

REFERAT Økonomiudvalget d. 21-05-2024

Mødedato Tirsdag d. 21. maj 2024 kl. 08:30

Mødested Byrådsstuen Niels Juel

Mødedeltagere Marie Stærke, Thomas Kielgast, Erik Swiatek, Mette Jorsø, Niels
Rolskov, Mette Wigand Bode, Jørgen L Petersen, Bent Sten Andersen
(Afbud), Ken Kristensen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Budgetvejledning 2025-28.....	4
Garantistillelse for Borup Varmeværk i 2024.....	5
Godkendelse af erhvervslejekontrakt for foreningen Vandværket på Søndre Allé 6.....	6
Renovering af Karlemoseparken, Skema A, Boligselskabet Sjælland.....	7
Renovering af Ringen, Skema A, Lejerbo Køge Bugt.....	11
Udbygning af Ellebækskolen - udvidelse af omfang og økonomisk ramme.....	14
Renovering af lysanlæg på Borup og Herfølge kunstgræsbaner - anlægsbevilling.....	16
Forslag til lokalplan 1121 - Siloer i Køge Havn.....	17
Byggemodning af Møllebankerne - anlægsbevilling.....	19
Status for kommuneplantillæg for solceller og statslige energiparker.....	21
Orienteringssag vedrørende udvidelse af datacenter i Køge Nord - mulighed for genvinding af over	23
Pris for nedtagning af plakater på offentlige arealer.....	25
Eventuelt.....	27
Lukket: Første gennemgang af advokatundersøgelse.....	28
Lukket: Accept af købstilbud Køge Marina, Bådehavnen 1 - anlægsbevilling.....	29
Lukket: Salg af to mindre arealer i Herfølge Kohave til pumpestationer - anlægsbevilling.....	30
Lukket: Erhvervsgrund STC, tilbagekøb - resultat.....	31
Lukket: Udbudsvilkår, storparcel Køge Nord.....	32
Lukket: Forundersøgelser - Herfølge Bjergby, kommunale arealer - anlægsbevilling.....	33
Lukket: Bevilling til indtægt vedrørende salg af storparcel i Køge Nord.....	34
Lukket: Udbud og salg af areal i Bjæverskov til varmemforsyningsanlæg.....	35
Lukket: Jordforsyningsbudget 2023 samt Erhvervsareal syd for Egedesvej	36
Lukket: Køge Almennyttige Boligselskabs køb af fast ejendom.....	37
Lukket: Inspirationsdag 18. april 2024 – opsamling.....	38
Lukket: Orientering fra borgmester og fra kommunaldirektør.....	39
Lukket: Eventuelt.....	40
Lukket: Underskriftsblad - ØU.....	41

Punkt 115: Godkendelse af dagsorden

Beslutning

Godkendt.

Afbud: Bent Sten Andersen

Punkt 116: Budgetvejledning 2025-28

2023-021450

Indstilling

Direktionen indstiller til Økonomiudvalget og Byrådet, at Budgetvejledning 2025-28 samt Fremskrivningsnotat godkendes.

Baggrund og vurdering

Budgetvejledning 2025-28 (vedlagt som bilag) fastlægger rammer og tidsplanen for den kommende budgetlægning. Budgetprocessen tager udgangspunkt i budget i balance og en anlægsplan, der er prioriteret ned til anlægsrammen og derfor et godt udgangspunkt for en rolig budgetlægning. Det forudsætter imidlertid, at fagudvalgene holder budgetterne, og at der ikke rejses ufinansierede udvidelsesforslag undervejs i processen. Der forventes engangsindtægter i året 2025 vedr. selvbudgettering og en andel heraf anbefaler direktionen anvendt til en teknologipulje og en klimapule. Budgetvejledningen baseres bl.a. på følgende centrale forudsætninger for årets budgetlægning:

- Det tilstræbes at budgettet overholder de udmeldte service- og anlægsrammer fra KL.
- Kassebeholdningen bør minimum udgøre 225 mio. kr.
- Jordforsyningen budgetlægges konkret i 2025-26 og med et niveau på 55 mio. kr. årligt derefter.
- Det forudsættes at fagudvalgene overholder de udmeldte budgetter i 2024.

De vigtigste datoer i budgetprocessen

Der er lagt op til en sen politisk budgetproces med hovedvægt på det politiske arbejde efter sommerferien - ligesom de foregående år. De vigtigste datoer er:

Budgetseminar den 15. august 2024.

1. behandlingen i Økonomiudvalget den 2. september 2024.

1. behandlingen i Byrådet den 10. september 2024.

Forhandlingsseminar den 11. -12. september 2024.

2. behandlingen i Økonomiudvalget den 30. september 2024

2. behandlingen i Byrådet den 8. oktober 2024.

Høring af budgettet foregår i perioden 15. august til 4. september 2024.

Økonomi

Sagen har ingen direkte økonomiske konsekvenser

Beslutning

Anbefales. Forvaltningen bedes komme med forslag til taskforce på det specialiserede børne- og voksenområde.

Afbud: Bent Sten Andersen

Bilag

Budgetvejledning til budget 2025-28

Fremskrivningsnotat budget 2025-28

Punkt 117: Garantistillelse for Borup Varmeværk i 2024

2011-16588

Indstilling

Kultur- og Økonomiforvaltningen indstiller til Økonomiudvalget og Byrådet, at

1. Køge Kommune stiller garanti for et lånebehov til anlægsinvesteringer i 2024 på op til 37 mio. kr. til Borup Varmeværk mod opkrævning af 0,4 % i garantiprovision.

Baggrund og vurdering

Borup Varmeværk har den 30. april 2024 ansøgt om kommunegaranti på 37 mio. kr. til installering af elkedel for 17 mio. kr. samt udskiftning af hovedledninger for 17,5 mio. kr. og en booster pumpe til 2,5 mio. kr. (detaljeret beskrivelse er vedhæftet som bilag)

Såfremt kommunen stiller garanti, påtænker Borup Varmeværk at optage lånene hos KommuneKredit, der pt. vurderes at være det billigste tilbud. Konkret tilrettelægges låntagningen således, at der i investeringsåret 2024 etableres en såkaldt opbygningskredit, som omlægges til langfristede lån, når det endelige lånebehov for 2024 er kendt.

Kommunen opkræver i henhold til lovgivningen garantiprovision af lånets restgæld. Garantiprovisionen skal fastsættes konkret på baggrund af den aktuelle risiko vurderet ud fra selskabets kreditværdighed. På baggrund af en kreditvurdering er det vurderingen, at Borup Varmeværk har en "Meget stærk betalingsevne".

Køge Kommune kan i henhold til lånebekendtgørelsen stille kommunal garanti for lån optaget af forsyningsselskaber til finansiering af selskabernes anlægsinvesteringer, uden det belaster kommunens låneramme.

Økonomi

Der er blevet udarbejdet en kreditvurdering af BDO, der viser at Borup Varmeværk har en "meget stærk betalingsevne", hvilket betyder, at garantiprovisionen skal fastsættes til minimum 0,4 % (rapporten er vedhæftet som bilag).

Borup Varmeværk betaler i forvejen 0,4 % i garantiprovision af en tidligere kommunegaranti og derfor anbefales det at garantiprovisionen for den nye garanti også bliver fastsat til 0,4 %. Garantiprovisionen vil blive indarbejdet i budget 2025-28.

Beslutning

Udsat til Økonomiudvalgets ekstraordinære møde den 28. maj 2024.

Afbud: Bent Sten Andersen

Bilag

Kreditvurdering - Borup Varmeværk

Beskrivelse af de 3 projekter på Borup Varmeværk

Punkt 118: Godkendelse af erhvervslejekontrakt for foreningen Vandværket på Søndre Allé 6

2021-001145

Indstilling

Kultur- og Økonomiforvaltningen samt Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Økonomiudvalget og Byrådet, at lejekontrakt mellem Køge Kommune og foreningen Vandværket godkendes.

Baggrund og vurdering

Kultur- og Idrætsudvalget har den 6. november 2023 og Teknik- og Ejendomsudvalget den 9. november 2023 godkendt lejekontrakt mellem Køge Kommune og foreningen Vandværket på Søndre Allé 6 - det tidligere Køge Vandværk.

Foreningen ønsker, at omdanne vandværkets lokaler til et nyt kulturelt samlingssted i Køge by under navnet "Vandværket". Her skal flere foreninger med primært kreative/kulturelle formål tilbyde åbne aktiviteter for borgerne og invitere indenfor til udstillinger, workshops og andre events inden for eksempel maleri, keramik, skulptur og foto.

Ankestyrelsens godkendelse af kontrakten

Det fremgår af lånebekendtgørelsens § 13, at en kommunalbestyrelse ikke uden tilsynsmyndighedens samtykke kan afgive tilsagn om regelmæssige ydelser eller lignende ud over en periode på tre år, medmindre kommunen er forpligtet til at yde støtten ifølge lovgivningen. Da Køge Kommune ikke er forpligtet til at yde tilskuddet ifølge loven og da Filterhuset skal stilles vederlagsfrit til rådighed i en længere periode end tre år, kræver det Ankestyrelsens samtykke.

Ankestyrelsen har givet samtykke om kontraktindgåelse den 11. april 2024 under forudsætning af, at lejekontrakten godkendes i Byrådet jf. vedhæftede svar fra Ankestyrelsen.

Kontrakten er på 15 år og omhandler udelukkende bygningen "Filterhuset". Lejekontrakten gives under kommunalfuldmagten, hvor lejer alene må afholde lovlige kommunale aktiviteter så som foreningsaktiviteter. Den årlig lejeudgift for foreningen Vandværket er 0 kr. for brug af "Filterhuset".

Historik

Kultur- og Idrætsudvalget besluttede i marts 2021 at tildele projektet 200.000 kr. til projektering. Teknik- og Ejendomsudvalget besluttede ligeledes i marts 2021 at stille vandværkets såkaldte "Filterhus" til rådighed for projektet samt afholde eventuelle forbrugsudgifter i "Filterhuset" i projekteringsperioden.

I januar 2022 gav Ejendomsafdelingen Køge Kunstforening - en anden aktiv forening på adressen - lov til at benytte lokalet "Togvognen" til udstillingsaktiviteter. Herudover åbnede Ejendomsafdelingen op for en dialog om brug af udearealerne.

I maj 2022 bevilgede Kultur- og Idrætsudvalget midler til reetablering af en vandledning ind i "Filterhuset", så brugerne fik adgang til vand og toiletfaciliteter i bygningen.

Foreningen Vandværket har siden hen fået to tilsagn om støtte fra fonde. Førend tilsagnene kan udbetales, skal foreningen have en lejekontrakt med Køge Kommune.

Økonomi

Der er på driftsbudgettet afsat 390.000 kr. til afledt bygningsmæssig drift, hvorfor indgåelse af en lejeaftale med foreningen Vandværket og Filterhuset ikke forventes at påvirke kommunens økonomi.

Økonomisk afdeling bemærker, at der afsat ejendomsdrift på 390.000 kr. og såfremt Ankestyrelsen godkender lejeindtægten på 0 kr. har det ingen påvirkning af servicerammen og den beregnet kassebeholdning. Ankestyrelsen har den 11. april 2024 godkendt dette jf. ovenstående.

Beslutning

Udsat til Økonomiudvalgets ekstraordinære møde den 28. maj 2024.

Afbud: Bent Sten Andersen

Bilag

Erhvervslejekontrakt mellem Køge Kommune og foreningen Vandværket

Svar fra Ankestyrelsen 11. april 2024

Punkt 119: Renovering af Karlemoseparken, Skema A, Boligselskabet Sjælland

2021-013423

Indstilling

Kultur- og Økonomiforvaltningen indstiller til

Økonomiudvalget, at

1. godkende nedrivning af 54 boliger i Karlemoseparken

Økonomiudvalget og Byrådet, at

2. projektet (skema A) for renovering af Karlemosen anbefales og videresendes til Landsbyggefonden, med henblik på fondens endelige godkendelse.

3. godkende optagelse af støttet realkreditlån på 298.885.000 kr. samt ustøttet realkreditlån på 218.876.000 kr.

4. godkende den foreløbigt beregnet kommunal garantistillelse på 100 % af det støttede lån svarende til 298.885.000 kr.

5. godkende den foreløbigt beregnet kommunal garantistillelse på 12,58 % af det ustøttede lån svarende til 27.534.600 kr.

6. give dispensation for anvisning af boliger til Karlemoseparken under omdannelsesprojektet.

Baggrund og vurdering

Boligselskabet Sjælland har den 20. december 2023 modtaget tilsagn om støtte til renovering fra Landsbyggefonden efter almenboliglovens §§ 91 og 94 (bilag 1) samt meddelt, at der er afsat 298.884.593 kr. i støttet lån (bilag 2).

Karlemoseparken

Karlemoseparken er en etagehusbebyggelse i det nordlige Køge, beliggende Karlemosevej 1-129 og 2-44. Afdelingen består af 10 4-etagers blokke med 629 boliger samt 32 ungdomsboliger. De første 435 boliger stod klar i 1972 og de resterende 194 boliger i 1994.

Afdelingen huser i alt 1.516 beboere. Karlemoseparken har tidligere været præget af utryghed og overfald, men en større indsats med forebyggelse, herunder politisamarbejde og opsætning af videoovervågning, har haft en præventiv effekt og kriminaliteten i afdelingen er faldet.

Karlemoseparken fremgår imidlertid fortsat af Boligministeriets liste over forebyggelsesområder.

Ad 1) Væsentlig forandring (nedrivning)

Boligselskabet Sjælland har den 10. april 2024 indsendt notat, der begrundet forslag om nedrivning (bilag 3).

Boligselskabet oplyser, at de siden 2015 har arbejdet med en foreløbig helhedsplan for afdeling Karlemoseparken. I august 2017 besøgte Landsbyggefonden afdelingen, hvorefter boligselskabet modtog opfordring om at overveje en reduktion af bygninger i forbindelse med helhedsplanen, herunder blandt andet fjernelse af etager eller halve/hele blokke for at afhjælpe de boligsociale forhold som er i Karlemoseparken, og som er årsag til, at afdelingen siden 2012 har figureret på Boligministeriets parallelsamfundslister (bilag 4).

Boligselskabet ønsker at handle og påvirke udviklingen således, at afdelingen ikke risikere at ende på omdannelseslisten. Omdannelsesområder, er boligområder, der i 5 år i træk har været udpeget som parallelsamfund (*tidligere kaldt ghetto-områder*).

Karlemoseparkens eksisterende struktur, bebyggelsesplan og arkitektur bidrager ikke til at ændre beboersammensætningen, så afdelingen kan opretholde et godt boligsocialt miljø.

Igennem begrænset og spredt nedrivning af eksisterende bebyggelse, supplerende ombygning af eksisterende bygninger og opførelse af nyt tværgående tæt-lav bebyggelse i 1-3 etager, ønsker boligselskabet at ændre bygningsstrukturen på en sådan måde at det skaber et bedre og mere mangfoldigt boligmiljø.

Boligselskabets forslag indeholder forslag (bilag 5) om delvis nedrivning af opgange, i alt 54 boliger, som skal erstattes med 50 nye boliger (tæt-lav bebyggelse med boliger i 1-3 etager). 54 % af de boliger der nedrives er små 2-værelseslejligheder, som erstattes af 3- og 4-værelseslejligheder. Nedrivning vil reducere antallet for familieboliger med 4 lejemål.

Omdannelsen af bebyggelsen, herunder nedrivningen af boliger, skal medvirke til, at afdelingen ikke kommer på parallelsamfundslisten igen og til at skabe et nyt velkommende og intimt bykvarter.

Boligselskabet Sjælland oplyser i deres tillæg til ansøgning om Skema A (bilag 6), at hvis nedrivning af opgange eller at Skema A for nybyg ikke kan godkendes, så vil boligselskabet forhandle med Landsbyggefonden om renovering af de øvrige 54 boliger.

Nedrivning af boliger som tilhører en almen bolig skal godkendes af kommunen samt Social- og Boligministeriet.

Landsbyggefonden udarbejder en indstilling til Social- og Boligstyrelsen, om hvorvidt fonden kan anbefale nedrivningen. Landsbyggefondens indstilling skal blandt andet indeholde en beskrivelse af boligafdelingen, evt. gennemførte indsatser, vurdering af muligheden for at løse problemer på anden måde end nedrivning m.v.

Boligselskabet skal anmode Udbetaling Danmark træffe afgørelse om, hvilken betydning nedrivningen vil få for den støtte, som er ydet til de almene boliger og sende den til Landsbyggefonden.

Teknik- og Miljøforvaltningen bemærker, at hvis Social- og Boligministeriet giver tilladelse til nedrivning, skal Køge Kommune som bygningsmyndighed give endelig nedrivningstilladelse samt tilladelse til nedlæggelse af boliger efter lov om boligforhold. Ændringer i ydervægge og tag vil som udgangspunkt også kræve byggetilladelse.

Ad 2) Skema A

Boligselskabet Sjælland har den 20. marts 2024 fremsendt ansøgning (Skema A) for renovering af afdeling 01-021 Karlemoseparken (bilag 7).

Det oplyses i ansøgningen, at der nedrives 54 boliger og renoveres 575 boliger, hvoraf 120 af disse boliger laves til tilgængelighedsboliger. Der suppleres endvidere med et nybyggeri på 50 nye almene boliger. Det samlede antal boliger i Karlemoseparken vil fremover være 625 boliger.

Omdannelsesprojektet omfatter derfor nedrivning, renovering af de resterende boliger og nybyggeri. Det bemærkes, at nybyggeriet kræver kommunal godkendelse, grundkøb og bevilling af grundkapital i en særskilt godkendelsesproces. Målet med forandringerne i Karlemoseparken er at højne boligkvaliteten og at kunne tilbyde et bedre og mere differentieret boligområde med afvekslende udearealer, som vil forbedre området for de nuværende beboere og samtidig appellere til en bredere gruppe af boligsøgende. Herudover vil gennemførelsen højne kvaliteten af bygningerne, nedsætte risiko for skader og gøre Karlemoseparken til et mere attraktivt sted at bo.

Projektet forventes også at have en positiv indflydelse på Karlemosens omdømme og skiftende placeringer på boligministeriets lister for udsatte boligområder.

Renoveringsprojektet og den foreløbigt beregnede husleje er godkendt ved urafstemning i afdelingen den 22. juni 2021, med 278 stemmer for, 98 stemmer imod og 6 blanke/ugyldige stemmer (bilag 8). Selskabsbestyrelsen godkendte den 26. marts 2024 projektet (bilag 9).

Renoveringens omfang

Bygningerne i Karlemoseparken fremstår i sin helhed, ud fra alder og materialevalg i normal stand, men flere bygningsdele kræver renovering.

De væsentligste udfordringer er:

- Facaden er præget af mekaniske skader, nedbrudt vindspærre, manglende isolering og ventilation, samt kuldebroer og konvektion bag træskelet, som giver anledning til fugt og skimmel.
- Vinduer af plast er utætte, nedslidte og kan ikke længere justeres. Der ses tegn på utilstrækkelig afvanding af nedbør ved sålbænken.
- Altaner er indeliggende og med skimmelvækst der gennem friskluftventiler i vinduerne trækkes ind i boligerne.
- Taget har løse trækbånd og lysindfald gennem tagsten, der medfører hurtigere ældning af undertag med risiko for porøsitet og perforering.
- Kuldebroer – særligt i boliger på øverste etage.
- Knirkende, gængende og nedslidte gulve.
- Badeværelser – der findes 4 typer badeværelser. Fælles for dem alle er at der er registreret opfugtning i vægge og gulve pga. manglende vådrumsmembran, krakeleringer og huller i præfabrikerede badekabiner, uhensigtsmæssige konstruktioner o.l.
- Afløbsinstallationer er i dårlig stand og udført med for lidt fald i taglejlighederne, hvilket forårsager tilstopninger og massive omkostninger til slamsugning og defekte afløb.
- Brugsvandrør til især taglejlighederne er rustne og nedslidte og forårsager mange vandskader pga. rørbrud.
- Oversvømmelse af kælderrum ved skybrud.

Renoveringen af de eksisterende og blivende bygninger/boliger indebærer:

- Etablering af ny skalmur og udskiftning af lette facadeplader.
- Indvendige altaner ændres til åbne altaner.
- Udskiftning af døre og vinduer.
- Renovering af kældertrappe.
- Udskiftning af trægulve.
- Udskiftning af depotvægge i kælder-/stueetage.
- Stabilisering af tagkonstruktion samt gennemgang af tagsten, isolering og vindspærre.
- Udskiftning af tekniske installationer, herunder gulvafløb i bad og bryggers, faldstammer, afløbsinstallationer i tagboliger, brugsvandrør over taglejlighederne, samt etablering af forsinkelsesbassin.
- Renovering af badeværelser.
- Etablering af 120 tilgængelighedsboliger.
- Belysning mv. i udearealer.
- Ovenlys i trappeopgange.

Teknik- og Miljøforvaltningen bemærker til ansøgningen, at flere af arbejderne vil kræve myndighedsgodkendelser (byggetilladelse) samt involvering af certificerede brand- og konstruktionsrådgivere, i forbindelse med godkendelse af Skema B.

Lokalplan

Den 20. juni 2023 vedtog Køge Byråd lokalplan 1107, Karlemoseparken (bilag 10).

Det fremgår af lokalplanen, at "den skal sikre mulighed for at renovere de eksisterende boligblokke, men den skal også være grundlaget for en selektiv nedrivning, der åbner Karlemoseparken op og giver plads til nye, lavere boligbebyggelser på tværs af blokkene der ændrer opfattelsen af bebyggelsernes karakter. De nye bebyggelser vil gøre skalaen mere menneskelig og skabe større variation i boligmiljøet og de udendørs opholdsarealer."

Husleje

Den 22. juni 2021 blev der ved urafstemning godkendt en huslejenedsættelse på 15 kr. pr. m², i forbindelse med godkendelsen af helhedsplanen.

Den gennemsnitlige husleje forventes at udgøre 956 kr. pr. m².

Økonomisk Afdeling bemærker, at gennemsnitlige husleje i andre afdelinger i Køge Kommune er 955 kr. pr. m², hvorfor det forventede lejeniveau i Karlemoseparken er på et tilsvarende niveau.

Ad 3) Finansiering

Den samlede anskaffelssum udgør 557.170.592 kr., hvoraf den støttede del udgør 298.884.593 kr. (bilag 11) og den ustøttede del 258.285.999 kr.

Projektet finansieres som følger, samt beregning af egen dækning:

Støttet 30-årigt realkreditlån	298.885.000 kr.
--------------------------------	-----------------

Ustøttet 30-årigt realkreditlån	218.876.000 kr.
---------------------------------	-----------------

Tilskud fra egen trækningsret	4.410.000 kr.
-------------------------------	---------------

Afdelingens egne henlæggelser	35.000.000 kr.
-------------------------------	----------------

Anskaffelssum i alt	557.171.000 kr.
---------------------	-----------------

I tilsagn og finansieringsskitse, der ønskes tiltrådt, forudsættes det, at der fra Landsbyggefonden og boligorganisationen ydes tilskud og driftslån, som bevirker, at huslejen holdes på et rimeligt niveau:

- Driftslån fra Landsbyggefonden i 15 år på 9.717.000 kr. pr. år.
- Løbende tilskud fra Boligselskabet Sjællands dispositionsfond i 30 år på minimum 4.858.000 kr. pr. år.

Ad 4 og 5) Kommunal garantistillelse

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

Landsbyggefonden regaranterer for 50 % af kommunens garantiforpligtelse.

Den foreløbige kommunale garantiberegning viser et behov for, at kommunen yder 100 % kommunal garanti for det støttede realkreditlån på 298.885.000 kr., svarende til en forventet garantistillelse på 298.885.000 kr., samt et behov for, at kommunen yder 12,58 % kommunal garanti for det ustøttede lån på 218.876.000 kr., svarende til en forventet garantistillelse på 27.534.600 kr. (bilag 12).

Garantikravet er beregnet ud fra, at indestående lån i afdelingen respekteres.

Ad 6) Dispensation for anvisning

Køge Kommune har aftale med Boligselskabet Sjælland om anvisning til boliger i afdeling Karlemoseparken.

Da der skal ske genhusning af beboerne i forbindelse med omdannelsesprojektet, anmodes der om dispensation for anvisning til afdeling Karlemoseparken, for at Boligselskabet Sjælland kan sikre den nødvendige kapacitet for genhusning.

Boligselskabet Sjælland har siden juli 2021 suspenderet ventelisten til boliger i Karlemoseparken samt udlejet boliger på tidsbegrænsede kontrakter.

Boligselskabet Sjælland vil hvert halve år, 1. maj og 1. november, levere en status på antal boliger og behov.

Økonomi

Økonomisk Afdeling bemærker, at afdelingens resultat for 2022/2023 kom ud med et overskud på 5.336.993 kr. Deres egenkapital viser en saldo på 71,3 mio.kr. og en henlæggelseskonto på 66 mio.kr. De sidste tre regnskabsår, har de 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 38.300.688 kr. og regaranti for 6.730.610 kr. til lån i afdelingen.

Byrådet er i princippet ikke forpligtet til at godkende garantistillelsen, men der skal forelægge tungtvejende saglige grunde, såfremt det ikke kan imødekommes.

Beslutning

Udsat til Økonomiudvalgets ekstraordinære møde den 28. maj 2024.

Afbud: Bent Sten Andersen

Bilag

Bilag 1 - Tilsagn, Skema A, LBF

Bilag 2 - Finansieringsskitse

Bilag 3 - Notat om nedrivning

Bilag 4 - Notat, Boligsociale udfordringer i Karlemoseparken i forbindelse med godkendelse af fysisk helhedsplan, maj 2024

Bilag 5 - Karlemoseparken principforslag til omdannelse

Bilag 6 - Tillæg til ansøgning om godkendelse af skema A

Bilag 7 - Ansøgning Skema A, Køge Kommune

Bilag 8 - Resultat urafstemning

Bilag 9 - Resultat selskabsbestyrelsesmøde 26.03.2024

Bilag 10 - Lokalplan 1107, Karlemoseparken

Bilag 11 - Bossinf, støttede arbejder, Skema A

Bilag 12 - Garantiberegning

Punkt 120: Renovering af Ringen, Skema A, Lejerbo Køge Bugt

2021-016280

Indstilling

Kultur- og Økonomiforvaltningen indstiller til Økonomiudvalget og Byrådet, at

1. projektet (Skema A) for renovering af Ringen anbefales og videresendes til Landsbyggefonden, med henblik på fondens endelige godkendelse
2. godkende optagelse af støttet realkreditlån på 68.164.308 kr. samt ustøttet realkreditlån på 156.326.790 kr.
3. godkende den foreløbigt beregnede kommunal garantistillelse på 100 % af det støttede lån svarende til 68.164.308 kr.
4. godkende den foreløbigt beregnet kommunal garantistillelse på 59,25 % af det ustøttede lån svarende til 84.713.748 kr.
5. godkende gennemsnitlig huslejeforhøjelse på 46,24 %
6. godkende dispensation for anvisning af familieboliger til Lejerbo Køge Bugt under renoveringen af afdeling Ringen.

Baggrund og vurdering

Lejerbo Køge Bugt har den 21. december 2023 modtaget tilsagn om støtte til renovering fra Landsbyggefonden efter almenboliglovens §§ 91 og 94 (bilag 1). Landsbyggefonden meddelte senest, at der er afsat 68.164.000 kr. i støttet lån (bilag 2).

Ad 1) Skema A

Ringen består af en tæt-lav bebyggelse med 126 almene familieboliger og 8 ungdomsboliger. Byggeriet er fra 1985 og beliggende Ringen 10-82, 5-189, 4600 Køge.

Bebyggelsen er beliggende i et roligt og attraktivt, parklignende kvarter med eget vejsystem, samt gode lege og opholdsmuligheder.

Der er ingen tunge sociale problemer i bebyggelsen, og boligerne er efterspurgt.

Lejerbo Køge Bugt har den 2. april 2024 fremsendt ansøgning (Skema A) for renovering af afdeling 285-0 Ringen (bilag 3).

Det oplyses i ansøgningen, at projektet indebærer renovering af samtlige lejemål i afdelingen. Der etableres nye tilgængelighedsboliger i udvalgte blokke og de resterende boliger vil blive renoveret i form af udskiftning af tag og kviste, etablering af mekanisk ventilation, regnvandshåndtering, nye opgangstrapper og skure mm.

Renoveringsprojektet er godkendt ved urafstemning i afdelingen den 22. marts 2024. Ud af 159 stemmer, stemte 119 for godkendelse af helhedsplanen og 40 stemte imod (bilag 4 og 5). Helhedsplanen er godkendt af organisationsbestyrelsen den 21. februar 2024 (bilag 6).

Renoveringens omfang

Huse og friarealer er generelt velholdte, men der er konstateret en række skader, som skal udbedres, hvis afdelingen skal kunne fastholde nuværende beboere og fremover skal tiltrække nye beboere.

De støttede arbejder består af følgende:

- Sanering ift. indeklimamæssige tiltag.
- Nye køkkener og badeværelser i alle tilgængelighedsboliger.
- Nye døre og vinduer i forbindelse med tilgængelighed.
- Mekanisk ventilationsanlæg i forbindelse med tilgængelighed.
- Mekanisk ventilationsanlæg øvrige boliger.
- Regnvandsafledning, herunder nyt drænsystem og regnvandskloakering.
- Friarealer omfattende beplantning, flisebelægninger, belysning, borde, bænke mv.
- Genhusningsudgifter.

De ikke støttede arbejder består af følgende:

- Tagudskiftning, tagrender og nedløb og nye kviste.
- Nye skure.
- Ny belægning.
- Udbedring af revner facader.
- Nye udvendige trapper

Renoveringen forventes påbegyndt i andet kvartal i 2026 og forventes afsluttet i andet kvartal 2028.

Teknik- og Miljøforvaltningen bemærker til ansøgningen, at området ligger inde for et område med drikkevandsinteresser. Det bør derfor undgås, at der anvendes materialer, der udvaskes til grundvandet. Det kan eksempelvis være zink og kobber. Ændring i regn- eller spildevandssystem kræver tilladelse fra kommunens Spildevandsteam og KLAR Forsyning. I forhold til krav om byggetilladelse og andre krav efter bygningsreglementet (BR18), bemærkes det, at hvis der ændres i de bærende konstruktioners virkemåde eller forudsætningerne for de brandmæssige forhold, kræver det at der søges byggetilladelse. Udskiftning af trapper til 1. sal vurderes ligeledes at kræve byggetilladelse. Ændringen kan kræve, at der tilknyttes en certificeret konstruktionsrådgiver.

Ved ombygning og udskiftning af bygningsdele skal man være opmærksom på at BR18 §§ 274-278 skal overholdes (energikrav).

Ad 2) Finansiering

Den samlede anskaffelsessum udgør 224.491.098 kr., hvoraf den støttede del udgør 68.164.308 kr. (bilag 7) og den ustøttede del 156.326.790 kr. (bilag 8)

Projektet finansieres som følger:

<i>Finansiering</i>	<i>Støttet</i>	<i>Ustøttet</i>	<i>Sum</i>
Kreditforeningslån	68.164.308 kr.	142.976.790 kr.	211.141.098 kr.
Tilskud helhedsplan, org.	0 kr.	2.125.000 kr.	2.125.000 kr.
Forundersøgelse helhedsplan, org.	0 kr.	1.225.000 kr.	1.225.000 kr.
Egenfinansiering, afdelingen	0 kr.	10.000.000 kr.	10.000.000 kr.
<i>Sum</i>	<i>68.164.308 kr.</i>	<i>156.326.790 kr.</i>	<i>224.491.098 kr.</i>

I tilsagn (bilag 1) og finansieringsskitse (bilag 2), der ønskes tiltrådt, forudsættes det, at der fra Landsbyggefonden og boligorganisationen ydes tilskud og driftslån, som bevirker, at huslejen holdes nede.

- Driftslån fra Landsbyggefonden i 15 år på 1.838.000 kr. pr. år
- Løbende tilskud fra Lejerbo Køge Bugt i 30 år på minimum 918.000 kr. pr. år.

Ad 3 og 4) Kommunal garantistillelse

Køge Kommune skal stille garanti for den del af lånet, som på tidspunktet for lånets optagelse har pantesikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi. Ejendommens værdi og garantiprocent fastsættes senere af det långivende realkreditinstitut. Landsbyggefonden regaranterer for 50 % af kommunens garantiforpligtelse.

Den foreløbige kommunale garantiberegning viser et behov for, at kommunen yder 100 % kommunal garanti for det støttede realkreditlån på 68.164.308 kr., svarende til en forventet garantistillelse på 68.164.308 kr. samt et behov for, at kommunen yder 59,25 % kommunal garanti for det ustøttede realkreditlån på 142.976.790 kr., svarende til 84.713.748 kr. (bilag 9).

Ad 5) Husleje

Den gennemsnitlige husleje udgør årligt 1.117,03 kr. pr. m² og vil fremadrettet udgøre 1.633,49 kr. pr. m². Det svarer til en gennemsnitlig lejeforhøjelse på 516,46 kr. pr. m² eller 46,24 % for familie- og ungdomsboliger (bilag 10).

For boliger, der ombygges til tilgængelighedsboliger vil den årlige husleje udgøre 1.789,31 kr. pr. m². Det svarer til en lejeforhøjelse på 672,28 kr. pr. m² eller 60,18 %.

For de boliger der ikke ombygges til tilgængelighedsboliger, vil den årlige husleje udgøre 1.618,13 kr. pr. m². Det svarer til en lejeforhøjelse på 501,10 kr. pr. m² eller 44,86 %.

Økonomisk Afdeling bemærker, at den gennemsnitlige husleje i andre afdelinger i Køge Kommune er 955 kr. pr. m², hvorfor det forventede lejeniveau i Ringen ligger over den gennemsnitlige leje.

Ad 6) Dispensation for anvisning

Køge Kommune har aftale med Lejerbo Køge Bugt om anvisning til deres almene boliger.

Da der skal bruges genhusningsboliger i forbindelse med renoveringen af Ringen, anmodes der om dispensation for anvisning til Lejerbo Køge Bugt, for at sikre den nødvendige kapacitet til genhusning.

Boligorganisationen oplyser, at der er behov for anvisningsstop til familieboliger hurtigst muligt og indtil, at de har den rette mængde boliger i forhold til genhusning.

Lejerbo Køge Bugt vil hvert halve år, 1. maj og 1. november, levere en status på antal boliger og behov og angiver, at de ikke har interesse i, at bevare et anvisningsstop længere tid end nødvendigt.

Økonomi

Økonomisk Afdeling bemærker, at afdelingens resultat for 2023 kom ud med et overskud på 1.061.127 kr. Deres egenkapital viser en saldo på 6,2 mio. kr. og en henlæggelseskonto på 7,2 mio. kr.

De sidste tre regnskabsår, har de vist et stabilt resultat med kun meget få udsving til budgettet.

Afdelingen har ikke haft udlejningsvanskeligheder i 2023.

Køge Kommune har ikke tidligere givet garanti til lån i afdelingen.

Byrådet er i princippet ikke forpligtet til at godkende garantistillelsen samt huslejestigningen, men der skal forelægges tungtvejende saglige grunde, såfremt punkterne ikke kan imødekommes.

Beslutning

Udsat til Økonomiudvalgets ekstraordinære møde den 28. maj 2024.

Afbud: Bent Sten Andersen

Bilag

Bilag 1 - Tilsagn, Skema A, LBF

Bilag 2 - Finansieringsskitse

Bilag 3 - Ansøgning, Skema A, Køge Kommune

Bilag 4 - Referat afd. møde 11.3.2024

Bilag 5 - Resultat urafstemning

Bilag 6 - Referat org.møde 21.02.2024

Bilag 7 - Bossinf støttede arbejder, Skema A

Bilag 8 - Ustøttet økonomi

Bilag 9 - Garantiberegning

Bilag 10 - Huslejekonsekvens

Punkt 121: Udbygning af Ellebækskolen - udvidelse af omfang og økonomisk ramme

2023-016446

Indstilling

Børne- og Uddannelsesforvaltningen indstiller, at Skoleudvalget overfor Økonomiudvalget og Byrådet anbefaler, at

1. der gives en budgetbevilling til Skoleudvalgets drift for budget 2025 på 6,1 mio. kr. De budgetmæssige konsekvenser indarbejdes i rammekorrektionerne for 2025 i henhold til fremskrivningsnotatet.

Baggrund og vurdering

Skoleudvalget godkendte den 4. oktober 2023, at Ellebækskolen kan konvertere et oparbejdet driftsoverskud i 2023 samt forventet driftsoverskud i 2024 til optimering af skolens fysiske rammer. Der er på den baggrund afsat i alt 4,9 mio. kr. til formålet i 2024.

Optimering af rammerne drejer sig primært om en ud- og ombygning, der skal sætte skolen i stand til at huse et større antal elever i bygningerne i Gørslev, svarende til merindskrivningen i henhold til budgetvedtagelsen 2024-27. Hidtil er de fleste af skolens elever rykket til udskolingsafdelingen på Hastrupskolen efter 6. klasse. Men det tilbud – eller et lignende fremtidigt tilbud, efter klasserne er udskilt fra Ellebækskolen – vil ikke være egnet for flertallet af de elever, der i dag går på skolen. Elevgruppen har i stigende grad udfordringer, der kun kan løses i det højt specialiserede miljø på Ellebækskolen i Gørslev.

Der er meget stor efterspørgsel på specialskolepladser af den type, Ellebækskolen stiller til rådighed. Det er derfor af stor betydning, at Køge Kommunes specialskoler som minimum kan opretholde den nuværende kapacitet.

Det er forvaltningens vurdering, at udover de 4,9 mio. kr., der aktuelt er afsat til ud- og ombygning af Ellebækskolen skal der tilføres yderligere 6,1 mio. kr., hvis skolen fra skoleåret 2024/25 skal kunne udvide kapaciteten i Gørslev op mod de 110 elever, der i dag er skolens samlede kapacitet inklusive klasserne på Hastrupskolen .

Arkitekterne Køge har udarbejdet 3 forslag, til henholdsvis 14,0, 11,0 og 8,5 mio. kr. som er vedlagt som bilag. Forvaltningen indstiller forslag B til 11,0 mio. kr.

Økonomi

På baggrund af et udarbejdet projektforslag for en udvidelse op til en kapacitet på 110 elever anbefaler forvaltningen, at der gives en tillægsbevilling på 6,1 mio. kr. til budget 2025, så den samlede ramme for projektet udvides til 11,0 mio. kr. i budgetårene 2024/2025.

Der er også udarbejdet en mere skrabet version af projektet, der kun bibringer ekstra kapacitet til flere elever, medens personalefaciliteter og bedre rammer for bl.a. forældresamarbejdet er nedprioriteret. Dette projekt kan gennemføres inden for en samlet ramme på 8,5 mio. kr. og forudsætter dermed en tillægsbevilling på 3,6 mio. kr.

De oprindelige 4,9 mio. kr. er placeret på et budgetområde med fuld overførselsadgang. Et eventuelt mer- eller mindreforbrug af rammen i 2024 kan derfor overføres til brug sammen med tillægsbevillingen for 2025. Økonomisk Afdeling bemærker, at såfremt bevillingen bliver godkendt vil den i forbindelse med vedtagelsen af budget 2025-28 blive lagt ind som rammekorrektion, og i den forbindelse vil kassebeholdningen blive forværret tilsvarende og forhøje serviceudgifterne svarende til bevillingen.

Sagens forløb

06/03/2024 Skoleudvalget

Anbefales overfor Økonomiudvalget og Byrådet.

Afbud: Kristina Stange

18/03/2024 Økonomiudvalget

Udsat til næste ordinære Økonomiudvalgsmøde.

22/04/2024 Økonomiudvalget

Sagen udsat til næste økonomiudvalgsmøde.

Beslutning

Udsat til Økonomiudvalgets ekstraordinære møde den 28. maj 2024.

Afbud: Bent Sten Andersen

Bilag

Udbygning af Ellebækskolen - omfang, finansiering mv.

Punkt 122: Renovering af lysanlæg på Borup og Herfølge kunstgræsbaner - anlægsbevilling

2024-005988

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Ejendomsudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender anlægsbevilling på 2,52 mio. kr. til renovering af lysanlæg på Borup- og Herfølge kunstgræsbaner.

Baggrund og vurdering

Køge Byråd har på anlægsbudgettet for 2024 afsat 2,52 mio. kr. til renovering af de første 2, ud af 6, lysanlæg på de kommunale kunstgræsbaner.

Der skal lånefinansieres 2,268 mio. kr. for at opnå den fulde økonomi til realisering af de 2 renoveringsprojekter.

Det er forvaltningens vurdering, at man bør ændre rækkefølge på udskiftningen af lysanlæg, så kunstgræsopvisningsbanen på Herfølge Stadion renoveres samtidig med kunstgræsbanen i Borup.

Lysanlægget på Herfølge banen, som stod til renovering i 2026, er fra 1996, og er nu i så ringe stand, at det inden for kort tid ikke ville kunne leve op til de fodboldmæssige krav, et lysanlæg i 2024 bør have.

Samtidig er de løbende renoveringsudgifter for at holde lysanlægget funktionsdueligt stærkt stigende.

Forvaltningen forventer at indgå i dialogmøder med de respektive brugergrupper, når planlægningen vedrørende renovering er i opstartsfasen - dette for at sikre, at deres behov for træning og kampafvikling tilgodeses så vidt muligt.

Økonomi

Der er i 2024 afsat rådighedsbeløb på i alt 2.52 mio. kr., hvoraf det anbefales meddelt anlægsbevilling på 2,52 mio. kr. Der er ingen økonomisk konsekvens for Køge Kommune ved ændring af rækkefølgen på renoveringsopgaverne. Økonomisk Afdeling bemærker, at der søges en anlægsbevilling, som frigiver det afsatte rådighedsbeløb på 2,52 mio. kr. i 2024 (TEU 33). Der er i budget 2024 afsat et budget på -2,268 mio. kr. til lånoptag. Anlægsbevillingen har derfor ikke effekt på den beregnede kassebeholdning. Herudover skal det bemærkes, at anlægsprojektet indgår i beregningen af anlægsloftet, og der er risiko for overskridelse af det vedtagne anlægsniveau i budgettet.

Sagens forløb

06/05/2024 Teknik- og Ejendomsudvalget

Anbefales overfor Økonomiudvalget og Byrådet.

Afbud: Jørgen L Petersen

Beslutning

Udsat til Økonomiudvalgets ekstraordinære møde den 28. maj 2024.

Afbud: Bent Sten Andersen

Bilag

Bilag til orienteringssag_Levetid på kunstgræsbaner i Køge Kommune

Punkt 123: Forslag til lokalplan 1121 - Siloer i Køge Havn

2023-020375

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet, at forslag til Lokalplan 1121, Siloer i Køge Havn og tillæg nr. 12 til Kommuneplan 2021-2033 sendes i offentlig høring.

Baggrund og vurdering

Klima- og Planudvalget og Økonomiudvalget besluttede på deres møder i januar 2024 at igangsætte udarbejdelsen af forslag til lokalplan 1121 Siloer i Køge Havn. Baggrunden var, at Køge Havn har modtaget en henvendelse fra BG CEM A/S, som ønsker at etablere et anlæg med fire siloer til cement i Køge Havn.

Forslaget til lokalplan omfatter et areal på ca. 9.000 m², som ligger i den nordlige del af af det nyanlagte erhvervshavneområde, Køge Unitterminal, som er realiseret på baggrund af lokalplan 1015, Køge Unitterminal, fra 2015. Formålet med lokalplanen er at give mulighed for at opførelse af de fire siloer placeret i en klynge inden for arealet. Siloerne kan opføres i op til 40 meters højde. Der kan etableres en kontorbygning med tilhørende mandskabsfaciliteter i tilknytning til siloanlægget.

Lokalplanen og tillægget til kommuneplan udarbejdes, fordi anlægget ikke kan rummes inden for den gældende planlægning for området. Det skyldes at siloerne overskrider de fastsatte højdegrænser for bebyggelse, som er på 12 meter i lokalplanens delområde I og på 20 meter i kommuneplanrammen for 3E03 Nordre Havn. Siloerne er i øvrigt i overensstemmelse med den gældende lokalplans formål og anvendelse.

Lokalplanen skal redegøre for siloernes visuelle påvirkning af kystlandskabet, da siloerne placeres helt ud til kysten i den kystnære del af byzonen og med en højde, der overstiger den øvrige bebyggelse i området, jf. planlovens § 16, stk. 5. Der er derfor udført visualiseringer af siloerne i forbindelse med udarbejdelse af forslaget til lokalplan, der viser påvirkningen af kystlandskabet og byprofilen fra det øvrige landskab.

Forvaltningen vurderer, at den visuelle påvirkning af kystlandskabet vil være moderat set fra havet og fra kysten henholdsvis nord og syd for området. Fra andre standpunkter vurderes det, at der enten ikke er nogen landskabelige og visuelle påvirkning, eller at påvirkningen er lille. Enkelte steder er påvirkningen positivt forstærkende, fordi siloerne falder godt ind i billedet af havnen.

Forvaltningen har på baggrund af en miljøscreening af forslaget til lokalplan og tillæg til kommuneplan vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslagene. Det skyldes, at planforslagene udelukkende omfatter et mindre areal af erhvervshavnen og kun medfører ændringer af bygge- og anlægshøjder for dette areal. I øvrigt ændrer planforslagene ikke på anvendelsen i området som erhvervshavn. Den gældende lokalplan 1015 for området blev miljøvurderet i forbindelse med en VVM-redegørelse for Køge Unitterminal, og der blev givet VVM-tilladelse til projektet. De visuelle påvirkninger af kystlandskabet og landskabet i øvrigt håndteres i lokalplanens redegørelse.

Kommunikation

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at forslaget til lokalplan sendes i offentlig høring i 4 uger, da forvaltningen vurderer, at det er en passende høringsperiode i forhold til planlovens § 24, da forvaltningen vurderer, at der udelukkende er tale om mindre væsentlige forhold på erhvervshavnen. Der afholdes ikke borgermøde i perioden.

Følgende aktører skal høres skriftligt i forbindelse med den offentlige høring af forslaget til lokalplan:

- Køge Havn.
- Køge Kyst.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

Sagens forløb

02/05/2024 Klima- og Planudvalget

Anbefales overfor Økonomiudvalget og Byrådet.

Beslutning

Udsat til Økonomiudvalgets ekstraordinære møde den 28. maj 2024.

Afbud: Bent Sten Andersen

Bilag

Udkast til Forslag til lokalplan 1121 Siloer i Køge Havn

Udkast til Tillæg nr. 12 til Kommuneplan 2021-2033

Punkt 124: Byggemodning af Møllebankerne - anlægsbevilling

2023-020745

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Teknik- og Ejendomsudvalget, Økonomiudvalg og Byrådet, at

1. der gives et rådighedsbeløb og en anlægsbevilling på i alt 18,5 mio. kr. til byggemodning af Møllebankerne etape III, fordelt med 9,0 mio. kr. i 2024 og 9,5 mio. kr. i 2025
2. forvaltningen bemyndiges til at indgå kontrakt på anlæg af byggemodning af Møllebankerne etape III, hvis entreprenørbud ligger indenfor gældende rammer og budget.

Baggrund og vurdering

Byggemodningen Møllebankerne tager afsæt i lokalplan 1025, som giver mulighed for opførelse af ca. 50 parceller til åben/lav bebyggelse i områderne A1 og A2. Byggemodningen omfatter etablering af to interne boligveje med vejafvanding, vendepladser og belysning, samt stier og friarealer. Projektet er indrettet til at omfatte forsyningsledninger, herunder kloak, el, tele, vand og fjernvarme. Projektet igangsættes med henblik på salg af ca. 50 parceller til åben/lav bebyggelse i henhold til bilag.

Teknik- og Ejendomsudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet har i maj 2023 godkendt en anlægsbevilling samt rådighedsbeløb på 2,0 mio. kr. til projektering af byggemodning A1 og A2 på Møllebankerne og omkostninger i forbindelse med landinspektør, geotekniker og diverse forundersøgelser. Forvaltningen har indgået rådgiveraftale med ingeniørfirmaet Sysstra, der afgav laveste bud på rådgiveropgaven.

Teknik- og Miljøforvaltningen har sammen med rådgivere udarbejdet et anlægsoverslag for et byggemodningsprojekt, der følger retningslinjerne i lokalplan 1025. Anlægsoverslaget er på 18,5 mio. kr. Heraf skal 11 mio. kr. bruges til byggemodning af området, mens 7,5 mio. kr. udgør tilslutningsbidrag til ledningsejere herunder KLAR Forsyning og Skovbo Forsyning. Projektet gennemføres i tæt samarbejde med ledningsejere.

Projektet har ved undersøgelse af arealdisponering i området fremvist udfordringer i henhold til lokalplanens placering af regnvandsbassiner. Lokalplanen viser placeringen af forsinkelsesbassiner til vej- og tagvand i de grønne kiler, som dels er placeret på private matrikler, som kommunen ikke kan disponere over. I det videre forløb af projekteringen skal der udarbejdes løsninger til forsinkelse og håndtering af regnvand.

Forvaltningen forventer, at projektet for byggemodningsarbejdet sendes i udbud ultimo juli 2024, med opstart af anlægsarbejder i august 2024. Byggemodningen forventes afsluttet sommer 2025.

Anlægsbevillingen søges forud for opstart af anlægsperioden, da Skovbo Forsyning efterspørger tilslutningsbidrag for at sikre en samtidig opstart af entreprenørarbejde i henhold til planlægning. Med indgåelse af aftale med Skovbo Forsyning skal der også sikres at imødekomme den høje efterspørgsel på entreprenører og materialer til tilslutning af fjernvarme.

Økonomi

Økonomisk Afdeling bemærker, at der søges rådighedsbeløb på 9 mio. kr. i 2024 og 9,5 mio. kr. i 2025 samt frigivelse til anlægsbevilling på 18,5 mio. kr. som finansieres af det afsatte rådighedsbeløb vedrørende byggemodningspuljerne til boligformål (anlægsinvesteringsplan, projektbevillingsnr. TEU 01) og erhvervsformål (projektbevillingsnr. TEU 02). Anlægsbevillingen har derfor ikke effekt på den beregnet kassebeholdning.

Herudover skal det bemærkes, at anlægsprojektet indgår i beregningen af anlægsloftet, og der er en risiko for overskridelse af vedtagne anlægsniveau i budgettet.

Sagens forløb

06/05/2024 Teknik- og Ejendomsudvalget

Ad 1-2: Anbefales overfor Økonomiudvalget og Byrådet.

Afbud: Jørgen L Petersen

Beslutning

Udsat til Økonomiudvalgets ekstraordinære møde den 28. maj 2024.

Afbud: Bent Sten Andersen

Bilag

Udstykningsplan dispositionsforslag

Punkt 125: Status for kommuneplantillæg for solceller og statslige energiparker

2023-019983

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Økonomiudvalget, at

1. arbejdet med et kommuneplantillæg for solceller i det åbne land fortsættes med henblik på at udlægge et rammeområde vest for Ll. Skensved
2. projekterne på Vallø Stifts jorder samt mellem Kulerup og Bøgede overdrages til statens planproces for energiparker
3. der udlægges et perspektivareal.

Baggrund og vurdering

Økonomiudvalget behandlede sagen på en temadrøftelse den 18. marts 2024. Her pegede udvalget på, at den efterfølgende planlægning skulle koncentreres om mulig placering ved de fem områder hhv. nord og syd for Ringsbjerg (1 og 3), områder ved Ny Lellingegård (5), vest for Ll. Skensved (6) samt området mellem Bøgede og Kulerup (8) – forventeligt i reducerede udformninger.

I første omgang ønsker Økonomiudvalget, at der planlægges med omkring 100 hektar, og der styres mod de nationale målsætninger for vedvarende energi. Forvaltningen skulle vende tilbage med ny sag til videre drøftelse, og der skulle udsendes en pressemeddelelse.

Fra starten af den aktuelle planproces har forvaltningen lagt op til, at der ud fra ensartede kriterier udpeges interesseområder, dvs. områder hvor hensynet til energianlæg vægtes højere end fx landbrug. Udgangspunktet har desuden været, at beskyttelsesområder som natur, landskab og kulturmiljø skal friholdes for store solcelleanlæg. Sideløbende med kommuneplanlægningen i Køge Kommune har Staten indledt en lovproces og en planlægning for statslige energiparker. Se vedhæftede bilag. Fire af de projekter, der er indsendt til kommunens planlægning er også sendt som forslag til Statens planlægning. Hvis et projekt udpeges som en statslig energipark, vil planlægningen kunne gennemføres med lempeligere hensyntagen til en række beskyttelsesinteresser.

Byrådet skal inden udgangen af maj 2024 tilkendegive overfor Staten, om arealerne ønskes udpeget som statslig energipark, og om lokalplanlægningen helt eller delvist ønskes overdraget til Staten.

På baggrund af udvalgets temadrøftelse og Statens planlægning vil forvaltningen foreslå, at der i stedet for interesseområder udlægges ét rammeområde for lokalplanlægning og et perspektivareal, som det kendes fra byudviklingen. Hvis ejer af arealer inden for et rammeområde anmoder om en lokalplan, skal Byrådet fremme en sådan planlægning. Perspektivarealer er derimod ikke en bindende del af kommuneplanen, men skal ses som en del af planens redegørelse, hvor Byrådet blot tilkendegiver senere intentioner med planlægningen. Ejer har dermed ikke krav på at få udarbejdet en lokalplan.

I vedhæftede notat har forvaltningen screenet de fem projektforslag, både i forhold til kommuneplanens beskyttelsesinteresser, afstande til nabobeboelser og bysamfund samt i forhold til el-infrastrukturen. I spørgeskema om energiparker ses desuden forvaltningens udkast til svar til Staten.

Forvaltningen vurderer, at projektet ved Ll. Skensved er bedst foreneligt med de hensyn, kommunen skal varetage i kommuneplanlægningen. Hvis Økonomiudvalget ønsker at fremme denne planlægning, vil forvaltningen frem mod et forslag til kommuneplantillæg arbejde på at tilpasse projektet. Særligt mod vest ligger en del naboejendomme, mens der både nord og syd for arealet findes velegnede områder uden væsentlige beskyttelseshensyn.

De to projekter ved Ringsbjerg rummer kun få beskyttelseshensyn, hvorimod der er potentielle nabokonflikter. Hertil kommer, at Energinet ønsker at etablere transformerstationer på en stor del af det nordlige areal. Hvis Økonomiudvalget ønsker at udlægge et perspektivareal i dette område, vil forvaltningen frem med et forslag til kommuneplantillæg arbejde på at reducere arealet ud fra hensyn til landsbyen, kulturmiljøet og landskabet.

Vallø Stifts projekt omkring Ny Lellingegård og Leopold Rullegræs' projekt mellem Bøgede og Kulerup omfatter områder, der på forskellig vis er beskyttet af naturbeskyttelsesloven eller planloven. Byrådet kan vælge at gennemføre en planlægning for reducerede arealer, eller Byrådet kan foreslå, at Staten overtager planlægningen i regi af den kommende lov om energiparker.

Forvaltningens indstilling tager højde for, at det må forventes at tage tre år, før anlæg kan nettilsluttes nord for Vestmotorvejen, mens det vil tage op til fem år mod syd. Indstillingen vil desuden medføre, at der forventeligt kan udarbejdes lokalplan for ca. 100 hektar ved Ll. Skensved i 2025, og at der i de kommende år vil kunne planlægges for yderligere 200-300 hektar ved Ringsbjerg.

Hvis Byrådet vedtager et kommuneplantillæg med et rammeområde i efteråret 2024, kan der i 2025 gennemføres en lokalplanproces for et konkret projekt med klare bestemmelser om størrelse, højde, afstande, beplantning, nabohensyn mv.

Kommunikation

Forvaltningen anbefaler, at der udsendes en pressemeddelelse med indholdet i denne sag.

Når Byrådet til efteråret forventeligt har vedtaget et kommuneplantillæg vil det blive offentliggjort og der kan afholdes borgermøde.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Beslutning

Udsat til Økonomiudvalgets ekstraordinære møde den 28. maj 2024.

Afbud: Bent Sten Andersen

Bilag

Spørgeskema vedr. energiparker

Faktaark om fem solcelleområder

Udspil - Mere grøn energi fra sol og vind på land

Punkt 126: Orienteringssag vedrørende udvidelse af datacenter i Køge Nord - mulighed for genvinding af overskudsvarme

2021-013505

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget og Økonomiudvalget, at orientering om Microsofts planer om udvidelse af datacenteret i Køge Nord med yderligere fem datahaller, og muligheden for genvinding af overskudsvarmen fra de nye datahaller til fjernvarmenettet, tages til efterretning.

Baggrund og vurdering

Teknik- og Miljøforvaltningen har aktuelt været i dialog med Microsoft Danmark angående deres planer for udvidelse af deres datacenter i Køge Nord med nye bygninger og nye datahaller. Microsoft planlægger at udbygge datacenteret med yderligere fem datahaller som supplement til de tre datahaller, deres godkendte datacenter indeholder. I denne forbindelse har forvaltningen haft fokus på muligheden for at genvinde overskudsvarmen fra de nye datahaller til fjernvarmenettet. Der er for nuværende ikke lovhjemmel til at kunne pålægge datacentre, at de skal levere overskudsvarme til fjernvarme.

Forvaltningen har forud for det godkendte datacenter forsøgt at overbevise Microsoft om at indrette datacenteret, således at det var muligt at genvinde overskudsvarmen fra datahallerne til fjernvarmenettet. Det lykkedes ikke. Til gengæld lykkedes det at overbevise Microsoft om at etablere solpaneler på taget af deres godkendte bygninger.

Det er forvaltningens opfattelse, at Microsoft forud for godkendelsen tilkendegav, at der fremadrettet vil kunne genvindes spildvarme fra samtlige nye bygninger med datahaller, og at der skal solceller på samtlige tage af alle de nye bygninger.

Aktuelt har VEKS indgået en aftale med Microsoft om at genvinde overskudsvarmen fra det datacenter, som Microsoft er ved at opføre i Høje Taastrup. Overskudsvarmen herfra forventes at kunne levere fjernvarme til opvarmning af ca. 6.000 private husstande. Se vedhæftede pressemeddelelse.

Genvinding af overskudsvarme kunne i følge Microsoft ikke lade sig gøre forud for tilladelserne til det godkendte datacenter, da det ville kræve, at deres byggeprojekt ville skulle gendesignes og ville medføre forsinkelser af deres tids- og investeringsplaner. Til gengæld tilkendegav Microsoft, at de i forbindelse med projekteringen af deres fremtidige bygninger ville designe deres bygninger, så genvinding ville være muligt.

Det godkendte datacenter (CPH03 (Admin og Colos 1 – 3)) består af en administrationsbygning (Admin) samt en bygningsskal, hvori der skal etableres i alt tre datahaller (Colos 1 – 3). Se vedlagte skitse. Første etape med administrationsbygning, bygningsskal og første datahal (Colos 1) er ved at være færdig, men er endnu ikke taget i brug. Anden etape er installation af de øvrige to datahaller (Colos 2 - 3), som endnu ikke er påbegyndt.

Når det godkendte datacenter er fuldt udbygget, forventes datacenteret at have et årligt elforbrug på ca. 323 GWh. Til sammenligning er Køge Kommunes samlede årlige elforbrug (erhverv, husstande og offentlige institutioner) på i alt ca. 378 GWh (ifølge DK2020 planen).

Microsoft orienterede om, at de har planer om at udvide med i alt 5 datahaller. CPH03 (Colos 4 – 5), som skal placeres i forlængelse af den eksisterende bygning, samt CPH04 (Colos 1 – 3), som skal placeres syd for den eksisterende bygning. Se vedlagte skitse.

Microsoft har holdt møder med VEKS herom og mulighed for genvinding af overskudsvarmen. De er kommet frem til, at det *ikke* skal være muligt at genvinde fra CPH03 (Colos 4 – 5) (to af de nye datahaller), men til gengæld vil det være muligt at genvinde fra CPH04 (Colos 1 – 3) (tre af de nye datahaller). Desuden er de ikke helt klare på, hvorvidt der skal placeres solceller på tagene af de nye bygninger.

Forvaltningen vil i den fortsatte dialog med Microsoft om udvidelsen af deres datacenter arbejde for, at alle de nye bygninger skal designes, så det er muligt at genvinde overskudsvarmen til fjernvarmenettet. Fjernvarmenettet skal udbygges i de kommende år og skal ske i hele bybåndet fra det nordlige Køge, hvor anlægsarbejdet aktuelt er i gang, til Herfølge i syd. I overensstemmelse med kommunens klimaplan og varmeplan. Forvaltningen vil indgå i samarbejde med VEKS herom.

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

Sagens forløb

02/05/2024 Klima- og Planudvalget

Taget til efterretning.

Sagen åbnes med referatet.

Beslutning

Udsat til Økonomiudvalgets ekstraordinære møde den 28. maj 2024.

Afbud: Bent Sten Andersen

Bilag

Kortbilag Skitse for udvidelse af datacenter

Pressemeddelelse. Overskudsvarme Microsoft datacenter på vej til 6.000 hjem i Høje Taastrup

Punkt 127: Pris for nedtagning af plakater på offentlige arealer

2024-002780

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Teknik- og Ejendomsudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet, at pris for nedtagning af valgplakater og andre plakater godkendes.

Baggrund og vurdering

I Køge Kommune har det været en udfordring, at valgplakater ikke tages ned indenfor de gældende frister. Som et præventivt tiltag, foreslår forvaltningen derfor, at der i lighed med andre kommuner, pålægges ophængerens en udgift, når kommunen er nødsaget til at nedtage valgplakater.

I 2022 godkendte Teknik- og Ejendomsudvalget følgende:

- Vilkår for ophængning af valgplakater, valgbannere samt tildeling af flexpladser på Køge Torv i forbindelse med valg.
- Bestemmelser for ophængning af plakater og bannere i det offentlige rum i Køge Kommune.

Forvaltningen vurderer, at der i vilkår og bestemmelser for plakater, bannere og valgmateriale bør indgå en fastsat pris for nedtagning af plakater, valgmateriel og lignende.

Plakater, som er ophængt i strid med reglerne, skal nedtages inden for 24 timer efter, at vejmyndigheden har givet påbud om nedtagning.

Vejmyndigheden kan nedtage valgplakater, som ikke er nedtaget inden for 24 timer, efter at vejmyndigheden har meddelt påbud om nedtagning, eller hvis plakaten er ophængt uden for det tilladte tidsrum.

Valgplakater, som udgør en fare for trafiksikkerheden, kan nedtages straks af vejmyndigheden eller politiet.

Vejmyndigheden tager herefter kontakt til ophængerens om at afhente den nedtagne valgplakat og betale udgift for nedtagning.

I forbindelse med folketingsvalg, regionsrådsvalg og kommunalvalg stiller forvaltningen standere op på Køge Torv, Kulturtorvet og Stationspladsen til ophængning af valgplakater. Forvaltningen nedtager plakater på disse uden beregning. Der har ikke tidligere været procedure for en udgift for nedtagning af plakater i Køge Kommune, men for mange andre kommuner er det en fast del af de gældende regler for håndtering af plakater på kommunale områder.

Vejdirektoratet udsendte i 2021 information til kommunerne vedrørende valgplakater. Her fremgår det, at Vejdirektoratet vurderer, at udgifter til nedtagning og opbevaring af plakater på statsveje er 550 kr. pr. plakat.

Forvaltningen har undersøgt priser for nedtagning af valgplakater hos andre kommuner, som både afspejler det praktiske og administrative arbejde, der lægges i nedtagning af valgplakater. Hos flere kommuner fastsættes prisen for nedtagningen først efter plakaterne er taget ned, og de faktiske udgifter er regnet sammen.

For at det administrativt håndteres bedst muligt, foreslår forvaltningen, at der i Køge Kommune sættes en fast pris på nedtagningen, som afspejler både det praktiske og det administrative arbejde. Det vurderes, at de samlede udgifter for nedtagning af plakater vil beløbe sig til 450 kr. pr. plakat, hvorfor prisen på nedtagning fastsættes til dette.

Kommunikation

Vilkår og bestemmelser opdateres med information om prisen for nedtagning af plakater og lægges på Køge Kommunes hjemmeside.

Økonomi

Pris for nedtagning af valgplakater, plakater og lignende fastsættes i kommunens takstblad. Køge Kommune foreslår som ovenfor anført, at prisen på nedtagning af valgplakater i 2024 er 450 kr. Prisen indeksreguleres hvert år.

Sagens forløb

06/05/2024 Teknik- og Ejendomsudvalget

Godkendt.

Info om korrekt plakatopsætning sendes til partierne.

Afbud: Jørgen L Petersen

Beslutning

Udsat til Økonomiudvalgets ekstraordinære møde den 28. maj 2024.

Afbud: Bent Sten Andersen

Punkt 128: Eventuelt

Beslutning

Intet.

Afbud: Bent Sten Andersen

Punkt 129: Lukket: Første gennemgang af advokatundersøgelse

2024-008104

Punkt 130: Lukket: Accept af købstilbud Køge Marina, Bådehavnen 1 - anlægsbevilling

2022-018288

Punkt 131: Lukket: Salg af to mindre arealer i Herfølge Kohave til pumpestationer - anlægsbevilling

2024-002945

Punkt 132: Lukket: Erhvervsgrund STC, tilbagekøb - resultat

2022-020866

Punkt 133: Lukket: Udbudsvilkår, storparcel Køge Nord

2024-003834

Punkt 134: Lukket: Forundersøgelser - Herfølge Bjergby, kommunale arealer - anlægsbevilling

2024-005792

Punkt 135: Lukket: Bevilling til indtægt vedrørende salg af storparcel i Køge Nord

2021-000492

Punkt 136: Lukket: Udbud og salg af areal i Bjæverskov til varmeforsyningsanlæg

2022-009114

Punkt 137: Lukket: Jordforsyningsbudget 2023 samt Erhvervsareal syd for Egedesvej

2021-024109

Punkt 138: Lukket: Køge Almennyttige Boligselskabs køb af fast ejendom

2024-005891

Punkt 139: Lukket: Inspirationsdag 18. april 2024 – opsamling

2022-005843

Punkt 140: Lukket: Orientering fra borgmester og fra kommunaldirektør

Punkt 141: Lukket: Eventuelt

Punkt 142: Lukket: Underskriftsblad - ØU