

REFERAT Økonomiudvalget d. 09-12-2024

Mødedato Mandag d. 09. december 2024 kl. 08:30

Mødested Mødelokale 3

Mødedeltagere Thomas Kielgast, Thomas Kampmann, Niels Rolskov, Marie Stærke, Pernille Sylvest, Jan B. Larsen, Ken Kristensen, Mette Wigand Bode, Mette Jorsø

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Seniorrådsvalg 2025 - afvikling og valgbestyrelse.....	4
Deponering i forbindelse med udvidelse af lejemål på Fælles Hjælpemiddeldepot I/S.....	6
Anlægsregnskaber 2024 - 2. halvår.....	7
Udvidelse af dagtilbud Vestergården - anlægsbevilling.....	9
Ombygning af Kirstinedalsskolen - anlægsbevilling.....	10
Ombygning af Kirstinedalsskolen - supplerende anlægsbevilling.....	11
Udvidelse af Ellebækskolen - anlægsbevilling.....	12
Udskiftning af tag på Skovbohallen - anlægsbevilling.....	13
Erstatningsbyggeri for Agerbækhuse - anlægsbevilling.....	14
Regnvandshåndtering Ravensborg Enge - anlægsbevilling.....	16
Genopretning 2025 - anlægsbevilling.....	17
Akut og kritisk infrastruktur 2025-2027, orientering om status - anlægsbevilling.....	18
Ombygning af Højelse Sognearkiv - ansøgning om drifts-/anlægstilskud.....	20
Godkendelse af aftale mellem HOFOR og lodsejer vedr. beskyttelse af drikkevandsressourcer ved I	22
Forslag til lokalplan 1119 - Nyt byområde på Søndre Havn - SH5 og SH6.....	23
ARGO - CO2-fangst anlæg.....	25
Anlægsregnskaber 2. halvår 2024 - Jordforsyningen.....	28
Huslejestigning i Køge almennyttige Boligselskab afd. Køgemarken.....	29
Renovering af De Røde Blokke, Borup, Boligselskabet Sjælland.....	30
Eventuelt.....	32
Lukket: Ny Føllehavegård - Fornyet godkendelse af Skema C, Boliger og servicearealer.....	33
Lukket: Køge Nord - orientering om støj i forbindelse med udbud af F5.....	34
Lukket: Trekantsgrunden (KIP), betinget købsaftale - anlægsbevilling.....	35
Lukket: Orientering fra borgmester og fra kommunaldirektør.....	36
Lukket: Eventuelt.....	37
Lukket: Underskriftsblad - ØU.....	38

Punkt 328: Godkendelse af dagsorden

Beslutning

Godkendt.

Punkt 329: Seniorrådsvalg 2025 - afvikling og valgbestyrelse

2024-005157

Indstilling

Velfærdsforvaltningen indstiller til

Ældre- og Sundhedsudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet, at

a) beslutte form for afvikling af seniorrådsvalget i 2025

til Ældre- og Sundhedsudvalget, at udvalget godkender

b) nedsættelse af en valgbestyrelse, og i givet fald hvem fra Ældre- og Sundhedsudvalget, der ønsker at indgå.

Baggrund og vurdering

Ældreråd eller Seniorråd er lovbestemte råd, hvis opgave er at rådgive Byrådet i ældrepolitiske spørgsmål og formidle synspunkter mellem borgere og Byråd om lokalpolitiske spørgsmål, der vedrører de ældre.

Rådet i Køge Kommune består af 9 folkevalgte repræsentanter, som vælges for fire år ad gangen. Alle, der har fast bopæl i kommunen, og som er fyldt 60 år, har valget og er valgbare til Seniorrådet. Der er i vejledningen om ældreråd ikke fastlagt retningslinjer for, hvordan valgformen til seniorråd skal være. Medlemmerne skal blot være valgt ved direkte valg. Det betyder, at valgformen eksempelvis kan være fremmødevalg, brevvalg, digitalt valg eller i en kombination af forskellige valgformer. Der er heller ikke fastlagt krav til, hvornår valget skal afholdes udover at der skal være valg mindst hvert 4. år.

Valgform

Hvis valget afholdes som fremmødevalg og samtidigt med Kommunal- og Regionsrådsvalget, skal afstemningen til Seniorrådsvalget, så vidt det er muligt, foregå lokalemæssigt adskilt fra kommunalvalget og med særskilte adgangsveje. Seniorrådsvalget skal herudover tilrettelægges på en måde, så det ikke kan virke forstyrrende på vælgernes adgang til at stemme ved Kommunal- og Regionsrådsvalget og sådan at Kommunal- og Regionsrådsvalget har første prioritet i forhold til Seniorrådsvalget.

Forvaltningen foreslår en af tre modeller:

a. Brevvalg: Vælgerne afgiver deres stemme via brev.

b. Digitalt valg (i forskellige former): Vælgerne afgiver deres stemme online med særlige muligheder for vælgere, der er fritaget for digital post.

c. Fremmødevalg: Hvor stemmeafgivningen sker fysisk på et afstemningssted (digitalt).

Modellerne er beskrevet i sag nummer 74 fra Ældre- og Sundhedsudvalgets møde den 13. august 2024 og har været sendt i høring i Seniorrådet. Seniorrådet har afgivet høringssvar, som vedlægges denne sagsfremstilling.

Seniorrådet ser gerne en løsning, hvor der dels er mulighed for at stemme online og dels på afstemningssteder på samme dag som ved Kommunal- og Regionsrådsvalget.

Denne løsning svarer i vid udstrækning til model c i forhold til ovenstående, hvor omkostningerne vil være ca. 575.000 kr. (heraf ca. 200.000 kr. som indirekte omkostninger).

Det er forvaltningens vurdering at en sådan løsning kan være relativt ressourcekrævende henset til bl.a. logistik og planlægning ligesom der er valgsteder, hvor lokalerne ikke er optimale til afvikling af "dobbeltvalg". Antallet af valgsteder er reduceret fra 16 til 11 siden valget i 2021, hvilket alt andet lige betyder flere vælgere på hvert valgsted.

Forvaltningen har undersøgt forskellige modeller til afvikling af Seniorrådsvalg, og vurderer umiddelbart en variant af model b som værende hensigtsmæssig. Udgangspunktet er her at de stemmeberettigede borgere kan stemme online på baggrund af et link, som modtages i e-Boks. For de borgere der er undtaget digital post fremsendes en fysisk stemmeseddel. Denne løsning koster ca. 430.000 kr., heraf ca. 100.000 kr. som indirekte omkostninger. Assembly Voting tilbyder denne løsning (inkl. teknisk support til borgerne, i tilfælde af problemer med at benytte den digitale løsning). Der peges særligt på denne løsning også i lyset af, at valgsekretariatet til Kommunalvalget og IT-afdelingen ikke har mulighed for at bidrage til afviklingen af valget. Det vil da være muligt at stemme over en længere afstemningsperiode. Løsningen ligner til dels måden, hvorpå der stemmes til Ældrerådvalg i Københavns Kommune. Københavns Kommune har anvendt deres model siden 2012 og aktuelt i forhold til det igangværende valg i Københavns Kommune.

Et digitalt valg forventes dog at medføre en lavere stemmeprocent end et fremmødevalg samme dag som "det store valg".

Nedsættelse af valgbestyrelse

Velfærdsforvaltningen foreslår, at der nedsættes en valgbestyrelse med deltagelse af 2 udvalgsmedlemmer og 2 seniorrådsmedlemmer for nærmere drøftelse og beslutning af rammer for afvikling af valget på en hensigtsmæssig måde. Seniorrådet har tilkendegivet, at de ønsker at deltage i en valgbestyrelse med 2 medlemmer.

Økonomi

I forbindelse med budgetforliget for 2025 blev der afsat midler til seniorrådsvalget. Valget forventes at kunne afholdes inden for budgettet.

Sagens forløb

12/11/2024 Ældre- og Sundhedsudvalget

Det anbefales overfor Økonomiudvalget og Byrådet.

Ad a) Der arbejdes som udgangspunkt videre med et digitalt valg.

Ad b) Der nedsættes en valgbestyrelse. Kirsten Larsen og Andreas Bech deltager for Ældre og sundhedsudvalget.

Afbud: Martin Knudsen

Beslutning

Ad a: Økonomiudvalget anbefaler Ældre- og Sundhedsudvalgets indstilling.

Bilag

Høringssvar til seniorrådsvalg 2025

Punkt 330: Deponering i forbindelse med udvidelse af lejemål på Fælles Hjælpemiddeldepot I/S

2023-001355

Indstilling

Velfærdsforvaltningen indstiller, at Ældre- og Sundhedsudvalget anbefaler over for Økonomiudvalget og Byrådet, at der bevilges 720.416 kr. i 2024 til deponering finansieret af kassen.

Baggrund og vurdering

Køge Kommune besluttede i oktober 2023 at indtræde som interessent i interessentskabet Fælles Hjælpemiddeldepot I/S. Kommunernes ejerandel er baseret på indbyggertal, og Køge Kommune betaler dels et grundbidrag i forhold til de faste udgifter og dels et varierende beløb baseret på aktivitet såsom levering, afhentning, reparation etc. Kommuner er i henhold til "Bekendtgørelse nr. 1580 af 17. december 2013 om kommunernes låntagning og meddelelse af garantier m.v." forpligtet til at deponere beløb som sikkerhed for indgåede lejeaftaler, som kan sidestilles med kommunale anlægsopgaver. Dette inkluderer blandt andet lejeaftaler om ejendomme og lokaler til brug for kommunens opgaveløsning.

Fælles Hjælpemiddeldepot I/S lejer en ejendom på Greve Main 3 bestående af lager til opbevaring af hjælpemidler samt tilhørende kontorfaciliteter for interessentskabets administration.

Bestyrelsen i Fælles Hjælpemiddeldepot I/S besluttede den 5. marts 2024 at udvide lejemålet med henblik på skabe plads til at kunne rumme yderligere potentielle ejerkommuner på depotet. Udvidelsen betyder, at huslejen stiger, hvilket kræver en genberegning af deponeringsforpligtelsen for de deltagende kommuner, herunder Køge Kommune.

Genberegningen af deponeringsforpligtelsen er baseret på befolkningstallet pr. 1. juli 2024 og den opdaterede værdi af lejemålet. For Køge Kommune betyder det, at der skal foretages en yderligere deponering på 720.416 kr.

Køge Kommune foretog en deponering i 2023 på 7.792.980 kr. i forbindelse med indtrædelse i Fælles Hjælpemiddeldepot I/S.

Økonomi

Der skal foretages en deponering i 2024 på 720.416 kr. finansieret af kassen.

Økonomisk Afdeling bemærker, at ved deponering vil kommunens likviditet blive påvirket negativt med et beløb svarende til beløbet til deponering. Såfremt indstillingen godkendes, finansieres deponering af kassen.

Sagens forløb

12/11/2024 Ældre- og Sundhedsudvalget

Anbefales overfor Økonomiudvalget og Byrådet.

Afbud: Martin Knudsen

Beslutning

Anbefales.

Punkt 331: Anlægsregnskaber 2024 - 2. halvår

2020-053687

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Teknik- og Ejendomsudvalget, Økonomiudvalget og Køge Byråd, at nedenstående anlægsregnskaber godkendes.

Baggrund og vurdering

Der aflægges anlægsregnskab for kommunens infrastrukturprojekter og kommunens ejendomme. Budgetterne er overholdt for anlægsprojekterne. Samlet set er anlægsbevillingerne til de 4 anlægsregnskaber på 88,9 mio. kr., forbruget på 87,5 mio. kr. og mindreforbruget på -221.297 kr.

Infrastruktur

Følgende anlægsregnskaber aflægges i henhold til Kommunalbestyrelsens beslutninger, jf. bilag 1.

Anlægsprojekt	Anlægsbevilling	Bevilling/ Rådighedsbeløb	Forbrug	Merforbrug (+) eller mindreforbrug (-)
Cykelsti langs Salbyvej til motorvej	4.100.000	4.100.000	4.103.178	3.178
Køge Kyst infrastruktur 2017	3.640.000	3.640.000	3.643.611	3.611
<i>I alt</i>	<i>7.740.000</i>	<i>7.740.000</i>	<i>7.746.789</i>	<i>6.789</i>

Kommunens ejendomme

Følgende anlægsregnskaber aflægges i henhold til Kommunalbestyrelsens beslutninger, jf. bilag 1.

Anlægsprojekt	Anlægsbevilling	Bevilling/ Rådighedsbeløb	Forbrug	Merforbrug (+) eller mindreforbrug (-)
Modernisering af lokaler til den udekørende hjemmepleje 2022	7.084.000	7.084.000	7.113.480	29.480
Ældreboliger Køge Nord - etape 1	74.070.000	72.917.400	72.659.834	-257.566
<i>I alt</i>	<i>81.154.000</i>	<i>80.001.400</i>	<i>79.773.314</i>	<i>-228.086</i>

Økonomisk Afdeling har påtegnet anlægsregnskaberne, som gennemgås i vedhæftede bilag 1.

Økonomi

Se bilag 1.

Sagens forløb

28/11/2024 Teknik- og Ejendomsudvalget

Anbefales overfor Økonomiudvalget og Byrådet.

Beslutning

Anbefales.

Bilag

Notat, Anlægsregnskaber 2. halvår 2024

Punkt 332: Udvidelse af dagtilbud Vestergården - anlægsbevilling

2024-018772

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til

Teknik- og Ejendomsudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet, at

1. godkende en anlægsbevilling på 9,0 mio. kr. til ombygning af dagtilbud Vestergården i Ejby Børneudvalget, at
2. udvalget tager nærværende orientering til efterretning.

Baggrund og vurdering

Der mangler dagtilbudspladser i den vestlige del af kommunen, og Teknik- og Miljøforvaltningen har derfor, sammen med Børne- og Uddannelsesforvaltningen, undersøgt mulighederne for at udvide dagtilbud Vestergården i Ejby med flere pladser.

I forbindelse med vedtagelsen af det kommunale anlægsbudget for 2025-2028 besluttede Byrådet at afsætte i alt 9 mio. kr. som rådighedsbeløb til ombygning og udvidelse af Vestergården.

Rådighedsbeløb er afsat med 2,5 mio. kr. i 2025 og 6,5 mio. kr. i 2026. Midlerne er afsat på anlægsforslag TEU 133J.

Som konsekvens af at midlerne er fordelt på 2025 og 2026, kan projektet først forventes ibrugtaget i løbet af 2026, idet afsatte rådighedsbeløb som udgangspunkt skal anvendes til betaling af udgifter i det år, rådighedsbeløbet er afsat.

Forvaltningerne har bemærket, at Børneudvalget på mødet den 6. november 2024 besluttede at godkende indkøb af en børnehavebus som en midlertidig løsning.

Projektet på Vestergården omfatter en udvidelse med et grupperum med plads til (op til) 22 børn samt forbedring af køkken og personalefaciliteter. Hertil kommer nødvendig tilpasning/ændring af legepladsen for at skabe plads til udvidelsen.

Når der er flere børn, skal der også være mere personale, og i dette projekt indtænkes derfor en udvidelse af personalefaciliteterne. Udvidelsen vil i første omgang kunne anvendes af det personale, der er knyttet til børnehavebussen, men når kapacitetsudvidelsen er på plads, kan bussen benyttes andetsteds, og personalefaciliteterne kan benyttes af personalet, der skal passe de ekstra børn, der kan være i udvidelsen.

Økonomi

Økonomisk Afdeling bemærker, at der søges anlægsbevilling på 9,0 mio. kr. som frigiver det afsatte rådighedsbeløb i 2025 (2,5 mio. kr.) og 2026 (6,5 mio. kr.) (TEU 133J). Anlægsbevillingen har derfor ikke effekt på den beregnede kassebeholdning. Herudover skal det bemærkes, at anlægsprojektet indgår i beregningen af anlægsloftet, og der er en risiko for overskridelse af vedtaget anlægsniveau i budgettet.

Sagens forløb

28/11/2024 Teknik- og Ejendomsudvalget

Ad 1: Anbefales overfor Økonomiudvalget og Byrådet.

Beslutning

Ad 1: Anbefales.

Punkt 333: Ombygning af Kirstinedalsskolen - anlægsbevilling

2023-019786

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, til

Teknik- og Ejendomsudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet, at

1. godkender en anlægsbevilling på 22,0 mio. kr. til ombygning af Kirstinedalsskolen

Skoleudvalget, at

2. udvalget tager nærværende orientering til efterretning.

Baggrund og vurdering

For at imødekomme kommende kapacitetsudfordringer på skoleområdet har Byrådet, i forbindelse med vedtagelse af budget for 2025-2028, afsat 22 mio. kr. til ombygning af Kirstinedalsskolen i 2025, så skolen kan rumme 3 fulde spor. Midlerne er afsat på anlægsbudgettet som anlægsforslag TEU 150C.

Projektet omfatter etablering af billedkunst og 3 klasseværelser (ombygning af eksisterende areal) samt ombygning/udvidelse af SFO'en. Udvidelsen er estimeret til ca. 62 m². Projektmappe er vedhæftet som bilag 1.

Den ovennævnte løsning er en minimumsløsning, og den er budgetteret til ca. 23,5 mio. kr. fordelt med ca. 22,0 mio. kr. til klasseværelser og SFO, og ca. 1,5 mio. kr. til billedkunstlokalet. Projektbudget er vedhæftet som lukket bilag 2.

Nærværende ansøgning om anlægsbevilling vedrører de 22,0 mio. kr., der skal anvendes til klasseværelser og SFO.

Midlerne til SFO'en søges samtidig på en anden anlægsbevilling, som er finansieret af rådighedsbeløb afsat på anlægsforslag TEU 157 ("Faglokaler på skoleområdet").

Uanset at den samlede sag dermed finansieres af to forskellige anlægsbevillinger, gennemføres sagen som et samlet projekt.

Forvaltningen bemærker, at det samlede projekt *ikke* indeholder lokaler til Håndværk og Design, da denne funktion ikke kan rummes indenfor de afsatte midler.

Økonomi

Økonomisk Afdeling bemærker, at der søges anlægsbevilling på 22,0 mio. kr. som frigiver det afsatte rådighedsbeløb i 2025. (TEU 150C). Anlægsbevillingen har derfor ikke effekt på den beregnede kassebeholdning. Herudover skal det bemærkes, at anlægsprojektet indgår i beregningen af anlægsløftet, og der er en risiko for overskridelse af vedtaget anlægsniveau i budgettet.

Sagens forløb

28/11/2024 Teknik- og Ejendomsudvalget

Ad 1: Anbefales overfor Økonomiudvalget og Byrådet.

Beslutning

Ad 1: Anbefales.

Bilag

Bilag 1 : Kirstinedalsskolen projektmappe dateret 14.11.2024

Punkt 334: Ombygning af Kirstinedalsskolen - supplerende anlægsbevilling

2023-019786

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, til
Teknik- og Ejendomsudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet, at
1. godkender en anlægsbevilling på 1,5 mio. kr. til etablering af billedkunst på Kirstinedalsskolen
Skoleudvalget, at
2. tage nærværende orientering til efterretning.

Baggrund og vurdering

For at imødekomme kommende kapacitetsudfordringer på skoleområdet har Byrådet, i forbindelse med vedtagelse af budget for 2025-2028, afsat 22 mio. kr. til ombygning af Kirstinedalsskolen i 2025, så skolen kan rumme 3 fulde spor. Midlerne er afsat på anlægsbudgettet som anlægforslag TEU 150C.

På anlægsbudgettet er samtidig afsat rådighedsbeløb i 2025-2026-2027 til "*Faglokaler på skoleområdet*" (anlægforslag TEU 157).

Det samlede projekt på Kirstinedalsskolen omfatter etablering af billedkunst, etablering af 3 klasseværelser (ombygning af eksisterende areal) samt ombygning/udvidelse af SFO'en. Udvidelsen er estimeret til ca. 62 m². Projektmappe er vedhæftet som bilag 1.

Den ovennævnte løsning er en minimumsløsning for kapacitetsudvidelsen, og den er budgetteret til ca. 23,5 mio. kr. fordelt med ca. 22,0 mio. kr. til klasseværelser og SFO, og ca. 1,5 mio. kr. til etablering af billedkunst. Projektbudget er vedhæftet som lukket bilag 2.

Nærværende ansøgning om anlægsbevilling vedrører de 1,5 mio. kr., der skal anvendes til billedkunst.

Midlerne til klasselokaler og SFO søges samtidig på en anden anlægsbevilling, som er finansieret af rådighedsbeløb afsat på anlægforslag TEU 150C ("*Ekstra kapacitet, Skoleområdet - Ombygning af Kirstinedalsskolen (den billigste løsning)*").

Uanset at den samlede sag dermed finansieres af to forskellige anlægsbevillinger, gennemføres sagen som et samlet projekt.

Forvaltningen bemærker, at det samlede projekt *ikke* indeholder lokaler til Håndværk og Design, da denne funktion ikke kan rummes indenfor de afsatte midler.

Økonomi

Økonomisk Afdeling bemærker, at der søges anlægsbevilling på 1,5 mio. kr. som frigiver en del af det afsatte rådighedsbeløb i 2025 (TEU 157), der i alt er på 4,5 mio. kr. Anlægsbevillingen har derfor ikke effekt på den beregnede kassebeholdning. Herudover skal det bemærkes, at anlægsprojektet indgår i beregningen af anlægsloftet, og der er en risiko for overskridelse af vedtaget anlægsniveau i budgettet.

Sagens forløb

28/11/2024 Teknik- og Ejendomsudvalget

Ad 1: Anbefales overfor Økonomiudvalget og Byrådet.

Beslutning

Ad 1: Anbefales.

Bilag

Bilag 1 : Kirstinedalsskolen projektmappe dateret 14.11.2024

Punkt 335: Udvidelse af Ellebækskolen - anlægsbevilling

2024-018403

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til

Teknik- og Ejendomsudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet, at

1. godkende en anlægsbevilling på 6,1 mio. kr. til udvidelse af Ellebækskolen

Skoleudvalget, at

2. tager nærværende orientering til efterretning.

Baggrund og vurdering

Ellebækskolen har brug for flere lokaler til eleverne, og derfor har Teknik- og Miljøforvaltningen i samarbejde med Børne- og Uddannelsesforvaltningen og repræsentanter for Ellebækskolen undersøgt mulighederne.

Køge Kommunes skoleudvalg har i foråret 2024 indstillet, at der gennemføres et om- og udbygningsprojekt på Ellebækskolen.

Pladsen til eleverne kan tilvejebringes ved ombygning af en række administrative lokaler på skolen, suppleret med en tilbygning med nye lokaler til administrationen.

Den samlede udgift forventes at være ca. 11,0 mio. kr., som forventes finansieret dels af 4,9 mio. kr., som skolen har "sparet op" til formålet, og dels af 6,1 mio. kr., som er afsat på kommunens anlægsbudget for 2025 (anlægforslag TEU 155).

Første etape, som omhandler ombygning af de nuværende lokaler på skolen, er gennemført i løbet af sommer/efterår 2024, og denne etape finansieres af de ovennævnte 4,9 mio. kr.

Anden etape, der er udbygningen, forventes gennemført i 2025 og finansieres af de ovennævnte 6,1 mio. kr., som er afsat på det kommunale anlægsbudget for 2025.

Udvidelsen forventes at være på ca. 260 m².

Økonomi

Økonomisk Afdeling bemærker, at der søges anlægsbevilling på 6,1 mio. kr. som frigiver det afsatte rådighedsbeløb i 2025. (TEU 155). De resterende 4,9 mio. kr. finansieres af Ellebækskolens driftsbudget. Anlægsbevillingen har ikke effekt på den beregnede kassebeholdning. Herudover skal det bemærkes, at anlægsprojektet indgår i beregningen af anlægsloftet, og der er en risiko for overskridelse af vedtaget anlægsniveau i budgettet.

Sagens forløb

28/11/2024 Teknik- og Ejendomsudvalget

Ad 1: Anbefales overfor Økonomiudvalget og Byrådet.

Beslutning

Ad 1: Anbefales.

Punkt 336: Udskiftning af tag på Skovbohallen - anlægsbevilling

2013-17678

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, til
Teknik- og Ejendomsudvalget, Økonomiudvalg og Byrådet, at
1. godkende en anlægsbevilling på 13,4 mio. kr. til udskiftning af tagfladen på Skovbohallen
Kultur- og Idrætsudvalget, at
2. udvalget tager nærværende orientering til efterretning.

Baggrund og vurdering

I 2020 blev der udført en generel tilstandsvurdering af de selvejende haller. Ny viden i 2022 førte dog til beslutningen om en mere detaljeret tilstandsvurdering af de fire haltage, som stod for en udskiftning i 2023-2026.

Den nye tilstandsvurdering forelå i december 2022, og den viste, at tagenes tilstand var værre end forventet, og at det ville blive betydeligt dyrere at renovere tagene på de 4 haller.

På baggrund af denne vurdering, blev der afsat rådighedsbeløb i det kommunale anlægsbudget i 2023 (Boruphallen), 2024 (Skovbohallen), 2027 (Ejbyhallen) og 2029 (Rishøjhallen), svarende til de estimerede priser i vurderingen fra december 2022.

Sagen har været behandlet i Teknik- og Ejendomsudvalget den 6. maj, 6. juni og 31. oktober 2024.

Umiddelbart inden mødet 31. oktober 2024 blev der afholdt et møde mellem Teknik- og Ejendomsudvalget og repræsentanter for de selvejende haller. På dette møde blev to løsningsmodeller for udskiftning af taget på den ældste af Skovbohallerne drøftet:

- En "lille" løsning med eternittagplader til 9,9 mio. kr.
- En "lille" løsning med ståltagplader til 10,4 mio. kr.
- En "stor" løsning med nye tagkassetter og ståltagplader til 15,2 mio. kr.

Et flertal i Teknik- og Ejendomsudvalget besluttede den 31. oktober 2024, at der skal arbejdes videre med den "lille" løsning med ståltagplader til 10,4 mio. kr.

Forvaltningen har efterfølgende indledt en dialog med Skovbohallerne for at aftale det videre forløb i projektet, som forventes gennemført i løbet af maj til august 2025.

Med nærværende ansøgning om anlægsbevilling søges frigivet:

- Den resterende del af det i 2023 til de selvejende haller afsatte rådighedsbeløb (1,0 mio. kr.).
- Den resterende del af det i 2024 til de selvejende haller afsatte rådighedsbeløb (12,382 mio. kr.).

Økonomi

Økonomisk Afdeling bemærker, at der søges anlægsbevilling på 13,382 mio. kr. som frigiver det afsatte rådighedsbeløb i 2024 (TEU 102). Anlægsbevillingen har derfor ikke effekt på den beregnede kassebeholdning. Herudover skal det bemærkes, at anlægsprojektet indgår i beregningen af anlægsloftet, og der er en risiko for overskridelse af vedtaget anlægsniveau i budgettet.

Sagens forløb

28/11/2024 Teknik- og Ejendomsudvalget

Ad. 1: Anbefales overfor Økonomiudvalget og Byrådet.

Beslutning

Ad 1-2: Anbefales.

Punkt 337: Erstatningsbyggeri for Agerbækhuse - anlægsbevilling

2024-018813

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen samt Velfærdsforvaltningen indstiller, til

Teknik- og Ejendomsudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet, at

1. godkender en anlægsbevilling på 157,9 mio. kr. til opførelse af er erstatningsbyggeri for Agerbækhuse

Socialudvalget, at

2. udvalget tager nærværende orientering til efterretning.

Baggrund og vurdering

Køge Kommune fik den 24. juni 2024 lånetilsagn på 157,9 mio. kr. fra Indenrigs- og Sundhedsministeriet til etablering af et nyt Agerbækhuse samt et lånetilsagn på 11,4 mio. kr. til renovering og modernisering af det nuværende botilbud på Gymnasievej til et nyt socialpsykiatrisk botilbud.

Nærværende ansøgning om anlægsbevilling på 157,9 mio. kr. er til etablering af et nyt Agerbækhuse.

Forvaltningerne har afsøgt mulige byggegrunde til opførelse af det ny Agerbækhuse. Der er et yderst begrænset antal ledige grunde i Køge Kommune til opførelse af nye offentlige byggerier, og de fleste grunde kræver udvikling af en ny lokalplan, inden byggeriet kan opstartes.

Konkret har forvaltningen afsøgt muligheder i de nye udviklingsområder i Køge Nord Skovby og Herfølge Bjergby samt øvrige ledige kommunale grunde i Vemmedrup og Herfølge.

Socialudvalget har den 11. november 2024 godkendt, at det nye tilbud placeres på Mellemmarksvej 11 i Herfølge.

Til forskel fra øvrige grundarealer forelægger der allerede en lokalplan for Mellemmarksvej 11, som tillader opførelse af offentligt institutionsbyggeri. Det betyder, at den samlede tidsplan for projektet kan reduceres med op til et år i forhold til de andre afsøgte byggegrunde. Henset til, at ministeriet i deres lånetilsagn forudsætter, at byggeriet kan stå færdigt inden udgangen af 2026, er Mellemmarksvej 11 det bedste bud på en grund, der tilnærmelsesvis muliggør en indfrielse af ministeriets tidsfrist.

Grunden på Mellemmarksvej 11 er på 10.689 m².

Efter godkendelse af anlægsbevilling vil forvaltningerne gå videre med udarbejdelse af EU-udbud med henblik på at finde en bygherrerådgiver til projektet.

Når denne er fundet (forventeligt i foråret 2025) vil det næste skridt være, at rådgiver og bygherre sammen med brugerrepræsentanterne tilpasser det allerede udarbejdede materiale og skitseforslag fra Nordic Office of Architecture til placeringen på Mellemmarksvej. Det er det materiale, som brugerrepræsentanterne gav input til i foråret 2023, og som viste et byggeri på knap 4.400 m². Heri er indeholdt 40 boliger med et samlet brutto boligareal på ca. 3.400 m² og et samlet serviceareal på ca. 1.000 m².

Det tilpassede forslag vil danne udgangspunkt for et EU-udbud af byggeprojektet. Dette udbud forventes afsluttet i anden halvdel af 2025, hvorefter byggeriet forventes opstartet i foråret 2026. Det vil som del af udbuddet være et krav fra kommunens side, at den vindende entreprenør for byggeriet vil skulle sikre en brugerinvolverende proces i lighed med den proces, der var for etableringen af det ny Føllehavegård. Bruger-/pårørenderepræsentanter vil således blive inddraget igen, når projektet når hertil.

Økonomi

Økonomisk Afdeling bemærker, at der søges anlægsbevilling på 157,9 mio. kr. som frigiver det afsatte rådighedsbeløb i 2025 (56,578 mio. kr.) og 2026 (101,328 mio. kr.) på (TEU 153A). Anlægsbevillingen har derfor ikke effekt på den beregnede kassebeholdning. Herudover skal det bemærkes, at kommunen har fået godkendt ansøgning til lånepuljen vedrørende botilbud. Det betyder, at kommunens anlægsramme er forhøjet tilsvarende med de samlet 157,9 mio. kr. i 2025-2026 samt at kommunen må optage lån for alle projektets anlægsudgifter. Da anlægsprojektet indgår i beregningen af anlægsloftet er der en risiko for overskridelse af vedtaget anlægsniveau i budgettet.

Sagens forløb

28/11/2024 Teknik- og Ejendomsudvalget

Ad 1: Anbefales overfor Økonomiudvalget og Byrådet.

Beslutning

Ad 1-2: Anbefales.

Punkt 338: Regnvandshåndtering Ravnsborg Enge - anlægsbevilling

2023-016366

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Ejendomsudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender rådighedsbeløb og anlægsbevilling på 750.000 kr. i 2024 til vandhåndtering ved Ravnsborg Enge.

Baggrund og vurdering

I forbindelse med byudviklingsprojekterne Herfølge Bjergby og Ravnsborg Enge er der igangsat et arbejde med vandhåndteringsstrategi for hele oplandet til Tangmosebækken.

Strategien skal beskrive principperne for vandhåndtering samt, gennem modelberegninger, fastlægge i hvilket omfang der kan ske udledning til Tangmosebækken, både i forhold til miljøkrav og i forhold til bækkens hydrauliske kapacitet.

Projektet udføres af en ekstern rådgiver i samarbejde med Køge Kommune og KLAR Forsyning. Rådgivers arbejde består primært i modelberegninger af kapacitet i Tangmosebækken, vurdering af miljøbelastning, afholdelse af workshops mv. og forventes afsluttet ultimo 2025 med opstart i 2024. De samlede udgifter er estimeret til 750.000 kr.

Økonomi

Økonomisk Afdeling bemærker, at der søges rådighedsbeløb i 2024 samt frigivelse til anlægsbevilling på 750.000 kr. som finansieres af det afsatte rådighedsbeløb vedrørende byggemodningspuljerne til boligformål (TEU 01) og erhvervsformål (TEU 02). Anlægsbevillingen har derfor ikke effekt på den beregnede kassebeholdning. Herudover skal det bemærkes, at anlægsprojektet indgår i beregningen af anlægsloftet, og der er en risiko for overskridelse af vedtaget anlægsniveau i budgettet.

Sagens forløb

28/11/2024 Teknik- og Ejendomsudvalget

Anbefales overfor Økonomiudvalget og Byrådet.

Beslutning

Anbefales.

Punkt 339: Genopretning 2025 - anlægsbevilling

2024-017249

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Teknik- og Ejendomsudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet, at udvalgene godkender, at der gives anlægsbevilling på 30,175 mio. kr. til vedligehold af kommunens ejendomme i 2025.

Baggrund og vurdering

På Køge Kommunes investeringsoversigt er der i 2025 afsat et rådighedsbeløb på 30,175 mio. kr. til vedligehold af kommunens ejendomme i 2025 (TEU 101).

Herudover er der på det kommunale driftsbudget for Teknik- og Ejendomsudvalget i 2025 afsat 15 mio. kr. til udførelse af genopretningsopgaver.

Anlægsprojektet omfatter opgaver med planlagt samt genoprettende vedligehold af alle Køge Kommunes ejendomme. Opgaverne samles i en prioriteringsliste for 2025, der bruges som internt arbejdsredskab i forvaltningen.

De prioriterede opgaver er i vedhæftede oversigt oplistet på fag/opgaver (bilag 1). Der vises en samlet værdi af opgaver indenfor det enkelte fag samt en fordeling af opgaverne indenfor faget på under og over 300.000 kr. I oversigten vises alle de planlagte vedligeholdelses- og genopretningsopgaver. Det vil sige både dem, der forudsættes finansieret af anlægsbevillingen, og dem der finansieres af de afsatte driftsmidler.

Midlerne anvendes eksempelvis til udskiftning af tage, vinduer/døre, tekniske anlæg (fx ventilation), renovering samt planlagt genoprettende vedligehold på øvrige bygningsdele.

På grund af prisstigninger i byggebranchen, og for nogle materialers vedkommende forøgede leveringstider, er det ikke sikkert, at alle de på prioriteringslisten viste opgaver vil blive udført.

Økonomi

Økonomisk Afdeling bemærker, at der søges anlægsbevilling på 30,175 mio. kr. som frigiver det afsatte rådighedsbeløb i 2025 (TEU 101). Anlægsbevillingen har derfor ikke effekt på den beregnede kassebeholdning. Herudover skal det bemærkes, at anlægsprojektet indgår i beregningen af anlægsloftet og der er en risiko for overskridelse af vedtaget anlægsniveau i budgettet.

Sagens forløb

28/11/2024 Teknik- og Ejendomsudvalget

Anbefales overfor Økonomiudvalget og Byrådet.

Beslutning

Anbefales.

Bilag

Bilag 1 - Genopretning 2025, planlagte opgaver fordelt på fag og grupperet efter estimeret opgavesum

Punkt 340: Akut og kritisk infrastruktur 2025-2027, orientering om status - anlægsbevilling

2023-020808

Indstilling

Teknik-og Miljøforvaltningen indstiller til

Teknik- og Ejendomsudvalget, at

1. orientering vedrørende status for broer og bygværker i årene 2025 - 2027, tages til efterretning

Teknik-og Ejendomsudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet, at

2. godkende en anlægsbevilling på 10,6 mio. kr. til akut og kritisk infrastruktur for 2025 - 2027.

Baggrund og vurdering

Køge Kommune drifter og vedligeholder i alt 166 broer og bygværker af forskellig art, størrelse og alder. Alle broer og bygværker har betydning for kommunens infrastruktur og fremkommelighed på tværs af kommunen. Det er vigtigt, at istandsættelsesarbejder og vedligeholdelsesarbejder bliver udført i takt med, at konstruktionerne ældes.

De kommende år er der fortsat behov for en særlig indsats for at istandsætte flere broer og bygværker samt vedligeholde vores afløbssystemer for at sikre fremkommeligheden og fastholde værdien af konstruktionerne. Køge Kommune har i 2025 og 2027 afsat i alt 10,6 mio. kr. til akut og kritisk infrastruktur (TEU 28) og ca. 1,3 mio. kr. årligt til driftsopgaver på broer og bygværker.

Der er i 2023-2024 gennemført 80 generaleftersyn/tilstandsvurderinger. De resterende bygværker bliver gennemgået i 2025-2026.

Generaleftersynene udpeger, at 41 broer og bygværker har skader, der kræver afhjælpning indenfor de næste 3 år.

Skaderne er dels nødvendige reparationer og dels vedligeholdelsesarbejder til forlængelse af bygværkernes levetid. Derudover er der rækværker med autoværn, som ikke længere lever op til nutidens sikkerhedskrav, og derfor står til udskiftning.

For at imødegå, at broer og bygværkers samlede tilstand forringes i en sådan grad, der kan medføre reduktion af levetid, bør vedligeholdelsesindsatsen bevares.

Anlægsaktiviteter i 2024

I 2024 har forvaltningen fået udført følgende anlægsarbejder:

- Udskiftet af rørunderføring på Skovbakkevej.
- Udskiftning af underføring på Vollerslevvej.
- Etablering af ny belægning på stålbroen over Værftsvej.
- Strømpeføring af 58 meter, ø1,0 m. betonledning på Oldestræde i Ll. Salby.
- Ny broisolering af de fredede underføringer af Skensved Å på Københavnsvej, som bliver afsluttet i december i samarbejde med Solrød kommune.
- Renovering af elinstallationer og hydraulik i maskinrummet for klapbroen på Carlsensvej er sat i gang og afsluttes i 2024.
- Vejafvandingsledninger og brønde er løbende undersøgt og nødvendige reparationer er udført.

Tiltag på anlæg i 2025 - 2027

Ved 7 broer og bygværker er der ved særeftersyn påpeget, at der skal udføres egentlige anlægsarbejder for at undgå begrænsninger i anvendelsen.

Der søges anlægsbevilling på 10,6 mio. kr. for at igangsætte reparation af følgende broer og bygværker i årene 2025 - 2027:

- Adgang til Revlen: Udskiftning af 3 rørgennemføringer og en bro til en samlet bro.
- Toldbodvej ved Køge Å: Sikring af skrån timer og sider under broen.
- Gåseledet Rørlagt vandløb: Strømpeføring af 25 meter, ø1,0 betonledning.
- Byledet: Rørlagt vandløb: Strømpeføring af 55 meter, ø1,0 betonledning.
- Vordingborgvej 220, Tureby: Underføring af Kanderød Bæk, renovering af stenkiste.
- Bjerredevej 46. Algestrup: Renovering af stenkiste, evt. udskiftning til elementer.
- Vedskøllevej: Underføring af Vedskølle Å. Ny fugtisoler ing.

Vejafvandingsundersøgelser udpeges i henhold til planlægning af slidlag.

I bilag 1 "Beskrivelse af anlægsarbejder på broer og bygværker 2025-2027" er angivet lokalitet, arbejdets art og budgetoverslag på istandsættelse af de enkelte broer og bygværker.

Der kan ske justering i rækkefølge og omfang af de planlagte istandsættelsesarbejder, efterhånden som omkostninger til projekterne indhentes ved entreprenørtilbud, hvis priserne afviger fra budgettet.

Driftsaktiviteter i 2024

I 2024 er der udført arbejder ved 44 broer og bygværker samt tekniske undersøgelser ved 3.

Der er fra de løbende generaleftersynsrapporter opgjort, at endnu 41 broer og bygværker har skader, der kræver reparationer indenfor de næste 3 år.

Driftstiltag i 2025

I driftsbudgettet er der afsat ca. 1,3 mio. kr. årligt til general- og særeftersyn, mindre vedligeholdelse og reparationsarbejder. Beløbet er tilstrækkeligt til at opretholde en acceptabel tilstand for kommunens broer og bygværker forudsat, at der også fremadrettet afsættes midler til kritisk infrastruktur.

I bilag 2 "Oversigt - status og indsats for drift 2025-2027" er oplyst de 41 lokaliteter med tilhørende aktivitet og overslagspris for nødvendige istandsættelser, der bør iværksættes.

De økonomiske oversigter er med afsæt i priser fra general-og særeftersyn i 2021-2024.

Kommunikation

I forbindelse med arbejderne vil der blive kommunikeret på Køge Kommunes hjemmeside og på de aktuelle lokaliteter.

Berørte borgere bliver inddraget og orienteret i forbindelse med projekternes opstart.

Økonomi

Økonomisk Afdeling bemærker, at der søges anlægsbevilling på 10,578 mio. kr. som frigiver det afsatte rådighedsbeløb i 2025 og 2027. (TEU 28). Anlægsbevillingen har derfor ikke effekt på den beregnede kassebeholdning. Herudover skal det bemærkes, at anlægsprojektet indgår i beregningen af anlægsloftet, og der er en risiko for overskridelse af vedtaget anlægsniveau i budgettet.

Sagens forløb

28/11/2024 Teknik- og Ejendomsudvalget

Ad 1: Tages til efterretning.

Ad 2: Anbefales overfor Økonomiudvalget og Byrådet.

Beslutning

Ad 2: Anbefales.

Bilag

Bilag 1 - Akut og kritisk infrastruktur 2025-2027

Bilag 2 - Drift af broer og bygværker 2025-2027

Punkt 341: Ombygning af Højelse Sognearkiv - ansøgning om drifts-/anlægstilskud

2024-019102

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, til

Teknik- og Ejendomsudvalget, Økonomiudvalg og Byrådet, at

1. godkender et rådighedsbeløb og anlægsbevilling på 0,5 mio. kr. i 2025 til ombygning af Højelse Sognearkiv.
 2. godkende rådighedsbeløb og anlægsbevilling i 2025 til udgifter og indtægter på 550.000 kr. fra Køge Fonden.
- Kultur- og Idrætsudvalget, at udvalget
3. tager nærværende orientering til efterretning.

Baggrund og vurdering

Teknik- og Miljøforvaltningen har siden sommeren 2023 været i dialog med repræsentanter fra Højelse Sognearkiv.

Det bemærkes, at Højelse Sognearkiv bor i en ejendom, som ejes af Køge Kommune. Det er den tidligere pedelbolig på Højelse Skole, Baunebjergvej 1 i Lille Skensved.

Baggrunden har været Sognearkivets ønske om en ombygning og ændret indretning, der i højere grad ville understøtte arbejdet i Sognearkivet.

Den direkte anledning til opstart af dialogen var, at Køge Fonden i foråret 2023 havde tilkendegivet, at de ville støtte en ombygning af Højelse Sognearkiv med 500.000 kr., som primært var tiltænkt etablering af handikaptoilet og storrumsfaciliteter.

Teknik- og Miljøforvaltningen blev derfor kontaktet af repræsentanter fra Højelse Sognearkiv, som dels ville høre, hvordan en ombygning kunne foregå, og dels formelt set skulle sikre sig tilladelse til ombygningen af Køge Kommunes ejendom.

Dialogen udviklede sig til et samarbejde om ombygningsprojektet, hvor Teknik- og Miljøforvaltningen sikrede, at en ekstern arkitekt blev inddraget. Arkitekten deltog i en række møder og kunne på baggrund heraf udarbejde et prissat dispositionsforslag.

Det prissatte dispositionsforslag er løbende blevet udviklet, og den nyeste version er fra 12. september 2024. Fra dette forslag vedhæftes bilag 1, 2 og 3, som henholdsvis viser eksisterende forhold, fremtidige forhold og et budget for ombygningen. Bemærk at bilag 3 (budget) er lukket.

Det bemærkes, at de samlede udgifter for ombygningen i henhold til budgettet er på 2.550.000 kr.

Under hele samarbejdet har Teknik- og Miljøforvaltningen tilkendegivet, at der ikke på forvaltningens budget var midler, der kunne finansiere ombygningen. Forvaltningen kunne dog indarbejde en i forvejen påtænkt udskiftning af døre og vinduer i ejendommen og dermed sikre en del af finansieringen, da ombygningen under alle omstændigheder ville medføre udskiftning af døre og vinduer. Til dette formål har Teknik- og Miljøforvaltningen inden for genopretningspuljen for 2023 afsat 250.000 kr.

Da ombygningen vil udløse krav om øget isolering i bygningen, har forvaltningen ligeledes tilkendegivet, at kunne støtte ombygningen med op mod 275.000 kr., idet det dog samtidig har været oplyst, at dette støttebeløb ville skulle eftervises, når projektet forelå mere detaljeret.

Samlet set har Teknik- og Miljøforvaltningen dermed tilkendegivet at ville støtte ombygningen med (op mod) 525.000 kr.

Der er herefter finansiering af projektet for op mod 1.025.000 kr. (250.000 + (op mod) 275.000 + 500.000), hvilket skal holdes op mod den samlede budgetterede udgift på 2.550.000 kr.

Køge Fonden har ved brev af 13. november 2024 ansøgt Køge Kommune om et supplerende driftstilskud (anlægstilskud) på 500.000 kr. til renovering/istandsættelse af den kommunale ejendom, som anvendes af Højelse Lokalhistoriske Arkiv (Højelse Sognearkiv). Ansøgningen vedhæftes som bilag 4.

I samme ansøgning tilkendegiver Køge Fonden, at de ovennævnte 500.000 kr. kan øges med 50.000 kr. til 550.000 kr.

Teknik- og Miljøforvaltningen bemærker, at hvis ansøgningen imødekommes, vil der herefter være en samlet finansiering på (op mod) 1.575.000 kr. (250.000 + (op mod) 275.000 + 500.000 + 50.000 + 500.000).

Forvaltningen bemærker endvidere, at selvom ansøgningen om 500.000 kr. imødekommes, vil der fortsat mangle 975.000 kr. i forhold til den samlede budgetterede udgift til ombygningen.

De manglende 975.000 kr. vil skulle findes, inden projektet kan gennemføres.

Økonomi

Økonomisk Afdeling bemærker, at projektet samlet set mangler finansiering på 0,975 mio. kr. og projektet vil ikke kunne igangsættes, før denne finansiering er tilvejebragt.

Herudover skal det bemærkes, at der søges rådighedsbeløb i 2025 samt frigivelse til anlægsbevilling på 0,5 mio. kr. Den budgetterede kassebeholdning vil blive påvirket negativt med bevillingen, da der ikke afsat rådighedsbeløb i 2025. Herudover finansieres projektet med 0,525 mio. kr. fra Genopretningspuljen samt Energisparepuljen, hvortil der er givet rådighedsbeløb og anlægsbevilling. Der søges ligeledes rådighedsbeløb i 2025 samt frigivelse til anlægsbevilling til udgifter og indtægter på 0,550 mio. kr. svarende til Køge Fondens bidrag til projektet.

Anlægsprojektet indgår i beregningen af anlægsloftet, og der er en risiko for overskridelse af vedtaget anlægsniveau i budgettet.

Sagens forløb

28/11/2024 Teknik- og Ejendomsudvalget

Ad 1-2: Anbefales overfor Økonomiudvalget og Byrådet.

Beløbet disponeres først, når der foreligger et konkret støtteberettiget projekt.

Beslutning

Ad 1 og 2: Anbefales.

Bilag

Bilag 1 : Plantegning eksisterende forhold

Bilag 2 : Plantegning fremtidige forhold

Bilag 3 : Budget

Bilag 4 : Ansøgning fra Køge Fonden vedr. Højelse Sognearkiv

Punkt 342: Godkendelse af aftale mellem HOFOR og lodsejer vedr. beskyttelse af drikkevandsressourcer ved Kimmerslev Kildeplads

2024-019049

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet, at udvalgene godkender, at HOFOR indgår vedlagte aftale om restriktioner i arealanvendelsen, som er nødvendige for beskyttelsen af HOFORs drikkevandsressourcer til Kimmerslev Kildeplads.

Baggrund og vurdering

Staten har beregnet og afgrænset boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) rundt om alle boringer til almene vandværker. Vandforsyningerne skal forsøge at indgå en frivillig aftale med lodsejerne om restriktioner i arealanvendelsen, herunder ingen erhvervsmæssig anvendelse af pesticider.

Kimmerslev Kildeplads er beliggende i Køge Kommune og tilhører HOFOR. Der er 10 indvindingsboringer på kildepladsen, hvorfra der kan indvindes op til 1.300.000 m³ grundvand om året. BNBO omfatter et større areal omkring indvindingsboringer, hvor der er behov for beskyttelse.

HOFOR er underlagt reglerne i Vandsektorloven, som stiller krav om effektivisering af HOFORs drift og anlæg, og krav om, at indtægter skal holde sig inden for fastsatte økonomiske rammer.

I medfør af vandsektorloven er udstedt Bekendtgørelse om økonomiske rammer for vandselskaber (ØR-bekendtgørelsen), hvoraf det fremgår, at beløb, som vandforsyningsselskaber betaler til grundejere eller indehavere af andre rettigheder over en ejendom for aftaler om restriktioner i arealanvendelsen eller aftaler om køb af jord, kan give tillæg til vandprisrammen uden et effektiviseringskrav, hvis Kommunalbestyrelsen har vurderet, at aftalen er nødvendig for beskyttelsen af HOFORs drikkevandsressourcer.

Det er Vandtilsynets vurdering, at reglerne indebærer, at Kommunalbestyrelsen skal forholde sig til indholdet af den pågældende aftale om dyrkningsrestriktioner eller køb af jord, herunder det aftalte beløb eller den aftalte købspris. HOFOR anmoder derfor om, at Køge Kommunes Byråd godkender, at vedlagte aftale vedrørende betaling til lodsejer for restriktioner i arealanvendelsen i forbindelse med, at der tinglyses en deklaration med restriktioner på ejendommen, er nødvendige for beskyttelsen af HOFORs drikkevandsressourcer til Kimmerslev Kildeplads, herunder det aftalte beløb i aftalerne.

Arealet ejes af Dansk Økojord A/S, og aftalen indgås derfor imellem HOFOR og Dansk Økojord A/S. Formålet med aftalen er generelt at sikre grundvand af høj kvalitet til drikkevandsbrug, og konkret at arealet anvendes på en måde, så grundvandet beskyttes mod forurening fra pesticider, forurenede jord, og spildevandsslam. Herudover har aftalen til formål at sikre, at HOFOR kan etablere nye indvindingsboringer med tilhørende infrastruktur på arealet til brug for indvinding og transport af grundvand til produktion af drikkevand.

Det er forvaltningens vurdering, at der er behov for at beskytte drikkevandsressourcerne til Kimmerslev Kildeplads, og at det bl.a. omhandler arealrestriktioner på de tilstødende arealer til kildepladsen, herunder BNBO. Det er derfor også forvaltningens vurdering, at aftalen indeholder restriktioner, som er nødvendige for at kunne beskytte BNBO og drikkevandsressourcen, og at lodsejeren skal kompenseres for værdiforringelsen.

Lovgrundlag

Vandsektorloven; Lovbekendtgørelse om vandsektorens organisering og økonomiske forhold nr. 1693 af 16/08/2021. ØR-bekendtgørelsen; Bekendtgørelse om økonomiske rammer for vandselskaber nr. 2291 af 30/12/2020.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

Sagens forløb

03/12/2024 Klima- og Planudvalget

Anbefales overfor Økonomiudvalget og Byrådet.

Beslutning

Anbefales.

Bilag

Bilag 1 Aftale om miljøvenlig drift, boringer og køberet

Bilag 2 Udkast til tinglysningsrids vedr. aftale

Punkt 343: Forslag til lokalplan 1119 - Nyt byområde på Søndre Havn - SH5 og SH6

2022-023615

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet, at forslag til Lokalplan 1119 - Nyt byområde på Søndre Havn - SH 5 og SH 6 samt kommuneplantillæg 9 med tilhørende miljøvurdering sendes i offentlig høring.

Baggrund og vurdering

Forslag til Kommuneplantillæg 9 og Lokalplan 1119 er udarbejdet på baggrund af Klima- og Planudvalgets beslutning den 4. maj 2023 om igangsætning af lokalplanarbejdet. Som led i arbejdet med planerne er der udarbejdet en miljøvurdering med særlig fokus på kystpåvirkning, kulturarv, højvandsbeskyttelse, trafik og miljømæssige problemstillinger i forhold til den blivende erhvervshavn og områdets fortid som erhvervsområde.

Lokalplan 1119

Lokalplan 1119 omfatter de nordlige dele af Søndre Havn, hvor der endnu ikke foreligger lokalplaner for byomdannelsen, samt en del af vandarealet i havneslipset. I overensstemmelse med udviklingsplanen for Køge Kyst skal lokalplanen muliggøre femte og sjette etape af byudviklingsområdet Søndre Havn. Lokalplanen omfatter også den midlertidige gæstemarina i havneslipset, som lovliggøres permanent, og der fastlægges retningslinjer for anvendelsen af vandarealerne i de sydlige og vestlige dele af havneslipset.

Landområderne i lokalplanen skal anvendes til boliger, kontor- og serviceerhverv, hoteller, offentlige formål, foreningsformål samt cafe/restaurant og detailhandel. Samlet set kan der bygges ca. 65.000 etagemeter ny bebyggelse, hvoraf ca. $\frac{3}{4}$ kan være boliger. Det svarer til ca. 550 nye boliger. Idet Søndre Havn udvikles som en del af Køge bymidte stilles der krav om udadvendte stueetager i nogle af bebyggelserne. For ikke at svække butikslivet i den historiske bymidte, muliggøres dog kun en begrænset mængde detailhandel.

Bebyggelsen skal i lighed med tidligere etaper udformes i samspil med friarealer og byrum med forskellige grader af offentlighed. Der etableres offentlige promenader langs havnebassinet, og mellem bebyggelserne anlægges der offentligt tilgængelige almindinger/friarealer. Internt i bebyggelserne etableres mere intime gårdrum, som skal fungere som de primære opholdsarealer til boligerne. LAR-løsningerne på Søndre Havn, hvor regnvandet afledes lokalt, videreføres som klimarobuste løsninger, der samtidig skal fremme udviklingen af frodige og oplevelsesrige udearealer.

Bilparkering på Søndre Havn skal overvejende placeres i parkeringskældre, som kan sammenbygges på tværs af byggefeltene. Terrænparkering langs vejene vil være meget begrænset, og reserveres derfor til korttidsparkering og handicappede. Med de mange nye funktioner på Søndre Havn øges trafikmængderne yderligere. For at håndtere den fremtidige trafikale situation er der behov for, at klappbroen på Carlsensvej tilbageføres til sin oprindelige udformning, så den igen kan håndtere dobbeltrettet biltrafik. Lokalplanen muliggør derfor, at der parallelt med klappbroen kan etableres en ny stibro til fodgængere og cyklister.

Med lokalplanen introduceres i området nord for Søndre Havnevej et lidt anderledes bebyggelsesprincip idet bygningerne her i højere grad kan få pakhuskarakter, hvorved karréstrukturen i nogen grad kan fraviges. For bygningerne i dette område stilles der, med reference til den bevarede ØA-bygning, krav om saddeltage, og bygningerne skal opføres som selvstændige bygninger på adskilte byggefelt. Af hensyn til støjen fra erhvervshavnen kan der dog opsættes relativt høje transparente støjskærme mellem bebyggelserne langs havnebassinet, så der kan opnås en effektiv støjafskærmning af de bagvedliggende områder. Langs havnefronten gives også mulighed for to høje tårne på henholdsvis 30 og 36 meter, som vil bryde områdets generelle højdegrænse på 24,5 meter.

I lokalplanområdet findes de mest bevaringsværdige bygninger og anlæg på Søndre Havn. Mange bygninger er allerede fjernet, men lokalplanen udpeger, med afsæt i bygningsregistreringer fra Museum Sydøstdanmark, Dansk Bygningsarv, Køge Byhistoriske Arkiv og Køge Fonden de vigtigste tilbageværende bygninger og anlæg, som absolut bør bevares, så områdets og byens nyere historie kan formidles til fremtidige generationer.

Lokalplanområdet indgår i kommunens overordnede planlægning for Køge Dige, som skal sikre kommunen mod stormflod og stigende havvandstand. Derfor udformes de offentlige promenader langs havnen - som i de hidtidige lokalplaner - som et dige, der vil yde beskyttelse på samme niveau, som den øvrige planlagte kystbeskyttelse i kommunen. Dog ikke i de inderste dele af havneslipset fordi der i regi af Køge Dige etableres en højvandsport på tværs af havneslipset, hvorved de inderste dele af kajerne kan bevares som i dag.

I lokalplanen indgår også bygningerne til Køge Roklub og friarealerne i tilknytning hertil. Området ved roklubben bevares stort set som i dag, men fordi resten af området af hensyn til klimasikring og LAR-løsninger hæves, vil roklubben fremover ligge lidt lavere end naboerne, men til gengæld med direkte adgang til vandet. Fra de nye omgivelser sikres der gode niveaufrie adgange til roklubben, ligesom der gives mulighed for en særskilt mobil digeløsning, som kan beskytte roklubbens bygninger ved højvande. Ved roklubben udlægges også et byggefelt til et nyt skur, som skal erstatte et eksisterende skur, som må opgives som følge af byudviklingen.

Kommuneplantillæg 9

Lokalplanen følges af tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2021-33, der ændrer den maksimale etagehøjde fra 7 til 9 etager og den maksimale bygningshøjde fra 24,5 til 36 meter, idet højdeoverskridelsen dog kun muliggøres stedvis langs havnebassinet. Kommuneplantillægget tilføjer også nye anvendelsesmuligheder, herunder hotel og lystbådehavn. De dele af rammeområde 3R09, der er beliggende på søterritoriet indenfor erhvervshavnens dækkende værker, overføres til rammeområde 3C15, idet erhvervshavnen ikke er et rekreativt område.

Udpegningen af Søndre Havn som byomdannelsesområde er ikke længere relevant. Derfor ophæves udpegningen for rammeområderne 3C15 og 3C22.

Digital adgang til planerne

Køge Kommunes kommune- og lokalplaner er digitale og læses bedst online.

Forslag til lokalplan 1119 og den medfølgende miljøvurdering kan ses på Køge Kommunes lokalplanportal - lokalplaner.koege.dk under fanen "LOKALPLANFORSLAG".

Forslag til kommuneplantillæg 9 og den medfølgende miljøvurdering kan ses på kommuneplan.koege.dk under fanen "TILLÆG".

Planforslagene og miljøvurderingen er også vedlagt som bilag.

Kommunikation

Forslag til lokalplan 1119 og kommuneplantillæg 9 sendes i offentlig høring i 8 uger.

Der afholdes borgermøde om lokalplan og kommuneplantillæg den 14. januar 2025, kl. 19.00 til 21.00 i Kantinen på Køge Rådhus. Der informeres om borgermødet på kommunens hjemmeside og sociale medier og på Køge Kysts hjemmeside og sociale medier. Ligeledes opfordres Bydelsforeningen for Søndre Havn til at dele nyheden via sine kommunikationskanaler.

Økonomi

En ny stibro mellem Søndre Havn og Havnepladsen er nødvendig for hensigtsmæssig trafikafvikling ved fuld udbygning af Søndre Havn. Stibroen indgår i kommuneplanens retningslinjer for nye vejanlæg, og den bør prioriteres i kommunens anlægsinvesteringsplan.

Den oprindelige klappbro omfattes af bevarende bestemmelser, hvilket kan være fordyrende ved fremtidige renoveringer.

Sagens forløb

03/12/2024 Klima- og Planudvalget

Anbefales overfor Økonomiudvalget og Byrådet.

Beslutning

Anbefales.

Bilag

Lokalplan 1119 (forslag)

Kommuneplantillæg 9 (forslag)

Miljøvurdering. Kommuneplantillæg 9 og Lokalplan 1119

Punkt 344: ARGO - CO2-fangst anlæg

2024-019262

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet, at

1. Køge Kommune tilkendegiver en principiel opbakning til forberedelse og udvikling af projekt om CO2-fangst på ARGOs kraftvarmeværk med henblik på at give ARGO mulighed for at søge statslige støttemidler i 2025
2. Byrådet forelægges endeligt beslutningsoplæg, inden der træffes bindende investeringsbeslutning.

Baggrund og vurdering

Affaldssektoren er underlagt betydelige ændringer i rammevilkårene i disse år. Centralt står krav om aktieselskabsgørelse af affaldsenergianlæg og konkurrenceudsættelse af behandlingen af restaffald til energiudnyttelse. ARGO har forberedt sig til de nye rammevilkår i samarbejde med ejerkommunerne igennem 2023 og 2024, og ARGOs affaldsenergianlæg bliver i december 2024 udskilt i et selvstændigt aktieselskab, ARGO Affaldsenergi A/S.

Økonomien i ARGO Affaldsenergi A/S vurderes robust (se *bilag 2 om økonomi, tabel 1*), og ARGO vurderer, at selskabet er rustet til den kommende konkurrence med konkurrencedygtige priser i det kommende affaldsmarked, *jf. bilag 1 – Status på affaldssektoren og ARGOs konkurrencedygtighed*. Samtidig vurderes der ikke længere overkapacitet på markedet for affaldsforbrænding i Danmark. Nedbringelse af kapacitet for affaldsforbrændingsanlæg var ellers et væsentligt grundlag for de politiske aftaler bag affaldssektorens ændrede rammevilkår, men nye affaldsprognoser fra Miljøstyrelsen peger ikke længere på overkapacitet i Danmark, *jf. bilag 1*.

ARGO ejes af ni kommuner på Sjælland og Køge Kommunes ejerandel af selskabet udgør 18 pct., *jf. bilag 2 om økonomi, tabel 4*. ARGOs ejerkommuner har i processen indtil videre stillet en række spørgsmål, som så vidt muligt på projektets nuværende stade søges besvaret i nærværende sag med bilag. En oversigt over spørgsmål og svar kan ses i *bilag 3 - Spørgsmål og svar fra ejerkommunerne*, som opdateres løbende. Den videre konkretisering af projektet vil give grundlag for fortsat drøftelse og besvarelse af spørgsmål fra ejerkommunerne.

Overvejelser om etablering af CO2-fangst på ARGOs affaldsenergianlæg

ARGO har en ejerstrategi vedtaget i selskabets ni ejerkommuner i efteråret 2022. ARGOs foreløbige arbejde med CO2-fangst har ophæng i ejerstrategien, der bl.a. fastslår, at ”ARGO kan spille en vigtig rolle ift. realiseringen af målet om en klimaneutral affaldssektor gennem fokus på bl.a. cirkulær affaldshåndtering, energieffektiviseringer, CO2 fangst og bæredygtig tilgang til import og eksport af affald.” Af selskabets egen strategi, vedtaget af ARGOs bestyrelse i 2022, fremgår også, at ARGO skal arbejde for etablering af CO2-fangst på kraftvarmeværket senest i 2030. Projektet og processen har været drøftet i løbet af 2022, 2023 og 2024 i ARGOs ejerudvalg (direktører og chefer fra ejerkommunerne) og ARGOs bestyrelse samt på to borgmestermøder i ARGOs ejerkreds den 8. oktober og den 18. november 2024.

Formålet med et CO2-fangstanlæg er flerdelt:

1. For det første bidrager et CO2-fangstanlæg til væsentlige CO2-reduktioner. ARGOs kraftvarmeværk udleder årligt ca. 350.000 ton CO2, svarende til ca. 0,5 pct. af Danmarks samlede CO2-udledning. Til sammenligning udledes der i hele Køge Kommune omkring 500.000 ton CO2 årligt. Fangst og lagring af ARGOs CO2 vil derfor udgøre en væsentlig klimainsats både lokalt og på nationalt plan.
2. For det andet vil etablering af CO2-fangst være med til at sikre konkurrencedygtighed for det kommende ARGO Affaldsenergi A/S. På det kommende kommercielle marked for affald forventes det, at kunderne over tid vil stille krav om klimaneutral affaldsbehandling. Flertallet af ARGOs kommende konkurrenter (andre affaldsenergiselskaber) forbereder på tilsvarende vis CO2-fangstprojekter. ARGOs kraftvarmeværk er som udgangspunkt velegnet til CO2-fangst i kraft af størrelsen (landets 3. største), anlæggets restlevetid og opkobling til et større fjernvarmenet, som kan aftage den overskudsvarme, som dannes ved fangst af CO2. Etablering af CO2-fangst vil derfor kunne øge værdien af ARGO Affaldsenergi A/S.

Dette vil have betydning, hvis det på et senere tidspunkt besluttes at frasælge en andel af ARGO Affaldsenergi A/S, hvilket kan tilføre selskabet kapital og reducere den risiko, som ejerkommunerne i dag bærer i kraft af ejerskabet af ARGO.

I det scenarie hvor der ikke etableres CO2-fangst hos ARGO, vil ARGO Affaldsenergi A/S som udgangspunkt stå dårligere på det kommercielle marked for affald, end de konkurrenter, som etablerer CO2-fangst. Årsagen er, at det forventes, at kunderne/markedet vil foretrække en klimaneutral affaldsbehandling, når dette bliver muligt. Det forventes ligeledes, at selskabets værdi uden CO2-fangst kan påvirkes i negativ retning i en eventuel salgssituation. ARGOs ejerkommuner har besluttet senest i 2027 at tage stilling til et eventuelt salg (ifølge loven må der sælges op til 49 % af affaldsenergiselskabet), og flere kapitalfonde har allerede vist interesse.

Statslig støtte og økonomi i CO2-fangst

Etablering af CO2-fangst på ARGOs affaldsenergianlæg indebærer en investering af en meget betragtelig størrelse, se

bilag 2 om økonomi, tabel 2, og det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at etablere en positiv projektøkonomi uden statslig støtte.

Et bredt flertal i Folketinget har afsat i alt ca. 38 mia. kr. i støtte til fangst og lagring af CO₂. De statslige støttemidler udbydes i flere runder. Ørsted A/S vandt den første udbudsrunde af støttemidler i 2023, og staten udbyder de resterende 28 mia. kr. (fordelt over 15 år) i én samlet runde i 2025.

ARGOs CO₂-fangstprojekt kan kun realiseres, hvis det hænger sammen økonomisk for ARGO (positiv businesscase). Hvis der ikke bevilliges det fulde ansøgte støttebeløb fra Staten, hænger projektet ikke sammen økonomisk, og i så fald er det ikke muligt at realisere projektet på nuværende tidspunkt.

I følge planen skal de selskaber, som ønsker at konkurrere om støttemidlerne, søge prækvalifikation i marts 2025, og der er frist for indikativt (foreløbigt) bud i august 2025 samt frist for endeligt bud ultimo 2025. Staten har ikke afsat yderligere støttemidler til CO₂-fangst. Hvis ARGO skal etablere CO₂-fangst på denne side af 2030, kræver det derfor, at ARGO søger om og får tildelt støttemidler i udbudsrunderne i 2025.

En uddybning af økonomien i ARGOs affaldsenergianlæg og CO₂-fangstprojektet fremgår af *bilag 2, tabel 1, 2 og 3, med tekst*.

Forpligtelser og risici for ejerkommunerne

Etablering af CO₂-fangst indebærer en række risici, som skal afdækkes i den videre udvikling af projektet. Risikoen i projektet afhænger i høj grad af forhandlinger med kommende partnere i projektet. Det gælder både en ny joint-venture-partner, banker og andre finansieringsinstitutter, lageroperatører mv. Derfor kan risici for ejerkommunerne ikke opgøres konkret på nuværende tidspunkt, men ARGOs bestyrelse har besluttet en række principper og pejlemærker for projektets økonomi og finansiering samt for de kommende forhandlinger med mulige partnere, hvor den økonomiske risiko for ejerkommunerne minimeres, *jf. bilag 2*.

Det forudsættes, at der indskydes kapital (egenkapital) i et kommende CO₂-fangstselskab. Kapitalindsuddet vil komme fra det kommende ARGO Affaldsenergi A/S samt en ny joint-venture-partner og ikke ARGOs ejerkommuner, *jf. bilag 2, tabel 2*. Denne kapital vil blive forrentet, hvilket vil være en økonomisk gevinst for ARGO. I værste fald kan kapitalindsuddet være helt eller delvist tabt, hvis CO₂-fangstselskabet i løbet af driftsperioden måtte blive nødlidende. Kapitalindsuddet fra ARGO vil dog være af en størrelse, der ikke sætter ARGOs nuværende fornuftige økonomi over styr.

Der forelægges et endeligt beslutningsoplæg for ARGOs ejerkommuner i 2025, hvor projektets risici foldes ud og præciseres. ARGOs ejerkommuner har stillet kommunal lånegaranti for ARGOs langfristede lån. Derfor vil der i en skitsering af risici være fokus på både direkte risici i et kommende CO₂-fangstselskab og indirekte risici i det kommende ARGO Affaldsenergi A/S.

Flere kommuner har rejst spørgsmålet, om det vil være muligt som ejerkommune at stå udenfor projektet. Med vedtagelse af lov om CO₂-fangst, som blev fremsat i Folketinget den 6. november 2024, vil et CO₂-fangst-projekt være at anse som en forsyningsaktivitet til varetagelse sammen med affaldsenergiaktiviteten, som er kompetenceoverdraget til ARGO. Det er vurderingen, at en så væsentlig beslutning som gennemførelse af et CO₂-fangst-projekt må forudsætte, at der opnås enighed blandt ejerkommunerne.

Projektets status

Afgivelse af et kvalificeret bud på de statslige støttemidler kræver en betydelig indsats hos ARGO. Et bud på statslig støtte kræver et gennearbejdet projekt og business case, hvor finansiering, juridisk grundlag, aftaler med samarbejdspartnere, teknisk løsning m.m. er fastlagt. Et flertal i ARGOs bestyrelse har derfor besluttet at afsætte en betydelig økonomisk ramme til processuel, finansiel, juridisk og teknisk bistand til udvikling af projektet frem til det tidspunkt, hvor der kan søges statslig støtte til at realisere projektet, se *bilag 2, tabel 5* for præcisering af beløb og forventet disponering. Det skal understreges, at ARGO ikke går videre med projektet, hvis beregninger måtte vise, at den samlede økonomi i projektet (inkl. statslig støtte) ikke vurderes at løbe rundt.

Projektet er under tidspres, da Staten har fremrykket udbuddet af støttemidler i forhold til tidligere udmeldinger. ARGO vurderer det muligt at aflevere et kvalificeret bud til Staten indenfor fristen, men det kræver en dedikeret indsats i ARGOs bestyrelse og administration og opbakning fra ARGOs ejere.

Videre proces

Under forudsætning af opbakning fra ejerkommunerne forbereder ARGO at ansøge om prækvalifikation til den statslige støttepulje i marts 2025. Hvis der opnås prækvalifikation, forberedes et indikativt (foreløbigt) bud i august 2025 og et endeligt bud på de statslige støttemidler ultimo 2025. Der forelægges særskilt sag med beslutningsoplæg i første halvdel af 2025 i alle ARGOs ejerkommuner inden bindende investeringsbeslutning. Den videre konkretisering af projektet vil give grundlag for fortsat drøftelse og besvarelse af spørgsmål fra ejerkommunerne.

Økonomi

På nuværende tidspunkt afsætter ARGO en anlægsbevilling til forberedelse og udvikling af CO₂-fangst-projektet frem mod det tidspunkt, hvor der kan søges statslig støtte, og midlerne tages af selskabets egenkapital. Dette har ingen betydning for kommunens økonomi.

Da udvikling af et CO₂-fangstprojekt foregår i et stærkt konkurrencepræget marked, er konkrete oplysninger om nøgletal, økonomi, finansiering m.v. af hensyn til ARGOs forhandlingsposition oplyst i et lukket bilag til nærværende sag (*bilag 2 – Økonomi ved etablering af CO₂-fangstanlæg*).

Økonomisk Afdeling bemærker, at den nuværende sag alene omhandler forberedelsesfasen, men at den samlede

anlægsøkonomi i en evt. senere anlægsfase forventes at beløbe sig til 1,5-2 mia. kr. Projektet tænkes etableret som et selvstændigt A/S og med 3 finansieringskilder; egenkapital fra ARGO, indskud fra privat investor samt låntagning uden kommunegaranti. Køge Kommunes risiko vil derfor være begrænset til kommunens ejerandel af ARGO's indskud af egenkapital, hvilket pt. er beregnet til 28 mio. kr. De økonomiske forudsætninger vil blive konkretiseret i forbindelse med næste fase.

Sagens forløb

03/12/2024 Klima- og Planudvalget

Ad 1-2: Godkendt.

Beslutning

Ad 1 - 2: Anbefales.

Bilag

Bilag 1. Status på affaldssektoren og ARGOs konkurrencedygtighed til CO2-sag

Bilag 3. Oversigt over spørgsmål og svar fra ejerkommunerne

Punkt 345: Anlægsregnskaber 2. halvår 2024 - Jordforsyningen

2024-018535

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Økonomiudvalget og Byrådet, at nedenstående anlægsregnskaber samlet godkendes.

Baggrund og vurdering

Der fremlægges regnskab for en række anlæg over 2 mio. kr. indenfor Jordforsyningen, køb og salg af fast ejendom på Økonomiudvalgets område. Anlægsregnskaberne aflægges efter retningslinjerne i Køge Kommunes Økonomiske Styringsprincipper.

Det er Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering, at anlægsregnskaberne er fyldestgørende. Økonomisk Afdeling har påtegnet anlægsregnskaberne, som gennemgås i vedhæftede bilag.

Økonomi

Regnskaberne vedrørende Jordforsyningen - køb af ejendomme udviser et samlet forbrug på i alt 43.956.242 kr., hvilket i forhold til de godkendte anlægsbevillinger på 45.968.000 kr. medfører, at der har været et mindre forbrug på 2.011.758 kr. Økonomisk Afdeling bemærker, at der er et samlet mindre forbrug på i alt 2.011.758 kr., svarende til 4,38 %, i forhold til anlægsbevilling og rådighedsbeløb. Det samlede mindre forbrug lægges i kassen i indeværende år.

Mindre forbruget for projekterne "Køb af Ørningevej 12, Borup" og "Køb ejendommen Havnen 41 og 41B", skyldes færre omkostninger i forbindelse med udstykning og berigtigelse end anslået.

Projektet "Køb af areal i Herfølge Bjergby" har et mindre forbrug på 1.696.263 kr., svarende til 5,23 % i forhold til anlægsbevilling og rådighedsbeløb. Mindre forbruget skyldes, at omkostningerne til køb af ejendommen er blevet mindre end anslået.

Beslutning

Anbefales.

Bilag

Bilag Anlægsregnskab 2. halvår 2024 - Jordforsyningen

Punkt 346: Huslejestigning i Køge almennyttige Boligselskab afd. Køgemarken

2024-018338

Indstilling

Kultur- og Økonomiforvaltningen indstiller til Økonomiudvalget, at

1. den administrative godkendelse af lånoptagelsen uden kommunal garanti tages til efterretning
2. huslejestigningen på 6,59 % for afdeling Køgemarken godkendes.

Baggrund og vurdering

Køge almennyttige Boligselskab afdeling Køgemarken, beliggende Frejasevej 2-26 og Friggsvej 6-28 i Køge, har i alt 86 lejemål. Boligorganisationen ansøger Køge Kommune om en godkendelse af huslejestigning på 6,59 %, i forbindelse med et låneoptag uden kommunal garanti, til renovering af afdelingens kloakker.

Boligorganisationen anmoder derfor om kommunens godkendelse af projektet, hvor afdelingens kloakker vil strømpes. Der er udført en TV-inspektion af det samlede regn- og spildevandssystem, som har vist, at der er 44 klasse skader - en blanding af K3 og K4 skader. Det har dog ikke været muligt at inspicere 1/3 del af systemet grundet skader, hvorfor der formentlig er en del flere skader.

Projektet forventes at gå i gang, når alle godkendelser er på plads.

Ad. 1 Lånoptagelsen

Projektets samlede udgifter er beregnet til maks. 7.958.000 kr. inkl. byggesagsudgifter og uforudsete udgifter. Projektet ønskes finansieret ved et 30-årigt realkreditlån på 5.458.000 kr. uden kommunal garanti. Afdelingen har sparet 2.500.000 kr. op over afdelingens henlæggelser.

Lånoptaget er behandlet og godkendt administrativt i forvaltningen jf. Delegationsplanen.

Ad. 2 Huslejestigningen

Projektet vil medføre en huslejestigning på 6,59 % pr. lejemål. Det betyder, at den årlige kvadratmeterpris for det mindste lejemål på 37 m² stiger fra 1.043,68 kr. til 1.112,45 kr., svarende til en husleje på 3.430,07 kr. Den årlige kvadratmeterpris for det største lejemål på 92 m² stiger fra 925,70 til 986,70 kr., svarende til en husleje på 7.564,96 kr. Projektet er godkendt med 22 stemmer for og 18 imod på afdelingsmødet den 14. august 2024, og blev enstemmigt godkendt på selskabsbestyrelsesmøde den 18. september 2024.

Kommunen er blevet oplyst, at de 18 der stemte imod forslaget, skyldes at de ønskede en delvis renovering, og kun ville bruge de opsparede henlæggelser. DAB mener ikke det er hensigtsmæssigt, da skaderne er for mange.

Økonomi

Huslejestigningen i forbindelse med projektet har ingen økonomisk konsekvens for Køge Kommune.

Beslutning

Ad 1: Taget til efterretning.

Ad 2: Godkendt.

Punkt 347: Renovering af De Røde Blokke, Borup, Boligselskabet Sjælland

2024-018169

Indstilling

Kultur- og Økonomiforvaltningen indstiller til Økonomiudvalget og Byrådet, at

1. videresende projektet for renovering af De Røde Blokke, Borup til Landsbyggefonden, med henblik på fondens endelig godkendelse af Skema A
2. godkende, at boligorganisationen kan optage støttede og ustøttede lån på henholdsvis 15.503.000 kr. og 46.065.000 kr.
3. godkende, at kommunen påtager sig den oplyste garantiforpligtelse på 97,41 %, svarende til 15.101.472 kr., af det støttede lån
4. godkende en lejeforhøjelse på mere end 5 %.

Baggrund og vurdering

Boligselskabet Sjælland har den 31. oktober 2024 fremsendt ansøgning (Skema A) for renovering af afdeling De Røde Blokke (bilag 1).

De Røde Blokke er en etagehusbebyggelse bestående af 143 boliger fordelt på seks blokke. De er opført i henholdsvis 1960, 1965 og 1969. Afdelingen var tidligere delt op i to selvstændige afdelinger, men blev i 2019 slået sammen.

Renovering

I ansøgningen oplyser boligselskabet, at der i 2017 opstod en sag om tærede murbindere i gavlene på De Røde Blokke II, hvilket skabte bekymring for, at gavlene kunne styrte sammen. Landsbyggefonden gav derfor tilladelse til, at arbejdet blev udført som en midlertidig afværgeforanstaltning, med betingelse om, at det efterfølgende skulle indgå i en helhedsplan for afdelingen. Forundersøgelserne til helhedsplanen, der omfatter hele afdelingen, er afsluttet, og Landsbyggefonden har fremsendt en finansieringsskitse for planen (bilag 2).

Boligselskabet har oplyst, at taget på flere af bygningerne er i så dårlig stand, at der jævnlige trænger vand ind i flere boliger. Udgifterne til løbende reparationer af taget samt udbedring af skader som følge af utætheder er så omfattende, at afdelingen har vanskeligt ved at følge med økonomisk.

Udover et akut behov for et nyt tag står afdelingen også over for en række andre nedslidte bygningsdele. Forundersøgelser har vist, at levetiden for både brugsvandssystemet, afløbsinstallationerne og varmesystemet er udløbet, hvilket har resulteret i nedsat driftssikkerhed, tryktab og vandskader.

For at sikre bygningernes fremtid og undgå stigende udgifter til skadesudbedring omfatter helhedsplanen derfor en betydelig andel af ustøttede arbejder.

De væsentligste punkter i helhedsplanen er følgende:

- Oprettning af tærede murbindere og omfugning af murværk (er udbedret).
- Nyt tag på De Røde Blokke II.
- Udskiftning af varmesystem på De Røde Blokke I + II.
- Udskiftning af brugsvandsinstallationer på De Røde Blokke I + II.
- Udskiftning af afløbsinstallationer på De Røde Blokke I + II.
- Opgradering af udearealer.

Landsbyggefonden har ønsket, at tilsagn gives i 2024, da deres afsatte puljemidler til sagen, skal godkendes i indeværende år.

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at der ikke foreligger planmæssige udfordringer i forhold til de beskrevne arbejder. Det bemærkes dog, at visse arbejder, såsom etablering af legepladser og overdækninger, kan kræve byggetilladelse. Desuden vil ændringer af vand- og afløbsinstallationer, der påvirker bygningernes brandmæssige forudsætninger, også skulle myndighedsgodkendes i forbindelse med behandlingen af Skema B. Forvaltningen gør yderligere opmærksom på, at ændringer i ventilationssystemet vil påvirke bygningernes energiforhold, hvilket også kræver byggetilladelse jf. byggelovens § 2.

Finansiering

Den samlede anskaffelse sum udgør 90.568.000 kr., hvoraf den støttede del udgør 15.503.000 kr. (bilag 3) og den ustøttede del 75.065.000 kr. (bilag 4).

I henhold til Landsbyggefondens finansieringsskitse af 21. oktober 2024 skal projektet finansieres som følger, samt beregning af boligselskabets egen dækning:

Støttet 30 årigt realkreditlån 15.503.000 kr.

Ustøttet 30-årigt realkreditlån	46.065.000 kr.
Tilskud fra egen trækingsret	5.000.000 kr.
Afdelingens egne henlæggelser	24.000.000 kr.
<i>Anskaffelsessum i alt</i>	<i>90.568.000 kr.</i>

Husleje

Økonomisk Afdeling bemærker, at den gennemsnitlige husleje i andre afdeling i Køge Kommune er 991 kr. pr. m², hvorfor det forventede lejeniveau i De Røde Blokke kommer til at ligge lige over med 1.180 kr. pr. m². Projektet vil medføre en huslejestigning på 11,4% pr. lejemål. Det betyder, at den årlige kvadratmeterpris for det mindste lejemål på 28 m² stiger fra 983 kr. pr. m² til 1.095 kr. pr. m², svarende til en månedlig husleje på 2.556 kr. Den årlige kvadratmeterpris for det største lejemål på 104 m² stiger fra 999 kr. pr. m² til 1.113 kr. pr. m², svarende til en månedlig husleje på 9.646 kr.

Garantistillelse

Køge Kommune skal stille garanti for den del af lånet, som på tidspunktet for lånets optagelse har pantsikkerhed udover 60 % af ejendommens værdi. Ejendommens værdi og garantiprocent fastsættes senere af det lånegivende realkreditinstitut.

Landsbyggefonden regaranterer for 50 % af kommunens garantiforpligtigelse.

Den foreløbige kommunale garantiberegning viser et behov for, at kommunen yder 97,41 % kommunalganti for det støttede realkreditlån på 15.503.000 kr., svarende til en forventet garantistillelse på 15.099.922 kr. (bilag 5).

Beboernes godkendelse af projektet

Renoveringsprojektet og den foreløbigt beregnede husleje blev godkendt på afdelingsmødet den 27. november 2024 med 59 stemmer for og 1 stemmer i mod (bilag 6) og efterfølgende i selskabsbestyrelsen den 28. november 2024 (bilag 7).

Økonomi

Økonomisk Afdeling bemærker, at afdelingens resultat for 2023 kom ud med et overskud på 2.577.807 kr. Deres egenkapital viser en saldo på 30,6 mio. kr. og en henlæggelseskonto på 24,8 mio. kr. De sidste tre regnskabsår, har vist et stabilt resultat med kun meget få udsving til budgettet.

Afdelingen har ikke haft udlejningsvanskeligheder i 2023.

Køge Kommune har tidligere givet garanti for 1.644.354 kr. og regaranti for 733.369 kr. til lån i afdelingen. Byrådet er som udgangspunkt ikke forpligtet til at godkende garantistillelsen, men der skal foreligge vægtige og saglige grunde, hvis garantien ikke skal imødekommes.

Beslutning

Ad 1-4: anbefales.

Bilag

Bilag 1 - Skema A ansøgning

Bilag 2 - Landsbyggefondens finansieringsskitse

Bilag 3 - Skema A for støttet arbejder

Bilag 4 - Skema A for ustøttet arbejder

Bilag 5 - Garantiudmåling

Bilag 6 - Referat fra afdelingsmøde den 27-11-2024

Bilag 7 - Referat fra selskabsbestyrelsesmøde den 28-11-2024

Informationsfolder

Punkt 348: Eventuelt

Beslutning

Thomas Kampmann (C) spurgte til udskiftning af affaldsbeholdere. Forvaltningen orienterede.

Punkt 349: Lukket: Ny Føllehavegård - Fornyet godkendelse af Skema C, Boliger og servicearealer

2019-022555

Punkt 350: Lukket: Køge Nord - orientering om støj i forbindelse med udbud af F5

2019-018758

Punkt 351: Lukket: Trekantsgrunden (KIP), betinget købsaftale - anlægsbevilling

2023-020682

Punkt 352: Lukket: Orientering fra borgmester og fra kommunaldirektør

Punkt 353: Lukket: Eventuelt

Punkt 354: Lukket: Underskriftsblad - ØU