

REFERAT Køge Byråd d. 27-05-2025

Mødedato Tirsdag d. 27. maj 2025 kl. 17:00

Mødested Byrådssalen

Mødedeltagere Murad Ünsal, Mette Jorsø, Pernille Sylvest, Kirsten Larsen, Thomas Kampmann, Rikke Kornval, Jonas Bjørn Whitehorn, Lene Møller Nielsen, Lissie Kirk, Ali Yahya, Martin Knudsen (Afbud), Bent Sten Andersen, Mette Wigand Bode, Jan B. Larsen, Erik Swiatek, Thomas Kielgast, Jørgen L Petersen, Ali Ünsal, Claus René Olesen, Marie Stærke, Mette Laugesen, Andreas Bech, Kristina Stange, Niels Rolskov, Ken Kristensen, Osama Aref Mohamad, Vibeke Kjølberg Østergaard

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Spørgetid - skriftlige spørgsmål til Byrådet.....	4
Spørgetid - mundtlige spørgsmål til Byrådet.....	5
Geografisk inddeling og navngivning af kommende sundhedsråd.....	6
Forslag til lokalplan 1116 - Boliger nord for Køge Idrætspark.....	8
Godkendelse af vedtægter for skovbegravelsesplads i Purlunden.....	11
Lejeforhøjelser i Den Selvejende Institution Sandmarksbo.....	13
Køge Nord Plejecenter - Skema A, Boliger Etape 3.....	14
Køge Nord Plejecenter - Skema A, Servicearealer Etape 3.....	16
Eventuelt.....	18
Lukket: Udbuds- og salgsvilkår: Parcelhusgrunde på Gåsebakken i Møllebankerne, Borup.....	19
Lukket: Campus Køge - indtægtsbevilling og fremtidig drift - anlægsbevilling.....	20
Lukket: Eventuelt.....	21
Lukket: Underskriftsblad.....	22

Punkt 98: Godkendelse af dagsorden

Beslutning

Godkendt.

Afbud: Martin Knudsen

Punkt 99: Spørgetid - skriftlige spørgsmål til Byrådet

2022-000794

Indstilling

Der er ikke modtaget skriftlige spørgsmål.

Beslutning

Der er ikke modtaget skriftlige spørgsmål.

Afbud: Martin Knudsen

Punkt 100: Spørgetid - mundtlige spørgsmål til Byrådet

2022-001203

Beslutning

Bo Christensen, Gummerødvej 6, Herfølge spurgte

1. Hvordan indgår SF's ønsker i forbindelse med Byrådets beslutning i det videre arbejde. Borgmesteren svarede.
2. Foreligger der en juridisk redegørelse for anvendelse af forvaltningslovens § 27. Borgmesteren svarede.
3. Er skønnet vedr. strømforbrug blevet verificeret. Borgmesteren svarede.
4. Hvordan påvirker det Byrådets beslutning, at der er konstateret bilag 4 arter i skoven. Borgmesteren svarede.

Afbud: Martin Knudsen

Punkt 101: Geografisk inddeling og navngivning af kommende sundhedsråd

2025-005443

Indstilling

Velfærdsforvaltningen indstiller til Byrådet at beslutte, at Køge Kommune ikke gør indsigelser til geografisk inddeling og navngivning af Sundhedsrådene, herunder kommunens forankring i Sundhedsråd for Østsjælland og øerne.

Baggrund og vurdering

Regeringen og aftalepartierne bag sundhedsreformen er enige om en foreløbig inddeling og navngivning af de 17 kommende sundhedsråd (bilag 1). Regeringen har udpeget tidligere departementschef, Per Okkels, som opmand og ambassadør for de kommende sundhedsråd.

Der er åbnet for at kommuner og regioner kan indgive indsigelser til de foreslåede navne og geografisk inddeling af sundhedsrådene til Per Okkels frem til 1. juni 2025, jf. brev fra SUM (bilag 3).

Per Okkels udarbejder herefter et vejledende oplæg til Indenrigs- og Sundhedsministeren, som træffer endelig afgørelse om navngivningen og den geografiske inddeling til august med henblik på efterfølgende lovgivning i efteråret 2025.

Sundhedsråd i det nuværende Region Sjælland

Det nuværende Region Sjælland foreslås inddelt i 2 sundhedsråd, som hver især vil bestå af folkevalgte repræsentanter (hvh. 11 regionale repræsentanter og 10 kommunale repræsentanter):

- Sundhedsråd for Østsjælland og øerne:
Køge, Greve, Solrød, Roskilde, Faxe, Stevn, Vordingborg, Guldborgsund og Lolland kommuner (i alt ca. 437.000 indbyggere)
- Sundhedsråd for Midt- og Vestsjælland:
Slagelse, Holbæk, Næstved, Ringsted, Sorø, Odsherred, Kalundborg og Lejre kommuner (i alt ca. 416.000 indbyggere)

De kommende sundhedsråd inddeles således på tværs af de nuværende 4 sundhedsklynger i Region Sjælland. I det nuværende Region Hovedstaden er der foreslået 4 sundhedsråd - som svarer til nuværende inddeling i sundhedsklynger (Hovedstaden, Hovedstaden Syd og Vest, Hovedstaden Nord samt Nordsjælland).

Hver kommune får 1 repræsentant, dog får kommuner med mere end 80.000 indbyggere 2 repræsentanter i sundhedsrådet. Senest 1. november 2025 skal den enkelte kommune tage stilling til, om det er borgmesteren eller en udvalgsformand, der repræsenterer kommunen i sundhedsrådet.

Med sundhedsreformen ophører sundhedsklynger og de nuværende sundhedsaftaler. Med den nye sundhedsstruktur og opgavesnit mellem det regionale og kommunale sundhedsvæsen, bliver sundhedsrådene de helt centrale samarbejdsfora på sundhedsområdet.

Rammer og opgaver mv. for sundhedsråd

Der etableres allerede pr. 1. januar 2026 forberedende sundhedsråd. De nye sundhedsråd skal skabe rammerne for et tæt og forpligtende samarbejde om at udvikle et stærkere sundhedsvæsen tæt på borgerne. Der afventes fortsat bekendtgørelse og vejledning til at rammesætte sundhedsrådene. Ud fra den politiske aftale er rammerne for sundhedsråd følgende:

- Sundhedsrådene er Regionens stående udvalg på sundhedsområdet, og varetager Regionens sundhedsopgaver inden for et afgrænset geografisk område.
- Sundhedsrådene har det umiddelbare politiske ansvar for strategi og planlægning af driften af sygehuse, lokal planlægning af almenmedicinske tilbud og praksissektor samt de sundhedsopgaver, som flyttes fra kommunerne.
- Sundhedsrådenes opgaver vedrører både de somatiske og psykiatriske tilbud.
- Sundhedsrådene får til opgave at investere i Det Nære Sundhedsvæsen, at udarbejde en nærsundhedsplan, samt aftaler med kommunerne om nære sundhedstilbud etc.

I det kommende Region Øst Danmark bliver det vigtigt at sikre, at sundhedsråd er stærkt forankrede i både kommuner og Region.

Efter etablering af sundhedsråd, vil der være mulighed for at kommuner kan anmode om observatørstatus. Det enkelte sundhedsråd beslutter selv om kommuner uden for sundhedsrådets område, skal have observatørstatus.

En kommune kan deltage som observatør i et andet sundhedsråd, hvis særlige hensyn taler for det. Fx hvis en betydelig andel af kommunens borgere modtager sygehusydelser fra et akutsygehus, som ligger i et andet sundhedsråd end det sundhedsråd, som kommunen er omfattet af. Det indgår dog ikke i opmandens kommissorium at tage stilling til observatørstatus.

Drøftelse i Byrådet

Byrådet drøfter om forslaget til geografisk inddeling og navngivning af sundhedsråd giver anledning til indsigelser.

Desuden drøftes om forankringen af kommunen i det kommende Sundhedsråd for Østsjælland og øerne giver anledning til indsigelser, herunder om der er ønsker til forankring i et andet sundhedsråd.

Tidsplan og proces

Per Okkels står til rådighed for kommunernes og regionernes indsigelser fra 1. marts til 1. juni 2025. Per Okkels vil på baggrund af indsigelserne udarbejde et vejledende oplæg, som skal belyse eventuelle alternative løsninger til inddeling og navngivning af sundhedsråd.

På baggrund af opmandens oplæg, vil Indenrigs- og Sundhedsministeren tage endeligt stilling til sundhedsrådenes geografiske inddeling og navngivning. Der henvises til vedlagte brev fra Indenrigs- og Sundhedsministeren til kommuner og regioner om opmandens rolle.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

Sagens forløb

06/05/2025 Ældre- og Sundhedsudvalget

Godkendt.

19/05/2025 Økonomiudvalget

Anbefales.

Mette Bode (V) deltog ikke.

Afbud: Thomas Kielgast

Beslutning

Godkendt.

Afbud: Martin Knudsen

Bilag

Bilag 1 Kort over inddeling i 17 sundhedsråd

Bilag 2 Tabel med kommunefordeling, befolkningstal og medlemmer i sundhedsråd

Bilag 3 Brev fra SUM til kommunerne ang. indsigelser til sundhedsråd

Bilag 4 Kommissorium for opmand Per Okkels

Punkt 102: Forslag til lokalplan 1116 - Boliger nord for Køge Idrætspark

2022-009016

Indstilling

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

1. det besluttes, om der i lokalplanen skal stilles krav om opsamling af tagvand til toiletsyl og tøjvask
2. forslag til lokalplan 1116 – Boliger nord for Køge Idrætspark samt tillæg nr. 6 til Kommuneplan 2021, sendes i offentlig høring.

Baggrund og vurdering

Formålet med lokalplan 1116 er at give mulighed for opførelse af rækkehuse, etageboliger og op til 150 m² kontor- eller serviceerhverv på ejendommen "Trekantsgrunden" på Stensbjergvej nord for Køge Idrætspark. Grunden er i dag lokalplanlagt til aflastningsparkering for Køge Idrætspark.

Køge Kommune har solgt Trekantsgrunden på baggrund af et skitseprojekt. Lokalplanen er udarbejdet med udgangspunkt i en revideret udgave af skitseprojektet og i dialog med køberne. Grunden er solgt som et led i finansieringsmodellen for Køge Idrætspark. Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 2,7 hektar. Syd for lokalplanområdet ligger Køge Idrætspark. Nord for lokalplanområdet ligger ældre villaer og rækkehuse i Fuglevejsskvarteret. Lokalplanområdet fremstår i dag som et grønt område med grupper af træer og tæt beplantning langs Grønningen og Københavnsvej.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen muliggør en randbebyggelse i 2-4 etager, som kan skærme bebyggelsens udendørs opholdsarealer for støj fra Stensbjergvej, Københavnsvej og Køge Idrætspark. Bebyggelsen udformes, således, at dens højde gradvist stiger fra den laveste del ved Fuglevejsskvarteret til den højeste del ved krydset mellem Stensbjergvej og Københavnsvej.

Den nye bebyggelse får vejadgang fra Stensbjergvej via Grønningen. Grønningen spærres i den forbindelse således, at der ikke åbnes forbindelse for biler mellem Stensbjergvej og Fuglevejsskvarteret.

Lokalplanen fastsætter en parkeringsnorm på 1 parkeringsplads pr. bolig, hvilket afviger fra kommuneplanens generelle norm på 1,5 parkeringsplads pr. bolig for tæt-lav- og etagebyggeri. Den reducerede parkeringsnorm begrundes med Trekantsgrundens centrale placering i Køge By, der sikrer nem adgang til kollektiv transport og regionale stier.

Lokalplanen fastsætter, at mindst 15 pct. af arealet skal anvendes til fælles opholdsarealer, hvilket afviger fra kommuneplanens generelle krav om mindst 20 pct. fælles opholdsareal for boliger. Som kompensation planlægges etablering af private haver og terrasser til rækkehuse samt private altaner på nord- og vestvendte facader, hvor støjgrænseværdierne kan overholdes.

Lokalplanen stiller desuden krav om:

- Etablering af en cykelsti langs Københavnsvej. Cykelstien skal erstatte en eksisterende sti over Trekantsgrunden, som er en del af en overordnet stiforbindelse til Ølby Station.
- Facade- og tagmaterialer, vinduesprofiler mv. fremstår i samme farve således, at den nye bebyggelse fremstår som en markant og robust arkitektonisk helhed, der kan modsvare Køge Idrætspark's volumen, Stensbjergvej og Københavnsvej.
- Forskydninger, mønstermurværk og recesser, eller skift i materialer med det formål at sikre rumlig variation, underopdeling og detaljering i de relativt lange facadeforløb.
- Græsarmede parkeringspladser med det formål at "opbløde" det relativt store befæstede parkeringsareal.
- Beplantning langs Grønningen således, at Grønningen fortsat har en grøn afgrænsning mod syd og boliger nord for Grønningen er skærmet mod lys fra den nye bebyggelses parkeringsplads.
- Beplantning langs Stensbjergvej og Københavnsvej. Beplantningen skal fungere som en visuel og funktionel buffer, der afskærmer boligerne fra vejene.

Lokalplanen udlægger tilstrækkeligt areal til regnvandsbassiner, så hverdagsregn inden for Trekantsgrunden kan forsinkes i tilstrækkelig grad inden udløb til kloak. Skybrudsvand tilbageholdes i lavninger i terrænet, med overløb til parkeringspladsen ved den nye bebyggelse. Eksisterende strømningsveje sikres ved krav om anlæg af en nedsænket cykelsti langs Københavnsvej.

Forslag til lokalplan 1116 kan ses på lokalplaner.koege.dk under fanen "under udarbejdelse". Forslaget kan også ses i

bilag 1.

Opsamling af regnvand til brug til tøjvask og toiletskyl

Generelt skal regnvand tilbageholdes eller forsinkes på egen grund, inden det ledes til regnvandskloakken, hvis grunden er bebygget og befæstet ud over det tilladte i Regn- og Spildevandsplan 2021-2026.

Der er meget begrænset restkapacitet i kloakken på Stensbjergvej, og den høje grundvandsstand i lokalplanområdet vil i våde vinterperioder gøre nedsivning meget vanskelig i praksis. Derfor skal der anlægges nye regnvandsbassiner til forsinkelse af vand fra parkeringsplads og tage. Dette reducerer de grønne fællesarealer for beboerne, og i våde perioder kan fællesarealerne være uanvendelige til ophold og leg.

Opsamling af tagvand til toiletskyl og tøjvask kan bidrage til at reducere behovet for regnvandsbassiner. Området skal bebygges med boliger i overvejende to etager samt enkelte 3- og 4-etagers boliger. Forvaltningen vurderer derfor, at der er en passende sammenhæng mellem tagflade, vandmængder og antal boliger, således at opsamling af tagvand kan integreres som en del af regnvandshåndteringen.

Dansk Vand- og Afløbsforening har opgjort vandforbruget i en husholdning til 29 pct. for toiletskyl og 13 pct. for tøjvask, hvilket samlet udgør 42 pct. af det totale vandforbrug i husstanden. Afhængigt af husstandens størrelse kan genbrug af tagvand udgøre mellem 21 m³ og 50 m³ per år per bolig. Med 106 boliger svarer det til mellem 2.226 m³ og 5.300 m³. Samtidig kan der spares en tilsvarende mængde grundvand.

Bygherre ønsker ikke at opsamle regnvand til toiletskyl og/eller tøjvask. De gør opmærksom på, at opsamling af regnvand ikke var en del af udbuddet for Trekantsgrunden. Dette vil medføre øgede udgifter til både anlæg og drift, og hvis det bliver et krav i lokalplanen, vil de regulere købesummen.

Kommuneplan

Lokalplan 1116 giver mulighed for bolig og erhverv i et rammeområde, som i kommuneplanen er udlagt til sports- og idrætsanlæg samt offentlige formål. Der er derfor udarbejdet tillæg nr. 6 til Kommuneplan 2021 i forbindelse med lokalplanen.

Med kommuneplantillæg nr. 6 oprettes et nyt rammeområde, 3BE07, som udlægger lokalplanområdet til blandet bolig og erhverv i op til 4 etager.

Forslag til kommuneplantillæg 6 kan ses på kommuneplan.koege.dk under fanen "tillæg". Forslaget kan også ses i bilag 2.

Miljøvurdering

Lokalplan 1116 og kommuneplantillæg nr. 6 er omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer, og konkrete projekter (VVM). Der er derfor foretaget en miljøscreening efter lovens § 10. På baggrund af screeningen vurderes det, at planerne ikke forudsætter en miljøvurdering, da planområdet udgør et forholdsmæssigt mindre område i Køge By, og planerne muliggør tæt-lav og etagebolig i et område, som allerede er tæt bebygget med bl.a. tæt-lav og etageboliger.

På lokalplaner.koege.dk under fanen "under udarbejdelse" ses screeningen under overskriften "Øvrige bilag" på lokalplanforslagets egen side.

Kommunikation

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at en offentlig høring på 8 uger er passende i forhold til Planlovens §24 og anbefaler, at der afholdes et borgermøde med adgang for alle interesserede den 10. juni klokken 17-18.30 i kantinen på Køge Rådhus.

Borgermødet annonceres på koege.dk, og der sendes invitation til umiddelbare naboer.

Økonomi

Sagen har økonomiske konsekvenser for Køge Kommune, idet salg af Trekantsgrunden forudsætter lokalplan.

Sagens forløb

15/05/2025 Klima- og Planudvalget

Ad 1: Udvalget anbefaler, at der stilles krav om opsamling af regnvand til toiletskyl.

Ad 2: Anbefales overfor Økonomiudvalget og Byrådet.

Afbud: Jørgen L Petersen

19/05/2025 Økonomiudvalget

Ad 1: Anbefales med Klima- og Planudvalgets protokollat.

Ad 2: anbefales.
Mette Bode (V) deltog ikke.

Afbud: Thomas Kielgast

Beslutning

Ad 1: Godkendt med Klima- og Planudvalgets protokollat.
Ad 2: Godkendt.

Afbud: Martin Knudsen

Bilag

Bilag 1 - Forslag til lokalplan 1116

Bilag 2 - Forslag til kommuneplantillæg nr. 6

Punkt 103: Godkendelse af vedtægter for skovbegravelsesplads i Purlunden

2023-019919

Indstilling

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

- 1. vedtægter for skovbegravelsesplads i Purlunden godkendes
- 2. forslag til priser for urnenedsættelse godkendes.

Baggrund og vurdering

Teknik og Miljøforvaltningen modtog i 2023 en ansøgning fra Vallø Stift om etablering af en skovbegravelsesplads (urnebegravelsesplads) i Purlunden.

Byrådet godkendte i januar 2024, at arbejdet mod etablering af en skovbegravelsesplads kunne fortsætte.

Skovejer Vallø Stift og Teknik- og Miljøforvaltningen har derfor ansøgt om tilladelser til etablering af pladsen hos henholdsvis Miljøstyrelsen, Fredningsnævnet samt Køge Kommune. Tilladelserne er nu godkendt, så projektet kan fortsætte.

Næste skridt i processen er godkendelse af vedtægter og priser for urnebegravelsespladsen samt forpagtnings- og driftsaftalen mellem Vallø Stift og Køge Kommune.

Køge Kommune forpligter sig i vedtægterne til forpagtning og tilsyn af funktionen, men ikke arealet, som ejes af Vallø Stift. Køge Kommune står dermed ikke for driften af området, men foretager et årligt tilsyn af skovbegravelsespladsen, for at sikre, at alt foregår efter lov og vedtægter.

Vedtægter, forpagtningsaftale og driftsaftale kan ses i bilag 1, 2 og 3.

Når vedtægter og aftaler er godkendt af Byrådet, sendes vedtægter til endelig godkendelse i Kirkeministeriet.

Priser for urnenedsættelse

Prisen for urnenedsættelse skal godkendes af Kommunalbestyrelsen. Det foreslås, at prissætningen følger priserne ved lignende skovbegravelsespladser i Danmark.

Skovejer kan regulere prisniveauet med stigningen i nettoprisindekset. Dog ændres priserne først, når reguleringen udgør minimum 5 %, og reguleringen kan ske med et for ydelsen rundt beløb.

Alle prisændringer skal meddeles til kommunen.

Hvis prisreguleringen overstiger nettoprisindekset, skal nye priser godkendes af Kommunalbestyrelsen.

Forslag til prissætning:

	Enkelt plads	Dobbelt plads	Fler- familietræ	Familietræ
Reservationsgebyr	1000 kr.	2000 kr.	-	-
Pris for urneplads inkl. gravning og administration	6.900 kr.	13.800 kr.	20.700 kr.	27.600
Fredningsperiode	10 år	10 år	20 år	20 år

Se eksempel på priser fra Esromgaard Skovbegravelsesplads i bilag 4.

Økonomi

I ansøgningen tilbyder Vallø Stift at stå for alle udgifter forbundet med etablering og løbende drift af skovbegravelsespladsen. Det gælder også fremvisninger og urnenedsættelser.

Dog vil skovbegravelsespladsen i Purlunden under Vallø Stift kræve en årlig kontrol foretaget af Køge Kommune. Den årlige kontrol finansieres af driftsmidler hos Vej, Park og Byrum.

Sagens forløb

08/05/2025 Teknik- og Ejendomsudvalget

Ad 1-2: Anbefales overfor Økonomiudvalget og Byrådet.

Afbud: Niels Rolskov, Kristina Stange

19/05/2025 Økonomiudvalget

Ad 1: Anbefales.

Ad 2: Anbefales.

Mette Bode (V) deltog ikke.

Afbud: Thomas Kielgast

Beslutning

Ad 1: Godkendt.

Ad 2: Godkendt.

Afbud: Martin Knudsen

Bilag

Bilag 1: Vedtægter

Bilag 2: Forpagtningsaftale

Bilag 3: Drifts- og administrationsaftale

Bilag 4: Pris på urnenedsættelse på Esromgaard Skovbegravelsesplads

Punkt 104: Lejeforhøjelser i Den Selvejende Institution Sandmarksbo

2025-005065

Indstilling

Økonomi- og Koncernservice indstiller til Økonomiudvalget og Byrådet, at huslejeforhøjelser på 2 % for Den Selvejende Institution Sandmarksbo godkendes.

Baggrund og vurdering

Den Selvejende Institution Sandmarksbo (DSI Sandmarksbo), beliggende Sandmarksbo 1-107 nær Køge centrum, er et bofællesskab for enlige og ældre, med fokus på tryghed, fællesskab og gode rammer for seniorlivet. DSI Sandmarksbo og Ejerforeningen Sandmarksbo er to separate enheder, der begge er tilknyttet Sandmarksbo Kollektivhus i Køge. I daglig tale omtales det samlet som DSI Sandmarksbo.

DSI Sandmarksbo hører under bekendtgørelsen om drift og tilsyn med boliger og hjem for gamle, syge og svagelig samt lette kollektivboliger. Huslejestigning på 2 % skal jf. § 5, stk. 4 behandles og godkendes af Kommunalbestyrelsen. Hjortskov Advokatfirma administrerer DSI Sandmarksbo, og søger tilsynet om at godkende en huslejestigning på 2 %, for at få balance mellem indtægter og udgifter i forbindelse med godkendelsen af budget 2025.

Afdelingsbestyrelsen godkendte enstemmigt budget 2025 og lejeforhøjelsen på 2% på bestyrelsesmødet den 12. marts 2025.

En huslejestigning på 2 % pr. lejemål, betyder at

- en årlige kvadratmeterpris for det mindste lejemål på 50 m2 stiger fra 982,45 kr. til 1.002,10 kr., svarende til en stigning på 81,87 kr. om måneden. Den månedlige husleje udgør herefter 4.175,41 kr.
- den årlige kvadratmeterpris for det største lejemål på 108 m2 stiger fra 885,50 kr. til 903,21 kr., svarende til en stigning på 159,39 kr. om måneden. Den månedlige husleje udgør herefter 8.128,89 kr.

Kommunikation

Den Selvejende Institution Sandmarksbo informeres om Byrådets beslutning.

Økonomi

Huslejestigningen har ingen økonomisk konsekvens for Køge Kommune.

Sagens forløb

19/05/2025 Økonomiudvalget

Anbefales.

Mette Bode (V) deltog ikke.

Afbud: Thomas Kielgast

Beslutning

Godkendt.

Afbud: Martin Knudsen

Punkt 105: Køge Nord Plejecenter - Skema A, Boliger Etape 3

2024-004772

Indstilling

Velfærdsforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til
Ældre og Sundhedsudvalget og Teknik- og Ejendomsudvalget, at

1. nærværende dagsorden tages til efterretning,
Økonomiudvalget og Byrådet, at
2. skema A (bilag 1) for de 39 nye ældreboliger godkendes
3. der ydes grundkapitallån på 9,241 mio. kr. til ældreboligerne
4. der meddeles ydelsesstøtte til opførelse af de 39 nye ældreboliger i henhold til almenboligloven til en anskaffelsessum og anlægsbevilling på 92,413 mio. kr.

Ældre- og Sundhedsudvalget 06-05-2025

1. Taget til efterretning

Baggrund og vurdering

I henhold til almenboligloven kan Byrådet på Statens vegne give tilsagn om ydelsesstøtte til etablering af nybyggede almene boliger, herunder ældreboliger.

Projektet etableres som etape 3 i tilknytning til Køge Nord Plejecenter på Fuglebæk Allé i Køge, og omfatter 39 stk. 2-rums ældreboliger, hvoraf de 2 er ægtefælleboliger, med et gennemsnitligt areal på 67 m² pr. bolig, inkl. fælles boligareal. Det samlede boligareal udgør således 2.600 m² og servicearealer udgør i alt 530 m², i alt 3.130 m². Byggeriet opføres i to plan.

Da kommunen selv er bygherre, stilles kommunens "generelle og specifikke krav til entreprenører og byggeri ved egne kommunale byggerier" som vilkår for opførelsen af byggeriet.

Anlægsbevillingen til boligerne blev godkendt i Byrådet den 28. maj 2024 og søges korrigeret i forhold dertil. Den samlede finansieringsberettiget anskaffelsessum uden fraregning af tilskud udgør 92,413 mio. kr. (inkl. moms), hvilket overholder det bindende maksimumsbeløb på 35.600 kr. pr. m² inkl. energitillæg. Anskaffelsessummen finansieres således:

Realkreditlån	(88 %)	81.323	mio. kr.
Grundkapitallån	(10 %)	9,241	mio. kr.
Beboerindskud	(2 %)	1,849	mio. kr.
		92.413	

Fordelingen af anskaffelsessummens udgifter er følgende:

Grundudgifter	(11 %)	10.165	mio. kr.
Entrepriseudgifter	(68 %)	62.842	mio. kr.
Omkostninger	(19 %)	17.558	mio. kr.
Gebyrer	(2 %)	1.848	mio. kr.
		92.413	

Det skal bemærkes, at ovennævnte opstilling udelukkende rummer beløb i relation til Skema A, det vil sige de støtteberettigede beløb, hvor grundkøbesummen indgår med 4,3 mio. kr. jf. notat (Bilag 2). BDO Statsautoriseret revisor, oplyser at det fuldt ud er lovligt at værdiansætte grunden lavere end prisen i handel og vandel på tidspunkt for Skema A, når prissætning godkendes politisk i forbindelse med Kommunalbestyrelsens godkendelse af Skema A (tilsagn). Huslejen er på Skema A beregnet til 1.852 kr. pr. m² om året ekskl. forbrug, svarende til en månedlig husleje på 10.340,33 kr. pr. bolig.

Økonomi

Økonomisk Afdeling bemærker, at Skema A ligger inden for det afsatte budget i 2025-2028 (TEU 121B).

Sagens forløb

08/05/2025 Teknik- og Ejendomsudvalget

Ad 1: Taget til efterretning.

Afbud: Niels Rolskov, Kristina Stange

19/05/2025 Økonomiudvalget

Ad 2: Anbefales.

Ad 3: Anbefales.

Ad 4: Anbefales.

Mette Bode (V) deltog ikke.

Afbud: Thomas Kielgast

Beslutning

Ad 2: Godkendt.

Ad 3: Godkendt.

Ad 4: Godkendt.

Afbud: Martin Knudsen

Bilag

Bilag 1, Skema A Boliger 25-03-2025

Bilag 2, Grundkøbesum 10-03-2025

Punkt 106: Køge Nord Plejecenter - Skema A, Servicearealer Etape 3

2024-004772

Indstilling

Velfærdsforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til
Ældre- og Sundhedsudvalget og Teknik- og Ejendomsudvalget, at

1. nærværende dagsorden tages til efterretning,
Økonomiudvalget og Byrådet, at
2. der meddeles godkendelse til opførelse af nyt serviceareal på 530 m² i forbindelse med opførelse af 39 nye ældreboliger i henhold til almenboligloven, til en kommunal egenfinansiering og anlægsbevilling på 15,069 mio. kr.
3. godkende en anlægsbevilling til indhentning af statstilskud på -1,560 mio. kr. ekskl. moms, i forhold til tidligere godkendte -1,6 mio. kr.
4. på baggrund af punkt 2 og 3 godkende Skema A (bilag 1) for servicearealer i forbindelse med opførelse af 39 nye ældreboliger med Køge Kommune som bygherre.

Ældre- og Sundhedsudvalget 06-05-2025

1. Taget til efterretning

Baggrund og vurdering

I henhold til almenboligloven kan Byrådet på Statens vegne give tilsagn om ydelsesstøtte til etablering af nybyggede almene boliger, herunder ældreboliger.

Projektet etableres som etape 3 i tilknytning til Køge Nord Plejecenter på Fuglebæk Allé i Køge, og omfatter 39 stk. 2-rums ældreboliger, hvoraf de 2 er ægtefælleboliger, med et gennemsnitligt areal på 67 m² pr. bolig, inkl. fælles boligareal. Det samlede boligareal udgør således 2.600 m² og servicearealer udgør i alt 530 m², i alt 3.130 m². Byggeriet opføres i to plan.

Da kommunen selv er bygherre, stilles kommunens "generelle og specifikke krav til entreprenører og byggeri ved egne kommunale byggerier" som vilkår for opførelsen af byggeriet.

Anlægsbevillingen til boligerne blev godkendt i Byrådet den 28. maj 2024 og søges korrigeret i forhold dertil. Den samlede anskaffelsessum udgør 16,629 mio. kr. (inkl. moms).

Finansieringen fremkommer således:

Tilskud 40.000 kr. pr. bolig	1.560	mio. kr.
------------------------------	-------	----------

Kommunal egenfinansiering	15.069	mio. kr.
---------------------------	--------	----------

16.629

Fordelingen af anskaffelsessummens udgifter inkl. gebyrer er følgende:

Anskaffelsessum	19.590	mio. kr.
-----------------	--------	----------

Gebyrer	0,004	mio. kr.
---------	-------	----------

16.629

Økonomi

Økonomisk Afdeling bemærker, at Skema A ligger inden for det afsatte budget i 2025-2028 (TEU 121B). Endvidere at indtægtsbevillingen til servicearealer nedjusteres med 40.000 kr., fra -1,6 mio. kr. til -1,56 mio. kr.

Sagens forløb

08/05/2025 Teknik- og Ejendomsudvalget

Ad 1: Taget til efterretning.

Afbud: Niels Rolskov, Kristina Stange

19/05/2025 Økonomiudvalget

Ad 2: Anbefales.

Ad 3: Anbefales.

Ad 4: Anbefales.

Mette Bode (V) deltog ikke.

Afbud: Thomas Kielgast

Beslutning

Ad 2: Godkendt.

Ad 3: Godkendt.

Ad 4: Godkendt.

Afbud: Martin Knudsen

Bilag

Bilag 1, Skema A Servicearealer 25-03-2025

Punkt 107: Eventuelt

Beslutning

Intet.

Afbud: Martin Knudsen

Punkt 108: Lukket: Udbuds- og salgs vilkår: Parcelhusgrunde på Gåsebakken i Møllebankerne, Borup

2024-018895

Ad 1: Godkendt.

Ad 2: Godkendt.

Ad 3: Godkendt.

Afbud: Martin Knudsen

Fraværende Rikke Kornval

Punkt 109: Lukket: Campus Køge - indtægtsbevilling og fremtidig drift - anlægsbevilling

2022-020063

Ad 1: Godkendt.

Ad 2: Godkendt.

Ad 3: Godkendt.

Afbud: Martin Knudsen

Fraværende Rikke Kornval

Punkt 110: Lukket: Eventuelt

Borgmesteren orienterede om afgørelse fra Planklagenævnet vedr. Køge Festuge.

Forvaltningen orienterede om økonomiaftalen mellem Regeringen og KL.

Afbud: Martin Knudsen

Fraværende Rikke Kornval

Punkt 111: Lukket: Underskriftsblad

Underskrevet digitalt.

Afbud: Martin Knudsen