til en årlig kommunal udgift på 48.000 kr. Ungdomsboligbidraget tilrettes i kommende budgetopfølgning. Den månedlige husleje for en ungdomsbolig i Oldenborghus er beregnet til 3.708 kr., svarende til en årlig leje på 890 kr. pr. m² ekskl. forbrugsafgifter.

Boligkontoret søger om Byrådets godkendelse af fravigelse af punkter i de almindelige betingelser for totalentreprise i bygge- og anlægsvirksomhed (ABT18). Som følge af reglerne i almenboligloven er det op til Byrådet at godkende eventuelle fravigelser af ABT18. Det vurderes, at fravigelserne stiller Boligkontoret bedre end standardvilkårene.

Økonomiske konsekvenser

Den økonomiske konsekvens for Fredericia Kommune er indskud af grundkapitalen på 3.316.000 kr. samt det løbende årlige ungdomsboligbidrag på 48.000 kr.

Som altid ved støttet byggeri skal kommunen også forpligte sig til at garantere for lånene i ejendommen. Kommunens garantiforpligtelse er en regaranti overfor staten. Garantien udgør den del af lånet, som får sikkerhed ud over 60% af ejendommens værdi og kan ikke endeligt opgøres før byggeriet er afsluttet.

Tekst (beløb i mio. kr.)	TB 2019	TB 2020	TB 2021	TB 2022	Anlægs- bevilling	Fri- givelse
Grundkapital	3,316					3,316
I alt (- = kasseindlæg/ + = kasseudlæg)	3,316					3,316

Byrådet afsatte grundkapitalindskud til 40 ungdomsboliger i budget2019. Det er budgetfrigivelse til 26 af de 40 boliger, der søges om her.

Det kommunale grundkapitalindskud påvirker hverken anlægs- eller serviceramme, idet den er fritaget jf. budgetloven.

Vurdering

Det vurderes, at projektet falder i tråd med byrådets bosætningsstrategi og budget 2019, hvor der er afsat grundkapital til i alt 40 ungdomsboliger.

Ud fra det indsendte materiale, vurderes det, at projektet er en integreret del af det private byggeri og ikke lader sig udskille til selvstændig opførelse. Det vurderes på baggrund af Boligkontoret og Kubens oplysninger, at projektet overholder gældende regler ved opførelse, når det gennemføres som en delegeret bygherremodel.

Indstillinger

Ejendomsafdelingen indstiller at økonomiudvalget anbefaler byrådet at godkende

1. at Boligkontoret køber 26 byggeretter til i alt 4.198.000 kr.
2. at der opføres 26 almene ungdomsboliger til en anskaffelsessum på 33.163.000 kr. inkl. moms, og dermed godkendes skema A
3. at der gives grundkapitalindskud på 3.316.000 kr.
4. at der gives årligt ungdomsboligbidrag på pt. 48.000 kr. og det indarbejdes i kommende budgetopfølgning
5. at der stilles regaranti overfor staten på realkreditlånene i projektet
6. at ABT18 kan fraviges som ansøgt

Beslutning i Økonomiudvalget den 17-06-2019

Anbefales.

Beslutning i Byrådet den 17-06-2019

Godkendt.

Fraværende:

Karsten Byrgesen

Bilag

Notat om delegeret bygherremodel 20. maj 2019.pdf

Punkt 116: Byfornyelsesmidler Bajonetten 12

18/6154

Sagen afgøres i:

Byrådet

Sagsresumé

Ejendommen ligger i Øgadekvarteret, hvor der i øjeblikket via Områdefornyelsesprojektet gøres en stor indsats for at forbedre boliger og facader og forskønne gaderne, bl.a. med bedre affaldsløsninger, for at give et løft til det specifikke område, og derigennem til bymidten mere generelt.

Ejendommen Bajonetten 12 indeholder seks lejligheder, der er i dårlig stand. Ejeren har ansøgt om byfornyelsesstøtte fra puljen i 2019 for Øgadekvarteret til renovering af hele ejendommen, både ud- og indvendigt.

Sagsbeskrivelse:

Baggrunden for byfornyelse i Øgadekvarteret

Byrådet besluttede i december 2016 at afsætte midler til område- og byfornyelse i Øgadekvarteret. Baggrunden var et ønske om at forbedre boligmassen i midtbyen og øge attraktiviteten af både den ”gamle” midtby og Kanalbyen, samt højne synergieffekten imellem dem. Man tog udgangspunkt i Øgadekvarteret, da det havde et relativt nedslidt præg, relativt mange små og utidssvarende boliger og en relativt høj koncentration af boligsociale udfordringer.

Områdefornyelsen, som har fokus på uderum, åbnede en særlig og enkeltstående mulighed for at opnå ekstra statslig støtte til bygningsfornyelse i kvarteret. Planen var, at de statslige og kommunale investeringer skulle skabe bedre bokvalitet for kvarterets beboere og – ikke mindst – tilskynde bygningsejere og private investorer til at gennemføre bygnings- og boligmæssige forbedringer.

Der er i dag fuld gang i indsatsen med forskønnelse af uderum og gader, herunder bedre affaldsløsninger. Der er også flere bygningsfornyelsesprojekter i gang.

Bajonetten 12, eksisterende forhold:

Ejendommen Bajonetten 12 er en typisk beboelsesejendom i Øgadekvarteret. Ejendommen er opført i 1918, tegnet af Fredericias historiske byarkitekt Bodulf Billund, og har bevaringsværdien 4.

Ejendommen har en flot og uforstyrret beliggenhed med smukt udsyn mod syd over Kongens Bastion, Shell tankene og Lillebælt.

I dag rummer bygningen seks mindre boliger med depoter og vaskerum i kælderen og et enkelt fælles baderum på tagetagen, og der er indrettet flere klubværelser på tagetagen.

De 6 boliger på hhv. stuen, 1 og 2. sal rummer i dag små og utidssvarende toiletter og køkkener, og klubværelserne har udelukkende bad.

Husets oprindelige bagtrappe er stadig i brug.

Huset har ikke altaner, og beboernes udendørs opholdsarealer er i gården.

Fremtidige forhold:

I skitseforslaget til ny indretning af stueetagen, 1. sal, 2. sal og tagetagen anvendes næsten alle primære vægge, og der indrettes nyt toilet/bad og køkkener til alle boliger. Bagtrappen nedlægges, og arealet inddrages i boligarealernes køkkenrum. Der indrettes ligeledes to nye boliger på tagetagen i stedet for klubværelserne.

Boligerne på husets tre nederste etager indrettes ens og bliver alle på ca. 61 m².

Ved at påbygge kvist på gårdsiden (over bagtrappen) kan tagrummets nyindrettede to boliger udføres med næsten samme planløsning som de øvrige etager. Tagboligerne tilføres også en hems, hvilket kan etableres ved at taget åbnes op til kip. Disse to boliger bliver på ca. 56 m².

Alle lejlighederne får herved gode lysforhold med gennemlyste rum, og bliver indrettet med eget køkken og eget badeværelse.

Alle otte boliger tilføres en altan på husets sydside på ca. 4,6 m² (ca. 1,5 x 3,1 m).

Samtidig med etableringen af lejligheder bliver bygningens klimaskærm renoveret og istandsat iht. oprindelige materialer og farvevalg. De meget ødelagte og delvist fjernede historiske udsmykninger og bygningsdetaljer tilbageføres i væsentlig omfang. Hele ejendommen får således en gennemgribende renovering.

Økonomiske konsekvenser

Tekst (beløb i mio. kr.)	TB 2018	TB 2019	TB 2020	TB 2021	TB 2022	Anlægs- bevilling	Fri- givelse
Bajonetten 12 - udgift (XA-5xxxx)	4.468					4.468	4.468
Bajonetten 12 - indtægt (XA-5xxxx)	-2.234					-2.234	-2.234
Byfornyelse, pulje - Udgift (XA-50044) -2	-4.468						
Byfornyelse, pulje - Indtægt (XA-50044) -2	2.234						
I alt (- = kasseindlæg/ + = kasseudlæg)	0.000						

Renoveringsomkostninger:

Totale ombygningsudgifter: 7.265.250,- kr.

60 % i støtte: 4.359.150,- kr.

Bidrag til Byggeskadefonden, 1,5 %: 108.979,- kr.

Byfornyesstøtte inkl. Byggeskadefonden: 4.468.129,- kr. => 4.468.000,- kr.

Ejendommen vil være omfattet af Byggeskadefondens dækningsområde. Bidrag på 1,5 % af de totale ombygningsudgifter på 7.265.250,- kr. udgør 100.447 kr. til Byggeskadefonden.

Vurdering

Ifølge de kriterier, der er besluttet for byfornyesstøtte til private udlejningsboliger, kan man i Øgadekvarteret, og i dette tilfælde bajonetten 12, opnå 60 % i støtte til hele projektet.

Ejendommen rummer mange dårlige og utidssvarende boliger, flere består af mindre værelser. Boligerne har ikke adgang til hverken eget eller fælles bad, toilet og køkken. Boligerne lever således ikke op til nutidens standarder, er i meget ringe stand og er meget nedslidte. Derfor vurderer Teknik & Miljø, at der bør gives denne støtte, for at ejerne har mulighed for at realiserer projektet.

Indstillinger

Teknik & Miljø indstiller, at det anbefales over for Økonomiudvalget og Byrådet:

1. at der træffes byfornyesbeslutning for Bajonetten 12

at budgettet tilrettes med de under ”Økonomiske konsekvenser” anførte ændringer

Nye oplysninger

I dialog med bygherren og dennes rådgiver er projektet gennemgået på det økonomiske grundlag, m2-priser og på posterne vedligehold og forbedringer:

1. Priserne er gennemgået med bygherre og dennes rådgiver, og tallene baseres på ”Molios prisdata” og erfaringstal, og vi har ikke nogen grund til, at betvivle disse tal. Det skal siges, at det altid er dyrt, at bygge om i eksisterende bevaringsværdige huse og derfor kan priserne for de enkelte arbejde ikke sammenlignes med nybygningspriser.

2. M2 prisen for dette projekt ligger på samme niveau som de øvrige byfornyelsesprojekter i byen.

Omkostning pr. m2 for sammenlignelige sager (alle priserne er inkl. moms):

Bjergegade 54: 15.992,- pr. m2

Oldenborggad 6: 14.969,- pr. m2

Gothersgade 35: 16.919,- pr. m2

Bajonetten 12: 14.827,- pr. m2

3. I det oprindelige projekt er både vedligehold og forbedringer indregnet (hvilket til dato har være normal procedure på tilsvarende sager og fuldt legalt iht. lovgivningen). Byrådet i den enkelte kommune kan selv bestemme om forbedringerne skal indgå i det støtteberettigede beløb eller ej. Bygherren kan indregne huslejestigninger i forbedringerne.

I denne sag er vedligehold er ca. 5.4 mio. og forbedringerne er ca. 1.8 mio. dvs. forbedringerne udgør ca. 1/3 af de samlede udgifter på projektet.

Hvis vi vælger, at forbedringer ikke skal støttes betyder det et paradigmeskifte for, hvorledes vi tildeler midler fremadrettet.

Bygherren og sagsarkitekten har i denne sag projekteret og planlagt efter kommunens sædvanlige praksis.

4. Priserne er estimeret og der skal efterfølgende indhentes tilbud på byggearbejderne. I denne sag indhentes der 3 tilbud hjem, inkl. fra bygherre egen entreprenørfirma. Ud af disse tilbud skal man selvfølgelig vælge den bedste og billigst, hvilket skal godkendes af os.

5. Når byggesagen er afsluttet skal regnskabet godkendes endeligt af os. Hvis projektet bliver dyrere end forventet gives der ikke mere i støtte og hvis projektet bliver billigere minimeres støtten ud fra ovennævnte procentsats på de 60%.

Ny indstilling

Teknik & Miljø indstiller, at det anbefales over for Økonomiudvalget og Byrådet:

1. at der træffes byfornyelsesbeslutning for Bajonetten 12

at budgettet tilrettes med de under ”Økonomiske konsekvenser” anførte ændringer

Beslutning i By- og Planudvalget den 17-06-2019

Anbefales.

Fraværende:

Karsten Byrgesen

Beslutning i Økonomiudvalget den 17-06-2019

Anbefales.

Beslutning i Byrådet den 17-06-2019

Godkendt,

Fraværende:

Karsten Byrgesen