

REFERAT 09-13 Økonomiudvalget d. 06-02-2013

Mødedato Onsdag d. 06. februar 2013 kl. 14:00

Mødested lokale 1.D, Kanalstræde 2

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden til møde den 6. februar 2013.....	3
Budgetrevision 1 til ØU.....	4
Økonomiske pejlemærker.....	7
Kommunens gældsudvikling.....	9
Endelig Vedtagelse af Forslag til Lokalplan nr. 3.78 for Bypark, Boliger og Detailhandel ved Holba	11
Endelig vedtagelse af revideret forslag til kommuneplantillæg nr. 26 og revideret forslag til lokalplæ	18
Vedtagelse af lokalplan 3.40 Boliger på Østerled, Holbæk Øst.....	22
Mørkøv Hallen - omlægning af lån.....	27
Visionsplan for Holbæk Havn.....	30
Broarbejder 2013.....	34
Friplejeboligerne Kildehaven - godkendelse af skema C.....	37
Strategi for varmforsyning.....	39
Boligselskabet Sjælland - afdeling 01-101 - Vestergade 4 - 22, Tølløse - låneoptagelse samt lejestig	42
Boligselskabet Sjælland - afdeling 01-102 - Vestergade 24 - 32, Tølløse - låneoptagelse samt lejesti	44
Holbæk Ældreboligselskab v/Domea - Tilsagn til opførelse af 70 ældreboliger med tilhørende servi	46
Praksis for brugertilfredshedsundersøgelser_ØU.....	50
Udpegning af ny formand for Huslejenævnet i Holbæk Kommune.....	52
Udpegning af suppleant til Vurderingsankenævnet.....	54
Orientering - Økonomiudvalget den 6. februar 2013.....	56

Punkt 18: Godkendelse af dagsorden til møde den 6. februar 2013

13/1832

Sagsprocedure

Økonomiudvalget

Hovedindstilling

Direktør Hans Søie indstiller, at:

1. dagsordenen bliver godkendt.

Beslutning i Økonomiudvalget den 06-02-2013

Godkendt

Punkt 19: Budgetrevision 1 til ØU

13/3244

Sagsprocedure

Økonomiudvalget – byrådet

Hovedindstilling

Kommunaldirektør Hans Søie indstiller, at

1. der gives positive tillægsbevillinger på driften på i alt 23,5 mio. kr. på følgende områder:

Politikområde 2, administration	0,3 mio. kr.
Politikområde 8, ældreområdet	0,5 mio. kr.
Politikområde 12, kommunale veje og trafik	0,1 mio. kr.
Politikområde 13, uddannelse og beskæftigelse	22,6 mio. kr.

2. der gives negative tillægsbevillinger på driften på i alt 6,2 mio. kr. på følgende områder:

Politikområde 5, almene dagtilbud	-3,7 mio. kr.
Politikområde 6, børn, unge og familier med særlige behov	-1,5 mio.kr.
Politikområde 7, sundhed	-0,2 mio. kr.
Politikområde 9, voksenspecialområdet	-0,8 mio. kr.

3. der omplaceres imellem politikområder for i alt 2,2 mio. kr. på følgende områder:

Fra politikområde 8, ældre til 2, administration	0,2 mio. kr.
Fra politikområde 9, voksenspecial til 2, administration	0,1 mio. kr.
Fra politikområde 10, miljø og planer til 2, administration	0,3 mio. kr.
Fra politikområde 11, ejendomme til 2, administration	0,2 mio. kr.
Fra politikområde 12, kommunale veje og trafik til 2, administration	0,1 mio. kr.

Fra politikområde 6, børn, unge og familier med særlige behov til 11, ejendomme	0,9 mio. kr.
Fra politikområde 8, ældre til 9, voksenspecial	0,4 mio. kr.

4. der gives en negativ tillægsbevilling på indtægter på 20,0 mio. kr.

5. der gives en positiv tillægsbevilling på renter på i alt 1,5 mio. kr.

6. der omplaceres imellem områder for i alt 1,6 mio. kr.

Fra anlæg til politikområde 15 (drift) 0,4 mio. kr.

Fra anlæg til afdrag/ finansforskydninger 1,2 mio. kr.

Formål

Formålet med budgetrevision 1 er at tilrette budgettet med aktuel viden, lovændringer og nye konjunkturskøn.

Sagsbeskrivelse af hovedindstilling

Resultatet af Budgetrevision I er samlet set en ansøgning om en negativ tillægsbevilling på **1,2** mio. kr. Budgetrevisionen fortsætter historien fra 2012. Der er ganske små udsving i driftsudgifterne. Budgetreduktionerne på nogle områder kan finansiere udgiftsstigninger på andre områder. Og så er der lige som i 2011 og 2012 væsentlige ændringer på beskæftigelsesområdet, som er fuldt finansierede.

Det samlede resultat for hele Holbæk Kommune forventes at blive et underskud på **2,8** mio. kr. Dette er en forbedring på **1,2** mio. kr. i forhold til det oprindelige budget. Driftsudgifterne er øget med i alt **17,7** mio. kr., som primært skyldes forøgede udgifter til beskæftigelsesområdet. Merudgifterne bliver finansieret af yderligere tilskud fra staten, idet kommunens indtægter forventes at blive øget med i alt **20,0** mio. kr., som skyldes et større tilskud fra staten fra beskæftigelsestilskuddet, DUT (Det udvidede totalbalanceprincip) og budgetgarantien.

Hensigten med Budgetrevision I er at tilrette budgettet for 2013 med den information, som er tilgået kommunen, siden budgettet blev vedtaget i oktober 2012. Budgetrevision IV i 2012 gav eksempelvis oplysninger om, at budgettet for 2013 på ældre, voksenspecial og børnespecial var lidt for høje. Det er nu tilrettet og det finansierer blandt andet den lovændring som reducerer kommunens refusioner på elevområdet. Dertil kommer andre lovændringer, ændringer i demografi og konjunkturer, som har konsekvenser for budgettet. Der er som altid ved budgetrevision I ikke lavet nyt forbrugsskøn for 2013.

I tabel 1 vises budgetændringer i forhold til det oprindeligt vedtagne budget. Det ses at resultatet er forbedret med **1,2** mio.

Tabel 1

	Oprindeligt budget	Korrigeret budget	Forventet regnskab	Afvigelse	Tillægsbevilling	Overførselsret	Omplacering
I mio. kr.	A	B	C	D = C-A	E	F	G
Indtægter - i alt (skat, tilskud, udligning)	-4.033,3	-4.033,3	-4.053,3	-20,0	-20,0	0,0	0,0
Driftsudgifter - i alt	3.881,6	3.881,6	3.899,3	17,7	17,3	0,0	0,4
- Økonomiudvalget	465,2	465,4	466,5	1,2	0,3		0,9
- Udvalget for Børn	1.185,2	1.185,2	1.179,1	-6,1	-5,2		-0,9
- Udvalget for Voksne	1.123,3	1.123,2	1.122,4	-0,8	-0,5		-0,3
- Udvalget for Klima og Miljø	140,3	140,3	140,7	0,4	0,1	0,0	0,3
- Udvalget for Erhverv og Beskæftigelse	859,3	859,3	881,9	22,6	22,6		
- Udvalget for Kultur og Fritid	108,3	108,3	108,7	0,4			0,4
Renter	31,1	31,1	32,6	1,5	1,5		
Strukturel balance	-120,5	-120,5	-121,3	-0,8	-1,2	0,0	0,4
Anlæg	186,4	186,4	184,8	-1,6			-1,6
Lån	-121,5	-121,5	-121,5	0,0			
Afdrag og finansforskydninger	59,6	59,6	60,8	1,2			1,2
Resultat (-overskud, +underskud)	4,0	4,0	2,8	-1,2	-1,2	0,0	0,0

Beslutning i Økonomiudvalget den 06-02-2013

Indstilles godkendt

Bilag

Budgetrevision 1 notat til ØU.pdf

Budgetrevision I, bilag til note 3 vedr. politikområde 6.pdf

Budgetrevision I, bilag til note 10 vedr. politikområde 13.pdf

Opfølgning på implementering af budgetaftalen 2013 ved BR1PDF.pdf

Punkt 20: Økonomiske pejlemærker

12/108058

Sagsprocedure

Økonomiudvalget.

Hovedindstilling

Kommunaldirektør Hans Søie indstiller, at:

1. De økonomiske pejlemærker, som blev vedtaget i forbindelse med budget 2013-2016 videreføres uændret for budget 2014-2017.

Formål

Drøftelse af de økonomiske pejlemærker med henblik på eventuel revidering.

Sagsbeskrivelse af hovedindstilling

I forbindelse med budget 2013-2016 blev det besluttet, at Økonomiudvalget skal drøfte de økonomiske pejlemærker med henblik på eventuel ændring for budget 2014-2017.

Der lægges op til at udvalget får mulighed for to drøftelser, inden pejlemærkerne fremlægges for byrådet ved budgetseminar 1.

De økonomiske pejlemærker er på nuværende tidspunkt:

1. En 365 dages likviditet på 125 mio. kr.
 - a. Skal være realiseret i 2015.
2. Overskud på den strukturelle balance.
 - a. Dækning af investeringsbehov på 100 mio. kr. årligt, eksklusiv belysning.

3. Aktiv gældspleje.

a. Skal ske uden at løbe risici.

4. Gældsudviklingen skal være ansvarlig og drøftes hvert år i Økonomiudvalg og byråd forud for budgetseminar 1.

Der er under andet punkt på dagsordenen redegjort for gældsudviklingen.

Administrationen lægger op til at pejlemærkerne fastholdes i eksisterende form.

Beslutning i Økonomiudvalget den 06-02-2013

Drøftet. Drøftelsen genoptages på næste møde, idet der til mødet forelægges prognoser med afsæt i scenarierne fra budgetlægningen for 2013-2016.

Punkt 21: Kommunens gældsudvikling

12/108058

Sagsprocedure

Økonomiudvalget – byrådet

Hovedindstilling

Kommunaldirektør Hans Søie indstiller, at:

1. Gældsudviklingen drøftes med henblik på hvordan gælden bør udvikle sig de næste år.

Formål

Drøftelse af gældsudviklingen.

Sagsbeskrivelse af hovedindstilling

I forbindelse med vedtagelsen af de økonomiske pejlemærker for 2013 og fremefter blev det besluttet, at Økonomiudvalg og byråd skal drøfte gældsudviklingen inden budgetseminar 1.

Der lægges op til, at Økonomiudvalget drøfter gældsudviklingen to gange inden behandlingen i byrådet.

Drøftelsen skal afklare, i hvilket omfang kommunen bør gøre brug af forventede lånemuligheder. Principielt anbefales det, at anlægsprojekter lånefinansieres i det omfang der er mulighed for det. Anlæggene holder i mange år, og derfor giver det god mening, at fremtidens borgere er med til at finansiere de bygninger mv. som de kommer til at gøre brug af. Hvad angår kommunens satsning på energirenoveringer, bidrager de positivt til driftsøkonomien og energibesparelserne finansierer renter og afdrag på lånene.

Nedenfor vises en oversigt over, hvad der er optaget lån til i 2012:

Mio. kr.

Energibesparende foranstaltninger	82,8
Vejbelysning	35,0
Renovering af Orø færgeren	1,6
Udgifter under kvalitetsfonden (skoler, daginstitutioner og ældre)	27,9
Danhøj, veje og renovering af ejendomme	4,2
Tilbagebetaling af skat for 2009	30,1
Restlånoptagelse for 2011	9,3
Lånoptagelse i alt	190,9
Afdrag på lån	46,5
Nettolånoptagelse	143,5

Og hvad der forventes optaget lån til i 2013

	Mio. kr.
Energibesparende foranstaltninger	51,5
Vejbelysning	56,0
Udgifter under kvalitetsfonden (skoler, daginstitutioner og ældre)	12,0
Andre	2,5
Lånoptagelse i alt	121,5
Afdrag på lån	55,3
Nettolånoptagelse	66,2

Lånoptagelsen i 2013 forventes at ligge under lånoptagelsen i 2012 og afdragene forventes at være en smule stigende.

Administrationen vil på mødet i Økonomiudvalget præsentere tal for gældsudviklingen siden 2007, herunder hvordan gælden er fordelt på energirenovering og anlæg i øvrigt, samt hvordan kommunens gæld ligger i forhold til K5.

Beslutning i Økonomiudvalget den 06-02-2013

Drøftet og taget til efterretning.

Punkt 22: Endelig Vedtagelse af Forslag til Lokalplan nr. 3.78 for Bypark, Boliger og Detailhandel ved Holbæk Have med Forslag til Kommuneplantillæg nr. 35

12/33814

Sagsprocedure

Sagen behandles i Udvalget for Klima og Miljø (punkt 2 og 3), Økonomiudvalget (punkt 1) og byrådet (punkt 1, 2 og 3).

Hovedindstilling

Direktør Anders Asmind indstiller, at:

1. Forslag til Kommuneplantillæg nr. 35 for udvidelse af Holbæks bymidteafgrænsning og ændring af rammeområde 3. R08 vedtages endeligt med udpegede ændringer samt sammenfattende § 9-redegørelse. (Økonomiudvalget og byrådet)
2. Forslag til (Ramme-) Lokalplan nr. 3.78 for bypark, boliger og detailhandel ved Holbæk Have vedtages endeligt med udpegede ændringer samt sammenfattende § 9-redegørelse. (Udvalget for Klima og Miljø og byrådet)
3. Beslutning om udviklere skal gennemføre en byplankonkurrence, som skal være til grund for en helhedsplanlægning for hele området som beskrevet i dagsordenens punkt om høring, vedtages. (Udvalget for Klima og Miljø og byrådet)

Formål

Formålet med forslagene er at etablere det overordnede planmæssige grundlag for en omdannelse af stadionområdet til bypark, boliger og detailhandel og dermed udvidelsen af bymidten.

I Udviklingsstrategi 2012 har byrådet besluttet at styrke detailhandlen i Holbæk By, og herved styrke Holbæks rolle som kommunens og Nordvestsjælland hovedby. I Udviklingsstrategien har byrådet konkret truffet beslutning om at benytte ny lovgivning på detailhandelsområdet, der giver mulighed for at planlægge for op til tre nye udvalgswarebutikker på mere end 2.000 m² bruttoetageareal i bymidten i byer med mere end 27.000 indbyggere.

Byrådet har også besluttet at samle byens idrætsaktiviteter i "Holbæk Arena", et nyt, samlet idrætsområde i Holbæk Vest, hvorved de nuværende idrætsaktiviteter i stadionområdet (rammeområde 3.R08) flyttes, og området skal derfor spille en ny rolle i Holbæk By.

Forslag til kommuneplantillæg og forslag til lokalplan 3.78 – Bypark, boliger og detailhandel ved Holbæk Have er blevet udarbejdet med henblik på at indfri det ovenstående politiske mål: at styrke detailhandlen i Holbæk By med et nyt detailhandelsområde, der tilbyder et supplement til eksisterende detailhandel, og at omdanne stadionområdet til et

bymidteområde. Byrådet lægger vægt på, at området skal udvikles med fokus på bæredygtighed, kvalitet og respekt for omgivelserne således at det bliver et brand for byen.

Forslag til kommuneplantillæg og forslag til lokalplan 3.78 samt miljøvurdering har været i offentlig høring fra den 17. september til den 12. november 2012. I alt har kommunen modtaget 13 høringssvar, som er blevet behandlet.

Sagsbeskrivelse af hovedindstilling

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 35 inddrager en del af stadionområdet, rammeområde 3.R08, i bymidteafgrænsningen. Kommuneplantillæg nr. 35 udlægger endvidere nye kommuneplanrammer for rammeområdet, således at anvendelsen fremover bliver henholdsvis offentligt formål og centerformål.

Forslag til Lokalplan 3.78 omfatter størstedelen af stadionområdet. Det er en rammelokalplan, dvs. en lokalplan, der er begrænset til at fastlægge områdets fremtidige hovedanvendelser og de overordnede principper for en mulig omdannelse af lokalplanområdet. Rammelokalplanen forudsætter derfor yderligere planlægning, og planens overordnede principper skal respekteres i det videre planarbejde. Forslagene til kommuneplantillæg nr. 35 og Lokalplan nr. 3.78 forudsætter, at rammelokalplanen skal følges op af en eller flere projektlokalplaner for at kunne danne grundlag for lokalplanpligtige dispositioner, fx byggeri. Som følge af den offentlige høring af Forslag til Kommuneplantillæg nr. 35 og Forslag til Lokalplan nr. 3.78 anbefaler forvaltningen, at hele området skal indgå i en helhedsplanlægning gennem en byplankonkurrence inden udarbejdelse af yderligere lokalplaner.

Lokalplan nr. 3.78 inddeler området i to delområder, delområde A og B jf. bilag i lokalplanen.

Delområde A udgøres af området nord for Borgmestergårdsvej og syd for Godthaabsvej.

Delområdet udlægges til offentligt formål i form af en offentlig tilgængelig bypark, med mulighed for etablering af helårsboliger, institutioner og rekreative anlæg til nærområdets betjening. I alt op til 130 boliger.

Delområde B udgøres af området syd for Borgmestergårdsvej og nord for Holbæk Have.

Delområdet udlægges til centerformål. Området kan rumme liberalt erhverv, videns- og serviceerhverv, restaurations-/fastfoodvirksomhed og butikker til dagligvarer og udvalgsvarer, - dog kun én dagligvarebutik og op til tre større udvalgsvarebutikker på mere end 2.000 m² bruttoetageareal, samt parkeringsanlæg og de til lokalplanområdets drift nødvendige faciliteter (varegårde, materielgård m.v.).

Fordelingen mellem detailhandelsområderne i Holbæk By bliver herefter:

1. Holbæk bymidte, som består af delområder med forskellige funktioner, arbejdsdelinger og profiler:

- Bykernen med en bred dækning inden for mindre og bymidteorienterede butikker i et smukt historisk og livligt bymiljø - et oplevelses- og handelssted, som er suppleret med den nye udvikling på havnefronten.
- Havneområderne med mindre butikker på maksimalt 200 m² bruttoetageareal målrettede områdets karakter, eks. Maritime butikker.
- Område med servicefunktioner sydøst for Bykernen.

- Område til store udvalgswarebutikker i Holbæk Have og med mulighed for etablering af op til tre store udvalgswarebutikker på over 2.000 m² bruttoetageareal, og med mulighed for etablering af liberalt erhverv, videns- og serviceerhverv, restaurations-/ fastfoodvirksomhed og én dagligvarebutik på op til 3.500 m² bruttoetageareal. Området giver mulighed for oprettelse af op til 25.000 m² bruttoetageareal af detailhandel, som en del af en samlet udvidelse af bymidten med 47.000 m² bruttoetageareal angivet i Holbæk Kommuneplan.

2. Detailhandelsområder uden for bymidten: MegaCentret I og II og Bilbyen med en tydelig specialisering inden for store udvalgswarebutikker på op til 2.000 m² bruttoetageareal og særlig pladskrævende varegrupper.

Holbæk Kommune lægger vægt på, at nye udvalgswarebutikker i Holbæk Have skal udgøre et supplement til butikkerne og butik koncepter i bymidten.

Disse principper vil efterfølgende blive indarbejdet i retningslinjerne for detailhandel i Forslag til Kommuneplan 2013.

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 35 og forslag til Lokalplan nr. 3.78 med miljøvurdering har været til offentlig høring i efteråret 2012. Forvaltningen har behandlet de indkomne kommentarer og har på den baggrund udarbejdet et forslag til ændringer af kommuneplantillægget og lokalplanen, som er beskrevet nedenfor. Kommuneplantillægget og lokalplanen vil blive tilrettet efter byrådets godkendelse.

[Forslag til lokalplan og kommuneplantillæg](#)

Lovgrundlag

Lov om planlægning

Lov om miljøvurdering

Høring

Offentlighedsfase jf. planloven forløb fra den 17. september til den 12. november 2012.

I alt har kommunen modtaget 13 høringssvar, hovedsageligt fra borgerne i det omkringliggende område og handels- og boligforeninger.

Hovedpointer fra indkomne indsigelser/kommentarer er følgende:

- Tilkendegivelse af det synspunkt, at de foreliggende planer ikke vil styrke handelslivet i Holbæk bymidte, men snarere vil medvirke til at splitte det. Der henvises til igangværende butikprojekter og udvidelser. Der opfordres til at tænke helheden.
- Den foreslåede bymidteafgrænsning omtales som ikke lovlig.

- Beklagelse over, at sportsfaciliteterne vil blive flyttet langt væk og bekymring for flytteplanerne.
- Beklagelse over, at de grønne omgivelser mindskes, og at forholdene for borgerne forringes generelt på grund af færre rekreative muligheder og mulige gener.
- Skepsis over de trafikale forhold i området ifølge planerne især med det eksisterende vejnets kapacitet, og der foreslås regulering af trafikken.
- Opfordring til at sikre den grønne forbindelse mellem bymidte og Holbæk fæled grønne arealer, og at det kommende byggeri opføres efter bæredygtighedsprincipper med en god kvalitet og et godt arkitektonisk udtryk, og at den kommende udvikling skal respektere de omkringliggende bevaringsværdige bygninger.

Forvaltningens konklusion og anbefalede ændringer:

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 35 og Forslag til Lokalplan nr. 3.78 lægger vægt på, at den nye udvikling i Holbæk Have vil fremme et område med høj kvalitet og forstærke byens potentialer, dermed imødekommer planerne offentlighedens interesse. Det endelige kommuneplantillæg og lokalplan skal dog tydeliggøre argumenterne efter vedtagelse af planerne. Se Bilag nr. 1 om forvaltningens indstilling og forslag til ændringer ved endelig vedtagelse.

Der skal tydeliggøres i planforslagene, at Holbæk Kommune lægger vægt på, at udviklingen af Holbæk Have og de nye udvalgswarebutikker skal udgøre et supplement til butikkerne og butik koncepter i bymidten, og at det princip vil efterfølgende blive indarbejdet i retningslinjerne af Forslag til Kommuneplan 2013.

- Hele området anbefales indgå i en helhedsplanlægning inden udarbejdelse af lokalplaner. Dette vil ske gennem en byplankonkurrence om:
 - Et rumligt koncept og strukturplan for hele området, som bl.a. skal fastlægge hoveddisponering af området, struktur for grønne arealer og stier, trafik betjening i den sydelige del af bymidten, rammer for bæredygtighed i byggeriet og udearealer og hensyn til bevaringsværdige boligområder.
 - En bebyggelsesplan for minimum et delområde, der vil muliggøre en fleksibel etapevis udvikling.
 - Det andet delområde i lokalplanområdet skal efterfølgende indgå i en byplankonkurrence om en bebyggelsesplan, som vil danne grund for etablering af lokalplaner.

Rammerne for konkurrencerne, som forventes afholdt af udviklere/udbydere vil blive konkretiseret, når der er en konkret henvendelse.

Foretagelse af den ovennævnte helhedsplanlægning for hele området (delområde A + delområde B) besluttet som forudsætning for den videre planlægning i forbindelse med endelig vedtagelse af Forslag til Kommuneplan 35 og Forslag til Lokalplan 3.78.

- Øvrige forvaltningskommentarer og beslutninger fremgår systematisk af vedlagte oversigt over forslag og bemærkninger samt forvaltningens indstilling hertil (Bilag nr. 1). Rettelserne vil blive indført efter byrådets vedtagelse af planerne.
- I forbindelse med bebyggelses omfang og placering rettes Forslag til lokalplanens § 6.2.2 til følgende: Boligbebyggelse skal opføres som etagebyggeri i 3-5 etager (i stedet for: som fritstående punkthus) og der tages hensyn til bevaringsværdige bygninger ved fastlæggelse af bebyggelsens højde og placering.
- Udviklingen af delområde A skal koordineres med udviklingen i Holbæk Arena, således at stadion først tages ud af brug, når Arena byder på et alternativ og der ikke er private udbydere, der vil være interesseret i at drive anlægget.

Vurdering i forhold til økonomi

Lokalplanområdet – Holbæk Stadion - er ejet af Holbæk Kommune. Salg af arealerne forventes at give en vis indtægt til kommunen.

Det forudsættes, at der udarbejdes en helhedsplanlægning for hele området (område A + område B) gennem en byplankonkurrence/byplankonkurrencer afholdt af udbydere/udviklere som beskrevet under dagsordenspunktet Høring.

Derefter bliver der udarbejdet en eller flere projektlokalplaner, når der er konkrete planer for ændret anvendelse og eventuel bebyggelse af områderne. Herved fastsættes bl.a. bestemmelser om mulig udstykning af området. I forbindelse med salg af arealer indenfor lokalplanområdet fastsættes der nærmere vilkår, fx hvad angår grundejers forpligtigelser til drift og vedligeholdelse af friarealer / fællesarealer m.v.

Vurdering i forhold til miljø

Jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer, Lov nr. 936, vurderer kommunen, at planerne udløser krav om miljøvurdering, da omfang af butiksareal som planerne giver mulighed for, kan medføre væsentlige påvirkninger for den øvrige detailhandel i Holbæk By, og kan have effekt på detailhandelsmønstrene mod nordvest i regionen. Planerne er omfattet af loven jf. bilag 4, stk. 10b, Anlægsarbejder i byzone, herunder opførelse af butikcentre og parkeringspladser.

Kommunen har udsendt en screening/scoping til berørte myndigheder, og der er ikke udpeget flere emner i miljøvurderingen.

Som konklusion, vurderer Kommunen, at det nye detailhandelsområde vil kunne forny og supplere det samlede butiksudbud i byen uden at medføre butiksød i byens centrum eller Megacentret, og herved bidrage til vækst og udviklingen i byen, kommunen og regionen.

Der skal dog tydeliggøres i planforslagene, at Holbæk Kommune lægger vægt på, at udviklingen af Holbæk Have og de nye udvalgswarebutikker skal udgøre et supplement til butikkerne og butik koncepter i bymidten, og at dette skal vurderes i forbindelse med konkrete henvendelser til kommunen. Princippet vil blive indarbejdet i retningslinjerne for detailhandel i Forslag til Kommuneplan 2013.

Der vurderes ikke, at etablering af butikker i området vil medføre væsentlige afledte gener inden for lokalplanområdet eller for de omkringliggende byområder. Mulige emner, som de trafikale forhold, visuelle påvirkninger, den grønne struktur, samt jordforurening kan håndteres ved nærmere planlægning og realisering.

For at sikre en udvikling af høj kvalitet og indfri målet om et område af store potentialer og kvaliteter anbefaler Forvaltningen, at hele området indgår i en helhedsplanlægning som beskrevet under dagsordenspunktet Høring.

Kommunen skal jf. Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer § 9, udarbejde en sammenfattende redegørelse af miljørapportens konklusioner, konklusioner fra offentlighedens fase, og hvad der skal gøres for at følge op på disse konklusioner, samt forslag til overvågningsprogram, som vil sikre og offentliggøre forvaltningens indsats for opfølgning på miljøhensyn. Den sammenfattende redegørelse skal danne grundlag for den endelige vedtagelse af Forslag til Kommuneplan 35 og Forslag til Lokalplan 3.78.

En sammenfattende § 9 redegørelse er vedlagt som bilag 3.

Vurdering i forhold til sundhed

Forslag til Lokalplan 3.78 udlægger et stort område til bypark og rekreative formål og forudsætter, at den videre planlægning skal indarbejde den grønne kile, som binder Holbæk Fælled med bymidten og resten af denne grønne struktur.

Bestemmelserne i Forslag til Lokalplan 3.78 udelukker ikke fastholdelse af eksisterende sportsfaciliteter i området, fx klubhuse, tennisbaner, boldbaner mv. og giver mulighed for nye anlæg, herunder legepladser mv. som måtte bidrage til områdets rekreative funktion og dermed befolkningens mulighed for udfoldelse gennem organiseret og ikke-organiseret idræt. Stadion vil fortsat anvendes indtil Holbæk Arena er taget i brug, og anvendelsen af Stadion kan fortsætte, hvis en udbyder har interesse i at drive det i forbindelse med den videre udvikling.

De forskellige rekreative muligheder, grønne arealer, tilgængelighed for svage grupper og stiforbindelser, samt gode trafikale forhold vil blive sikret i området ved den videre planlægning. Derfor peger forvaltningen på nødvendigheden af, at hele området (delområde A + delområde B) indgår i en helhedsplanlægning gennem en eller flere byplankonkurrence (-er) specificeret i forvaltningens anbefalede ændringer. Dermed bidrager udviklingen til kommunens mål om en sund by.

Planforslagene medfører ikke sundhedstrusler for befolkningen. Mulige medførte risici for brand, eksplosioner og giftudslip er medtaget i lokalplanforslaget og der vurderes ikke, at anlægsfasen medfører en øget risiko for ulykker. Hensyn skal dog tages til flugt- og brandveje under opførelsen.

Beslutning i Udvalget for Klima og Miljø den 28-01-2013

Punkt 2 og 3 indstilles med anbefaling

Beslutning i Økonomiudvalget den 06-02-2013

Indstilles tiltrådt

Bilag

Oversigt Over Forslag og Bemærkninger fra Høringsperioden 17. sep - 12. nov. 12 samt Forvaltningens Indstilling

Bilag2_Kopi_Alle_Indkommende_ForslagogBemærkninger_LP3.78Pdf.pdf

Sammenfattende §9 redegørelse i forbindelse med endelig vedtagelse af Forslag til Lokalplan 3.78 og Kommuneplantillæg 35

Punkt 23: Endelig vedtagelse af revideret forslag til kommuneplantillæg nr. 26 og revideret forslag til lokalplan nr. 11.13 for et område ved Lerchehuset i Jyderup

12/64591

Sagsprocedure

Sagen behandles i Udvalget for Klima og Miljø, Økonomiudvalget og byrådet.

Hovedindstilling

Direktør Anders Asmind indstiller, at:

1. Revideret forslag til kommuneplantillæg nr. 26 vedtages endeligt med ændringerne angivet i bilag nr. 2, Skema til behandling af høringssvar.
2. Revideret forslag til lokalplan nr. 11.13 for et område ved Lerchehuset i Jyderup vedtages endeligt med ændringerne angivet i bilag nr. 2, Skema til behandling af høringssvar.

Formål

Byrådet besluttede på mødet den 27. juni 2012 at vedtage revideret forslag til kommuneplantillæg nr. 26 og revideret lokalplanforslag nr. 11.13 for et område ved Lerchehuset i Jyderup til offentlig høring.

De oprindelige planforslag var fremlagt til offentlig høring i perioden 14. december 2011 til den 15. februar 2012. På baggrund af et høringssvar i den offentlige høring blev der foretaget en supplerende undersøgelse af overdrevs/engområdet mellem Lerchehuset og Drivsåtskoven. Undersøgelsen viste, at der på arealet er en særlig flora, så arealet har status af § 3-område. Registreringen af det nye § 3-område medførte et behov for udarbejdelse af reviderede planforslag med ændrede principper for placering af ny bebyggelse.

Formålet med de reviderede planforslag er at tilvejebringe det planmæssige grundlag for at opføre nye boliger ved Lerchehuset og at anvende Lerchehuset og en ny tilbygning hertil til højskole o. lign. eller liberalt erhverv, herunder sundhedscenter. Planlægningen fastlægger desuden, at der kan etableres én bolig i Lerchehuset.

Det reviderede lokalplanforslag sikrer samtidig de eksisterende, landskabelige kvaliteter ved Lerchehuset, bl.a. igennem bestemmelser om bebyggelsens omfang, placering og udformning (lavenergibebyggelse), et større, fælles friareal mod Skarresø og Drivsåtskoven samt synlige anlæg til lokal afledning af regnvand.

Sagsbeskrivelse af hovedindstilling

Efter den endelige vedtagelse af det reviderede forslag til kommuneplantillæg nr. 26 er det reviderede lokalplanforslag nr. 11.13 i overensstemmelse med Kommuneplan 2007 – 2018 for Holbæk Kommune.

[De reviderede planforslag kan ses her.](#)

Forvaltningen indstiller, at de reviderede planforslag ændres på flere punkter i fm. den endelige vedtagelse. Ændringsforslagene og deres begrundelse fremgår af bilag nr. 2. Ændringsforslagene vedrører primært følgende emner:

- Specificering af områdets anvendelse
- Placering af enkelte byggefeltet nord for Lerchehuset
- Skiltning
- Paraboler og antenner
- Ubebyggede arealer

Lovgrundlag

Lov om planlægning

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Høring

De reviderede planforslag har været i høring i perioden fra den 29. juni 2012 til den 6. september 2012.

Under den offentlige høring har kommunen modtaget 11 skriftlige høringssvar, herunder en indsigelse fra Naturstyrelsen. Alle høringssvarene fremgår af bilag nr. 1 og er behandlet i bilag nr. 2. Høringssvarene vedrører især følgende emner:

- Særlige drikkevandsinteresser
- Habitatområde
- Planområdets anvendelse og byggemuligheder, herunder dispensation fra skovbyggelinje og søbeskyttelseslinje
- Lavenergibebyggelse

- Paraboler

Forvaltningen har på baggrund af indsigelsen fra Naturstyrelsen udarbejdet supplerende redegørelser til det reviderede lokalplanforslag, som fremgår af bilag nr. 2. På baggrund af de supplerende redegørelser og en tæt dialog har Naturstyrelsen trukket deres indsigelse tilbage i et brev af den 23. januar 2013.

Der blev afholdt borgermøde om de revidere planforslag i den gamle Byrådssal i Jyderup den 16. august 2012. Et notat fra borgermødet fremgår af bilag nr. 3.

Forvaltningen vurderer, at flere af ændringsforslagene til de reviderede planforslag på en væsentlig måde berører flere parter i planområdet. På den baggrund har en grundejer og en forventet bygherre jf. planlovens § 27, stk. 2 haft mulighed for at kommentere ændringsforslagene, inden den endelige vedtagelse af forslagene. Grundejeren er ikke kommet med kommentarer til ændringsforslagene, og konsulenten for den forventede bygherre har i et brev af den 11. november 2012 meddelt, at begge parter er indforstået med ændringsforslagene.

Vurdering i forhold til administrative forhold

Grundejeren er efter aftale med Holbæk Kommune ved at tinglyse, at der skal være offentlig adgang til de ubebyggede arealer ved Skarresø og Drivsåtskoven. Tinglysningen skal være sket, inden byrådet foretager den endelige vedtagelse af de reviderede planforslag. Grundejerens udkast til deklARATIONEN, der vil blive tinglyst, fremgår af bilag nr. 4.

Vurdering i forhold til miljø

De reviderede planforslag er, på baggrund af en screening, vurderet til ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer og programmer. Begrundelsen fremgår af de reviderede lokalplanforslag. Screeningsbeslutningen blev bekendtgjort samtidig med offentliggørelsen af de reviderede planforslag.

Beslutning i Udvalget for Klima og Miljø den 28-01-2013

Et flertal bestående af John Harpøth, Søren Christensen, Chr. Ahlefeldt og Erik Just Pedersen indstiller punkt 2 med anbefaling.

Ole Brockdorff stemmer imod punkt 2.

Udvalget behandler ikke punkt 1 da det henhører under Økonomiudvalgets kompetence.

Beslutning i Økonomiudvalget den 06-02-2013

Et flertal bestående af V, F, O og I indstiller at hovedindstillingen tiltrædes. Sine Agerholm stemmer imod punkt 1, og Finn Martensen tager forbehold for punkt 1.

Bilag

Alle høringssvar til Rev. forslag til kommuneplantillæg nr. 26 og Rev. lokalplanforslag nr. 11.13

Behandling af høringssvar til Rev. forslag til kommuneplantillæg nr. 26 og Rev lokalplanforslag nr. 11.13

Notat fra borgermøde den 16. august 2012

Udkast til deklaration vedr. offentlig adgang

Punkt 24: Vedtagelse af lokalplan 3.40 Boliger på Østerled, Holbæk Øst

11/60742

Sagsprocedure

Sagen behandles i Udvalget for Klima og Miljø, Økonomiudvalget og byrådet.

Hovedindstilling

Direktør Anders Asmind indstiller, at:

1. kommuneplantillæg nr. 39 vedtages
2. lokalplan 3.40 Boliger ved Østerled, Holbæk Øst, vedtages med ændringerne angivet i bilag 3, Forslag til ændringer.

Formål

Formålet med lokalplanen og det tilhørende kommuneplantillæg er, at tilvejebringe det planmæssige grundlag for at omdanne en del af erhvervsområdet ved Østerled til et nyt boligområde.

Planerne muliggør blandet boligbebyggelse i op til tre etager med tagterrasser og skal samtidig sikre:

- at, ny bebyggelse tilpasses eksisterende boligbebyggelse i de tilstødende områder,
- at, der etableres gode vej- og stiforbindelser, som knytter det nye boligområde sammen både internt og med de tilstødende områder,
- at, der opføres fælles friarealer,
- at, ny bebyggelse har et minimalt ressourceforbrug gennem hele bebyggelsens levetid.
- at, regnvand håndteres inden for lokalplanområdet efter principperne om lokal afledning af regnvand.

Sagsbeskrivelse af hovedindstilling

Baggrunden for denne lokalplan, og tilhørende kommuneplantillæg, er grundejers ønske om at realisere kommuneplanens mulighed for at udvikle området til boligformål.

Lokalplanområdet er omfattet af rammelokalplan 3.33, som er udarbejdet i 2009 med det formål at omdanne erhvervsområdet til boligområde. Lokalplanområdet udgør et samlet areal på ca. 4 ha.

I rammelokalplanen fremgår det, at lokalplanområdet (delområde C) skal anvendes til boligformål og disponeres til etagebyggeri og tæt-lavt byggeri. Det er således fastsat at:

- ca. 45 % af grundarealet disponeres til tæt/lav bebyggelse i 1, 1½ og 2 etager med en bebyggelsesprocent på maksimalt 40,
- ca. 45 % af grundarealet disponeres til etagehusbebyggelse i op til 3 etager med en bebyggelsesprocent på maksimalt 70 og
- ca. 10 % af grundarealet disponeres til fælles friarealer.

Lokalplanen er i overensstemmelse med de i rammelokalplan 3.33 fastsatte bestemmelser, idet der sikres at:

- 45 % af grundarealet disponeres til bebyggelse i maksimalt 2 etager + tagterrasse med en bebyggelsesprocent på maksimalt 40,
- 40 % af grundarealet disponeres til bebyggelse i maksimalt 3 etager + tagterrasse med en bebyggelsesprocent på maksimalt 70 og
- 15 % af grundarealet disponeres til fælles friarealer.

Boligbebyggelsen er disponeret dels som en parkbebyggelse med etagebyggeri i maksimalt to og tre etager (delområde I og II) og dels som tæt-lav udstykninger i maksimalt to etager (delområde III).

Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefeltet, som dels sikrer afstand til vej og skel og dels sikrer hensigtsmæssig afstand til eksisterende boliger inden for og uden for lokalplanområdet.

Vejadgang til lokalplanområdet sker fra Østerled og der udformes stamveje med vejtræer og græsarmerede parkeringsarealer. Fra stamvejene vil der være fordelingsveje til boligerne, som ligeledes indeholder græsarmerede parkeringsarealer.

Kommuneplantillæg 39 er udarbejdet for at specificere anvendelsen af lokalplanområdet og give mulighed for tagterrasser, da de i byggeteknisk forstand tæller som en etage.

[Se lokalplan 3.40 og tilhørende kommuneplantillæg 39 her](#) (Lokalplanen tilrettes efter byrådets endelige vedtagelse)

Forslag til ændringer

På baggrund af drøftelser på borgermødet om planforslagene den 11. oktober og de indsendte høringsvar i høringsperioden (læs mere om borgermøde og høringsvar nedenfor under *Høring*) foreslår forvaltningen en række mindre ændringer til lokalplanen. Ændringerne skal sikre hensynet til eksisterende nabobebyggelser i højere grad. Forslag til ændringer er illustreret på kortbilag 4 og 5 til dette dagsordenspunkt.

Der er udarbejdet skyggediagrammer og snit med det formål at kvalificere de hensyn der tages til eksisterende naboer. Skyggeforholdene er vurderet i marts/september, maj/august og i juni på forskellige tidspunkter af dagen. Skyggediagrammerne viser situationen når der bygges i to etager mod Kirsebærstien i stedet for de hidtil planlagte tre etager.

I juni vil slagskygger fra det nye byggeri ramme nogle af haverne efter klokken 18 og nogle af husenes facader efter klokken 20. I maj og august vil slagskygger fra det nye byggeri ramme nogle af haverne efter klokken 17 og nogle af husenes facader efter klokken 19. I marts og september vil slagskygger fra det nye byggeri ramme nogle af haverne efter klokken 16:30 og nogle af husenes facader efter klokken 17:30.

Den vestlige række boliger i Baggesens Have vil altså blive påvirket af skygge fra det nye byggeri, men kun kort før solnedgang og i et begrænset tidsrum. Der er tale om fire forholdsvis smalle slagskygger fra det nye byggeri.

De valgte bygningshøjder og tætheder, som er givet med Kommuneplan 2009, nødvendiggør, at der bygges tættere og højere end det eksisterende i området og naboområderne i dag. Det er et bevidst valg med lokalplanen, at man ønsker at udvikle området fra dets historiske rolle som erhvervsområde til et område med tættere byggeri og dermed udnytte den attraktive og bynære placering.

Det er forvaltningens vurdering at skyggegener ikke helt kan undgås i forbindelse med et byomdannelsesområde som dette, hvor der er planlagt for en tættere og højere bebyggelse end den eksisterende. Skyggepåvirkningen betragtes derfor som acceptabel.

Snittet (se kortbilag 7) viser, at højden på den nye bebyggelse ud mod Kirsebærstien ikke er højere end hvad der findes i et almindeligt boligområde med enfamiliehuse i to plan. Afstanden fra ny bebyggelse til naboskel (Baggesens Have) er 10 m, mens afstanden mellem ny bebyggelse og eksisterende bebyggelse (Baggesens Have) er 20 m.

Som vist på kortbilag 2 og 3 foreslås det således, at der mod naboer bygges i to etager, mens det højeste byggeri (tre etager) koncentrerer sig i midten af lokalplanområdet. Således mindskes skygge- og indbliksgener for eksisterende byggeri i området samtidig med at det fastholdes, at der er tale om et byfortætningsområde.

Derudover skal der etableres randbeplantning omkring den nye boligbebyggelse mod naboer mod øst og vest for yderligere at mindske indbliksgener. Randbeplantningen skal etableres med træsorter, som ikke bliver højere end 6 m for at undgå skyggegener både internt i området og for naboer mod øst.

På baggrund af de udarbejdede diagrammer og høringssvarene indstiller forvaltningen således følgende ændringer:

- De fire blokke, som ligger ud mod Kirsebærstien, reduceres fra byggeri i tre etager til to etager. Den maksimale bygningshøjde for byggeri i to etager fastsættes til 8,5 m. Se kortbilag 4 og 5.
- Fire blokke midt i lokalplanområdet øges fra to etager til tre etager. Den maksimale bygningshøjde for byggeri i tre etager fastsættes til 12 m. Se kortbilag 4 og 5.
- Der skal etableres beplantning langs med Kirsebærstien, som mindsker indbliksgener for de eksisterende naboer i Baggesens Have og Wessels Have. Se kortbilag 4 og 5.

- Der skal etableres et beplantningsbælte, hvor der skal plantes en række træer, som skal mindske indbliksgener for de eksisterende naboer i Østerled 16 og 18. Se kortbilag 4 og 5.

Lovgrundlag

Planloven

Høring

Høring ved idéfase

Den 17. november 2011 blev der afholdt borgermøde på Holbæk Bibliotek. Dialogen på mødet udtrykte, ligesom de to indkomne høringssvar, en bekymring fra naboerne over de indbliksgener det kommende byggeri eventuelt ville tilføre deres ejendomme.

I lokalplanforslaget blev der taget højde for disse bekymringer ved at fastlægge byggefelter for det nye byggeri, som sikrer en afstand på minimum 10 m til naboskel således at indbliksgener mindskes. Desuden kan der maksimalt bygges i to etager ved eksisterende byggeri ved Østerled.

Derudover er der mod naboejendommene mod syd udlagt et fælles friareal, som sikrer en buffer mellem det eksisterende boligbyggeri og nyt.

Høring ved lokalplanforslag

Planforslagene var fremlagt til offentlig høring fra den 14. september 2012 til den 9. november 2012.

Der blev afholdt et offentligt møde om planforslagene den 11. oktober 2012 i kantinen på Holbæk Rådhus. Til mødet var der, foruden bygherrerådgivere og to planlæggere fra Holbæk Kommune, ca. 15 borgere, primært naboer. På mødet diskuteredes primært nabohensyn mod vest (Østerled 16 + 18) og mod øst (Baggesens Have og Wessels Have). Naboerne udtrykte bekymring om skygge- og indbliksgener. Efter mødet kunne indsendes skriftlige høringssvar til behandling i den videre planlægning af området.

Der indkom otte høringssvar, som primært omhandler de samme problemstillinger som blev vendt til borgermødet. Se bilag 2, Høringssvar.

På baggrund af borgermødet og de indkomne høringssvar foreslår forvaltningen en række mindre ændringer til lokalplanen, som skal sikre nabohensynet i højere grad (se ovenfor under *Sagsbeskrivelse af hovedindstilling*). Se bilag 3, Forslag til ændringer.

Vurdering i forhold til miljø

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af planforslagene foretaget en screening af planforslagenes miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 936 af 24. september 2009).

Ifølge lovens § 3, stk. 1, nr. 3 skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, som giver mulighed for anlægsprojekter, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Det er på baggrund af miljøscreeningen konstateret, at planerne ikke vil få en væsentlig indvirkning på miljøet og at der derfor ikke skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering.

Beslutning i Udvalget for Klima og Miljø den 28-01-2013

Indstilles med anbefaling.

Udvalget opfordrer til, at der ved den fremtidige bebyggelse af Østerled tages hensyn til principperne i strategi for varmeplan. I dette tilfælde bør etablering af blokvarme tilstræbes.

Beslutning i Økonomiudvalget den 06-02-2013

Indstilles godkendt.

Bilag

Bilag 1

Bilag 2

Bilag 3

Kortbilag 4

Kortbilag 5

Kortbilag 6

Kortbilag 7

Punkt 25: Mørkøv Hallen - omlægning af lån

12/54340

Sagsprocedure

Udvalget for Kultur og Fritid, Økonomiudvalget og byrådet

Hovedindstilling

Direktør Anders Asmind indstiller, at udvalget:

1. politisk tager stilling til hvorvidt Mørkøv Hallens ansøgning om omlægning af lån kan indstilles til godkendelse.

Formål

Politisk godkendelse af Mørkøv Hallens ansøgning om låneomlægning, idet der søges om udbetaling af provenu til et lån, som Holbæk Kommune har givet kommunegaranti for.

Sagsbeskrivelse af hovedindstilling

Mørkøv Hallen søger ved omlægning af nuværende kreditforeningslån om frigørelse af ca. 350.000 kr. Beløbet er friværdi, men er underlagt byrådets beslutning om lånegaranti.

Låneomlægningen fra nuværende 5 % fastforrentet lån til nyt 3 % fastforrentet lån giver en årlig driftsbesparelse på ca. 28.113 kr.

Driftsbesparelsen vil skulle finansiere yderligere ydelse på lånet, således at lånets løbetid vil være uændret.

Provenuet ønsker Mørkøv Hallen, at anvende til renovering af caféen og tilstødende lokalerne til foreningernes aktiviteter som f.eks. møder, kurser og socialt samvær. Mørkøv Hallen vil med renoveringen understøtte foreningernes frivillige arbejde ved at forbedre forholdene for foreningerne i lokalområdet.

Lokalerne vil have en delt anvendelse mellem Mørkøv Hallens forpagter og foreningerne. Foreninger har gratis adgang til anvendelse af lokalerne.

Renoveringen omfatter

- maling af køkken, udskiftning af loft og belysning for at opnå energibesparelse
- maling af caféen, udskiftning af gulve, loft og belysning for at opnå energibesparelse
- maling af indgang, udskiftning af gulv, loft og belysning for at opnå energibesparelse
- maling af tilstødende lokalerne, udskiftning af gulv, loft og belysning for at opnå energibesparelse.

Øvrige aktiviteter i forbindelse med renoveringen er ikke omfattet af anvendelsen af provenuet. Ønsker Mørkøv Hallen yderligere tiltag i forbindelse med renoveringen, vil Mørkøv Hallen selv skulle finde finansiering til disse arbejder.

Mørkøv Hallen oplyser, at der på nuværende tidspunkt er renoveret for ca. halvdelen af provenuets beløb, uden først at have en godkendelse fra Holbæk Kommune.

Kultur- og Fritidssekretariatet har på møde den 19. december 2012, præciseret over for Mørkøv hallen, at der ikke må igangsættes renovering eller vedligeholdelse fremadrettet uden Holbæk Kommunes godkendelse.

Lovgrundlag

Det er byrådet, der har beslutningskompetencen til at afgøre ansøgning om frigivelse af provenu i forbindelse med låneomlægning i Mørkøv Hallen.

Høring

Kultur- og Fritidssekretariatet har holdt møde med repræsentanter fra Mørkøv Hallen med henblik på afklaring af ansøgning om låneomlægningen og opstillingen af posterne i budget og regnskab.

Vurdering i forhold til økonomi

Mørkøv Hallen har fremsendt budget for 2013, som er i balance. Budgettet indeholder en klar adskillelse for hallen, forpagtningen af cafeteriaet og udlejning af bolig.

Frigivelse af provenu på ca. 350.000 kr. ved låneomlægningen vil øge Holbæk Kommunes kautionsforpligtelse med det tilsvarende beløb og reducere kommunens lånepulje tilsvarende.

Beslutning i Udvalget for Kultur og Fritid den 28-01-2013

Udvalget for Kultur og Fritid anerkender formålet med byggeriet, men ønsker ikke at foretage en indstilling vedrørende kommunal garantistillelse, da en garantistillelse vil betyde en reduktion af kommunens låneramme. Stillingtagen til garantistillelse henhører under Økonomiudvalg og byråd.

Udvalget for Kultur og Fritid indskærper overfor selvejende institutioner, at projekt- og låneanmodninger skal forelægges for Holbæk Kommune forud for igangsættelse.

Beslutning i Økonomiudvalget den 06-02-2013

Ansøgningen om låneomlægningen indstilles godkendt med KFUs bemærkninger. Dog præciseres det, at indskærpelsen alene angår Mørkøv Hallen.

Bilag

Mørkøv hallen budgetforslag 2013

Ansøgning fra Mørkøv Hallen til Holbæk Byråd

Punkt 26: Visionsplan for Holbæk Havn

12/598

Sagsprocedure

Udvalget for Klima og Miljø (til orientering), Økonomiudvalget og byrådet

Hovedindstilling

Direktør Anders Asmind indstiller, at:

1. Vedhæftede visionsplan for Holbæk Havnefront og de angivne målsætninger godkendes som styrende for fremadrettet udvikling i havneområdet og som grundlag for en offentlig debat omkring havnens videre udvikling

Formål

Formålet med sagsfremstillingen er, at godkende de udarbejdede visionsplanskitser og de tilhørende målsætninger som styrende for den videre byudvikling i havneområdet.

Sagsbeskrivelse af hovedindstilling

Med beslutning i byrådet er i 2012 igangsat en proces med udarbejdelse af en visionsplan for Holbæk Havnefront. Tegnestuen Hasløv og Kjærsgaard har i forlængelse heraf udarbejdet analysemateriale og visionskitser med udgangspunkt i byrådets målsætninger om at arbejde for et havneområde, der:

- tilbyder offentlig adgang langs vandkanten, hele vejen fra marinaen i øst, langs havnebassinerne og til Strandparken og inderfjorden i vest
- er bundet sammen med den eksisterende by
- giver rum til de "skæve" lidt rodede miljøer eksempelvis omkring Gl. Havn og Finsings Plads, så det hele ikke bliver pænt og strømlinet
- skaber liv gennem mindre projekter og events, ikke kun ved store byggerier og attraktioner, med bystranden som et eksempel
- knytter byen tættere til fjorden - konkret ved at "rulle den røde løber ud" fra Ahlgade til Kanalstræde
- rummer blandede funktioner, boliger, liberale erhverv og kulturelle institutioner og attraktioner
- er et attraktivt sted at være, for både besøgende og beboere

- inviterer til aktivitet og ophold
- er en ny bydel, med inspiration fra historien om områdets tidligere anvendelse, såvel i hovedtræk som i de enkelte delområder
- udnytter fjordens potentiale til aktivitet og oplevelse
- aktiveres gennem midlertidige aktiviteter i tomme haller etc., inden endelig byudvikling i de enkelte delområder

I forhold til den fysiske planlægning, betyder målsætningerne, at:

- der skal etableres en sammenhængende havnepromenade – med offentlig adgang rundt langs alle havnebassiner, i naturlig sammenhæng med Fjordstien. Dette indebærer, at de nuværende erhvervslejemål (Holship og skrotten) skal opsiges og afvikles, senest ved udløb af de nugældende kontrakter.
- der skal placeres funktioner på hagerne, der tilbyder offentligt tilgængelige attraktioner og udflugtsmål.
- der skal etableres de i den overordnede plan viste kanaler og placeres café/ restauranter ved disse strategisk vigtige punkter, med krav om åbne aktive facader i stueplan.
- bebyggelse skal placeres i overensstemmelse med og i respekt for, de eksisterende udpegede sigtelinjer i området.
- der skal etableres havnetorve dels ved værftet og dels foran biografen. Byrum, der skal tilbyde bydelen nogle af de uformelle mødesteder, som mangler i dag.
- der skal indplacere "felter" i området, hvor kreative kulturerhverv kan finde rum for udvikling.
- der skal skitseres og anlægges en nyudformning af Havnevej, i sammenhæng med hele "ringens" profil, allébeplantning og opgradering af de bløde trafikanters fremkommelighed og trafiksikkerhed. De tværgående forbindelser til bymidten skal sikres på de bløde trafikanters præmisser.
- der skal gennemføres planlægning, som muliggør at vandfladen bruges aktivt, - eksempelvis med mulighed for indplacering af husbåde, restaurantskibe, og øget sejlsportsaktivitet i ny havn, samt etableres mulighed for at komme i niveau med vandet.

Visionerne for Holbæk Havnefront rummer angivelse af målsætninger, visioner for de enkelte delområder samt forslag til konkrete tiltag med karakter af idékatalognedslag.

Visionsskitserne rummer endvidere en serie af reference- og inspirationsbilleder, der repræsenterer emner, funktioner og indhold, der kan være medvirkende til skabelse af "den gode havn".

De udarbejdede visionsskitser og ovennævnte målsætninger indarbejdes dels som retningslinjer i forslag til Kommuneplan 2013 og dels i forslag til helhedsplan for Holbæk by. I kommuneplanens rammedel udmøntes visionsplanens anbefalinger bl.a. i, at der udlægges et nyt rammeområde omfattende selve havnebassinet. Denne nye ramme tænkes at indeholde mulighed for placering af indtil 10 husbåde. Husbådene må alene bestå af ombyggede skibe, der har fungeret som både og kan sejle ved egen kraft, og som i vid udstrækning har bibeholdt deres oprindelige formgivningsmæssige udtryk. Nybyggede villaer på flydepontoner tillades ikke.

Inden for rammeområdet kan endvidere placeres anløbsbroer / marina for indtil 40 lystbåde. Pladserne skal udvide mulighederne for, at tursejlere kan ligge til helt inde ved Holbæk bymidte, som supplement til gl. havn og Holbæk marina.

I forbindelse med bolværkerne kan placeres trædæk og trappeanlæg, der giver mulighed for at komme helt ned til vandspejlet.

Havnebassinet tænkes endvidere anvendt til vandsportsaktiviteter i form af udspring, kajakroningsstævner og fritidssejlad, med hertil relaterede installationer, som udspringstårn m.v.

I bassinet muliggøres indplacering af en flydescene, der kan anvendes såvel til vandsportsformål som ved brug for kulturelle aktiviteter.

Der er nedsat en arbejdsgruppe, der har til formål at arbejde for realisering af de anbefalede tiltag, der kan gennemføres mest umiddelbart med forholdsmæssigt kort tidshorizont og inden for begrænsede økonomiske rammer. Eksempelvis arbejdes for videre skitsering og realisering af det i skitserne præsenterede vartegn i form af udspringstårn samt synliggørelse og etablering af havnefrontens del af en sammenhængende promenade, ”den røde løber”.

De større omdannelsestiltag, eksempelvis anlæg af kanaler og omlægning af Havnegade m.v. må forventes at forløbe over en længere periode.

Lovgrundlag

Udarbejdelse af en visionsplan for havneområdet er ikke omfattet af specifik lovgivning. Først når visionerne udmøntes i kommune- og lokalplanlægning er disse juridisk bindende og omfattet af planlovgivningen, lov om miljøvurdering m.v.

De beskrevne tiltag til retningslinjer og rammeændringer i kommuneplanen henføres således til den til kommuneplanen hørende proces og heraf afledt lovgivning.

Høring

Undervejs ved udarbejdelsen af visionsskitserne for havnefronten er afholdt en workshop for interessenter og foreninger med tilknytning til havneområdet, byliv m.v.

Skitserne og retningslinjerne tænkes endvidere præsenteret ved forårets dialogmøde for Holbæk By, der er berammet til at omhandle byliv og byudvikling i Holbæk By.

De konkrete ændringstiltag i kommuneplanrammerne vil indgå som en del af kommuneplanens høringsperiode.

Beslutning i Udvalget for Klima og Miljø den 28-01-2013

Til efterretning

Beslutning i Økonomiudvalget den 06-02-2013

Indstilles godkendt

Bilag

Holbæk havnefront byrumsanalyse.pdf

Holbæk havnefront visionskitser og referencer.pdf

Punkt 27: Broarbejder 2013

13/1550

Sagsprocedure

Udvalget for Klima og Miljø, Økonomiudvalget og byråd

Hovedindstilling

Direktør Anders Asmind indstiller at:

1. de afsatte midler til broarbejder i 2013 frigives jævnfør sagsbeskrivelse af hovedindstillingen
2. der på baggrund af anlægsbudgettet for 2013 frigives 3.1 mio.kr. til broarbejder jfr. nedenstående sagsbeskrivelse.

Formål

Sikre fremkommeligheden af trafikanterne i lokalområderne.

Sagsbeskrivelse af hovedindstilling

Prioritering af bygværker (broer) i forhold til anlægsbevillingen på 3.1 mio.kr. i 2013 sker på baggrund af budgetoversigten for 2013.

Forudsætningerne er, at det skaber mest mulig værdi for Holbæk Kommune set ud fra en samfundsmæssig vurdering af eksempelvis vægtbegrænsninger, sikkerhedsrisiko, trafikbelastning, fremkommelighed mv.

På denne baggrund anbefaler vores rådgiver følgende broarbejder til administrationens indstilling:

- Bro nr. 69, Hovedgaden U.F. af Regstrup Å 1.750.000 kr. (renovering/forstærkning)

Broen er i dag vægtbegrænset til 16 tons akseltryk, med anbefaling om at indsnævre kørebanen til et spor, hvilket vil give trafikproblemer for både bustrafikken og lokaltrafikken.

Renoveringen medfører en lukning af broen under renoveringen. Det anbefales, at lukningsperioden ligger omkring skolernes sommerferie så generne for skolebustransport mv. minimeres mest muligt.

En renovering sikrer ophævelse af vægtbegrænsningen samt lokaltrafikken fremadrettet.

- Bro nr. 58, Holbækvej U.F. af Kobbøl Å 350.000 kr. (udskridning af frontvægge)

Renoveringen af frontvægge og rækværker sikrer at vejen ikke indsnævres til et spor, til gene for trafikken mellem Mørkøv og Jyderup.

- Bro nr. 48, Skolesti UF af Svinninge Å 600.000 kr. (udskiftning til azobé-bro)

Bæreevne beregningerne viser, at broen kun kan klare 20 % af sædvanlig nyttelast for stibroer og står for en mulig afspærring. Stibroen anvendes som skolesti, hvorfor det giver god mening om at udskifte denne til en vedligeholdelsesfri azobé-bro.

- Bro nr. 2, Valdemars Sejrsvej OF af sti 330.000 kr. (renovering)

Renoveringen lægger op til udskiftning af broens kunststofbelægning mv. af hensyn til at sikre broens levetid.

Det ligger fint i tråd med at Banedanmark sammen med kommunen i 2012 renoverede belægningen på nærliggende stibro nr. 34 på Tåstrup Byvej/Ny Tåstrupvej.

- 70.000 kr. reserveres til dækning af landmåler, afledte udgifter til kollektiv trafik mv.

Total 3.100.000 kr. ekskl. moms

Der er vedlagt bilag med foto, kortfattet skadesbeskrivelse og anbefalet udbedringsstrategi af indstillede broer.

Lovgrundlag

Lov om offentlige veje

Vurdering i forhold til økonomi

Afsatte anlægsmidler til brorenovering i 2013 på 3,1 mio.kr. frigives til gennemførelse af projektering, udbud og entreprisen.

Vurdering i forhold til administrative forhold

Orienteringsmæssigt kan det oplyses, at det samlede broindeks efter anlægsarbejderne i 2012 er på 1,727.

SAMKOM har i 2012 udarbejdet et landsgennemsnit der ligger på 1,4.

Broindeks er baseret på en tilstandskarakter skala fra 0-5, hvor 0 svarer til en ny bro og 5 svarer til at broen er fuldstændigt nedbrudt og dets funktion er ophørt, med deraf lukning eller udskiftning.

De indstillede broer har følgende:

- Bro nr. 69 tilstandskarakter 2
- Bro nr. 58 tilstandskarakter 4
- Bro nr. 48 tilstandskarakter 3
- Bro nr. 58 tilstandskarakter 2

Beslutning i Udvalget for Klima og Miljø den 28-01-2013

Indstilles med anbefaling.

Beslutning i Økonomiudvalget den 06-02-2013

Indstilles godkendt.

Bilag

Notat

Fotoark

Budgetoversigt

Punkt 28: Friplejeboligerne Kildehaven - godkendelse af skema C

11/63407

Sagsprocedure

Økonomiudvalget og byrådet.

Hovedindstilling

Kommunaldirektør Hans Søie indstiller, at:

1. Skema C og den endelige anskaffelsessum for etablering af 42 friplejeboliger med tilhørende servicearealer i Kildehaven godkendes på statens vegne

Formål

At godkende skema C og den endelige anskaffelsessum på statens vegne.

Sagsbeskrivelse af hovedindstilling

Velfærdsministeriet gav i december 2008 Kildehaven A/S endeligt tilsagn til opførelse af 42 friplejeboliger med tilhørende servicearealer ved nybyggeri og ombygning af det tidligere Rådhus i Svinninge.

Opførelse og ombygning af et friplejecenter indebærer ingen kommunal anlægsøkonomi, der skulle derfor ikke ydes grundkapitallån og der skal heller ikke garanteres for realkreditlån, da denne forpligtelse alene påhviler staten, når der er tale om friplejeboliger.

Holbæk Kommunes opgave er at godkende det indsendte skema C og dermed godkende den samlede anskaffelsessum.

Det fremgår af det indsendte skema C, at den støtteberettigede anskaffelsessummen udgør:

For 42 friplejeboliger 72.096.000 kr.

For servicearealerne 8.886.000 kr.

I skema C for friplejeboligerne er der afsat 7.482.000 kr., som vedrører en tvist med totalentreprenøren. Sagen pågår i voldgiftsnævnet.

Det afsatte beløb skal dokumenteres afholdt inden seks måneder fra godkendelsesdatoen. Sker det ikke, vil anskaffelsessummen automatisk blive tilrettet således at anskaffelsessummen nedsættes til summen uden de afsatte beløb.

Lovgrundlag

Friplejeboligloven.

Vurdering i forhold til økonomi

Godkendelse af skema C har ingen økonomiske konsekvenser for Holbæk Kommune.

Grundkapitallånet ydes af friplejeboligleverandøren og staten yder garanti for den del af realkreditlånet, som får sikkerhed ud over 60 % af ejendommens markedsværdi.

Beslutning i Økonomiudvalget den 06-02-2013

Indstilles godkendt

Punkt 29: Strategi for varmforsyning

13/3426

Sagsprocedure

Sagen behandles i Udvalget for Klima og Miljø samt Økonomiudvalget

Hovedindstilling

Direktør Anders Asmind indstiller, at:

1. Fremtidig bebyggelse kan ikke finde sted såfremt, det er i strid med hovedprincipperne i Strategi for Varmeforsyning, jf. bilag 1
2. Strategi for Varmeforsyning medtages som teknisk tema i Forslag til Kommuneplan 2013.

Formål

At sætte den politiske ramme for den fremtidige planlægning for varmforsyning i hele Holbæk Kommune.

Sagsbeskrivelse af hovedindstilling

Strategi for varmforsyning i Holbæk Kommune 2013 er først og fremmest en kortlægning af kommunens samlede varmegrundlag fordelt på energikilder. Desuden indeholder strategien eksempler på hvilke muligheder, der er for kommunen for at opnå en fremtidig varmforsyning, der er baseret på mere vedvarende energi og som udfaser de fossile brændsler. Endelig indeholder strategien forslag til fremtidig varmforsyning i kommunens enkelte områder. Forslaget skal indtil videre betragtes som et idekatalog, der omsætter regeringens energiaftale til lokale forhold.

Strategien er et skridt på vejen til etablering af ny og vedvarende varmforsyning i Holbæk Kommune. Næste skridt kunne være udarbejdelse af konkrete handleplaner for kommunens enkeltområder. Disse handleplaner kan indeholde præcise anvisninger på den fremtidige varmforsyning og danne rammen for egentlige varmeprojekter. Påbegyndelse af udarbejdelse af handleplaner bør afvente den endelige vedtagelse af Kommuneplan 2013 og egentlige beslutninger kan med fordel afvente yderligere klarhed over mulige løsninger, frembringelse af ny teknologi og nærmere afklaring af de økonomiske rammevilkår. Således bør endelig beslutning om den fremtidige varmforsyning i selve Holbæk By først træffes om nogle år.

Varmeforsyningsstrategien er udtryk for byrådets langsigtede arbejde med planlægningen på varmforsyningsområdet. Det er ikke en plan i gængs forstand og den er ikke juridisk forpligtende. Strategien kan indgå i som baggrundsmateriale for Forslag til Kommuneplan 2013. Indtil videre kan strategien for varmforsyning betragtes som et vidensgrundlag og et uforpligtende idekatalog. Først når der er udarbejdet handleplan og varmeprojekter - og disse er indarbejdet i kommuneplan og lokalplaner får varmeplanen juridisk gyldighed.

Strategien har været debatteret på flere af udvalgets møder i efteråret og senest ved temamødet den 11.12.2012

Strategien er et signal til de større interessenter på varmeområdet og herudover også til borger og erhverv om at der tænkt på forsyningssikkerhed, og at kommunalbestyrelsen dels opfordrer til at der udarbejdes nye varmeprojekter og dels ønsker at drøfte hvordan de eksisterende varmeprojekter evt. kan udbygges.

Det er også et signal så evt. energiinvesteringerne kan nå at afskrives i tide til nye anlæg er klar, og de bygningsejere, der ønsker at energirenovere og evt. udskifte varmesystem indretter sig med løsninger, der passer bedst til den varmforsyningsform, der er planlagt udbygget lokalt - f.eks. gulvvarmesystemer til varmeløsninger, der baserer sig på lavtemperatur (jordvarme).

Strategi for varmforsyning bør betragtes som et bidrag til en eventuel fremtidig Strategisk EnergiPlan for Holbæk Kommune. Heri forventes også tiltag til energieffektivisering at indgå som et centralt og økonomisk interessant emne.

Udvalget bør betragte strategien som et idekatalog og på et senere tidspunkt vælge at prioritere igangsætning af udarbejdelse af en handlingsplan for den præcise fremtidige varmforsyning i kommunens enkeltområder.

Hovedprincipper i Holbæk Kommunes Strategi for varmforsyning 2013:

Som følge af Folketingets energiaftale af 22. marts 2012 skal Holbæk Kommune være uafhængig af fossile brændsler i 2035 indenfor el- og varmforsyning og senest i 2050 indenfor alle sektorer.

Holbæk by: Etablering af fjernvarme ved at konvertere større bebyggelse fra naturgas til fjernvarme. Enten baseret på en ledning fra VEKS eller lokal varmeproduktion med biomasse, solvarme og større varmepumper. Umiddelbart er de samfundsøkonomiske forudsætninger ikke i orden til at investere i projektet – hverken en transmissionsledning fra Kara/Noveren og ej heller et lokalt anlæg baseret på en kombination a biomassekedel, solvarme og varmepumper. Et første step i denne proces er også at indtænke vandbårne varmesystemer i ny byggerier – blokvarmesystemer i nye bydele og lokalplaner samt arbejde med energirenovering i den eksisterende bygningsmasse.

Mindre bebyggelser i Holbæk By, der er naturgasforsynet fortsætter med dette, og ejendomme med oliefyr og elvarme bør skifte til naturgas.

Fjernvarmebyerne: I Jyderup og Mørkøv bør fjernvarmen udbygges maksimalt og baseres på en kombination af naturgasfyret kraftvarme, storskala solvarme, varmeakkumulering, elkedler, biomasse samt på længere sigt en varmepumpe.

I St. Merløse bør fjernvarmen udbygges maksimalt, og forsyningen bør baseres på en kombination af halm, storskala solvarme, varmeakkumulering og elkedler.

Mindre byer med naturgas: I de mindre bysamfund med naturgasforsyning bør tilslutningen til naturgasnettet øges, og der bør på et senere tidspunkt tages stilling til, om naturgaskedlerne skal afløses af fjernvarme eller varmepumper eller, om man skal fortsætte med naturgas baseret på en stigende andel biogas.

I **større byer** som Tølløse, bør etableres nabovarme eller fællesanlæg med varmepumper, solvarme, varmeakkumulering og biomasse, så snart det er fordelagtigt. Sådanne anlæg kan udgøre starten på en fjernvarmeforsyning af de små bysamfund.

Mindre byer uden fjernvarme og naturgas: I de få mindre bysamfund, som ikke har kollektiv forsyning, bør snarest arbejdes med muligheden for at etablere nabovarme og fællesanlæg med varmepumper, solvarme, varmeakkumulering og biomasse.

Det åbne land uden kollektiv forsyning: Bebyggelser i det åbne land og i udkanten af byerne, hvor fjernvarme og nabovarme ikke er økonomisk fordelagtig, bør omlægges til individuelle varmepumper, eksempelvis i takt med, at olie fyr skal udskiftes, samtidigt skal der ske den fornødne energirenovering.

Lovgrundlag

Lov om varmeforsyning, lovebekendtgørelse af 17. maj 2005 om varmeforsyning.

Høring

Strategien indgår som en del af Forslag til Kommuneplan 2013 og kommer dermed i offentlig høring i 10 uger i løbet af sommeren 2013.

Beslutning i Udvalget for Klima og Miljø den 28-01-2013

Indstilles med anbefaling.

Beslutning i Økonomiudvalget den 06-02-2013

Det indstilles, at:

- Fremtidig bebyggelse skal forsøges at imødekomme hovedprincipperne i Strategi for Varmeforsyning.
- Strategi for Varmeforsyning skal i videst muligt omfang tage udgangspunkt i vedvarende energikilder / ikke fossile brændsler.
- Strategi for Varmeforsyning medtages som teknisk tema i Forslag til Kommuneplan 2013 og strategien vil være i en løbende proces indtil der bliver lavet en endelig handleplan / varmeplan.

Bilag

Varmestrategi 2013

Punkt 30: Boligselskabet Sjælland - afdeling 01-101 - Vestergade 4 - 22, Tølløse - låneoptagelse samt lejestigning

12/111661

Sagsprocedure

Økonomiudvalget og byrådet.

Hovedindstilling

Kommunaldirektør Hans Søie indstiller, at:

1. byrådet godkender, at Boligselskabet Sjælland optager et 20-årigt realkreditlån på 1.108.980 kr. til udskiftning af køkkener i afdeling 01-101
2. byrådet godkender den i konsekvens heraf afledte lejeforhøjelse på ca. 730 kr. pr. måned

Formål

I henhold til almenboligloven skal byrådet godkende, at der udstedes pantebreve i en ejendom tilhørende en almen boligorganisation samt lejeforhøjelser som følge af forbedringsarbejder som overstiger 5 % af lejen.

Sagsbeskrivelse af hovedindstilling

Historik

Afdeling 01-101 beliggende Vestergade 4- 22, Tølløse indeholder 10 stk. 4-rums familieboliger opført som rækkehuse i 1944.

Ansøgning

Boligselskabet Sjælland søger om godkendelse af optagelse af et 20-årigt realkreditlån på 1.108.980 kr. til udskiftning af køkkener i afdeling 01-101 Vestergade 4-22, Tølløse, samt den i konsekvens heraf afledte lejeforhøjelse på ca. 730 kr. pr. måned pr. køkken.

På afdelingsmøde den 12. november 2012, blev det besluttet, at udskifte køkkenerne i afdelingen ved kollektiv råderet.

Kollektiv råderet betyder, at lejerne selv beslutter om de ønsker, at få udskiftet deres køkken.

Afdelingsmødet besluttede at køkkenerne udskiftes hos de lejere som ønsker det samt, at de øvrige køkkener udskiftes i forbindelse med fraflytninger.

Afdelingsmødet godkendte samtidig, at der optages lån til finansieringen heraf samt den i konsekvens heraf afledte lejeforhøjelse på ca. 730 kr. pr. måned.

Nuværende leje udgør 5.935 kr. pr. måned, med tillæg for udskiftning af køkken på ca. 730 kr. stiger huslejen til ca. 6.665 kr.

Lejeforhøjelsen udgør ca. 12,3 %.

Lovgrundlag

Almenboliglovens § 29 og almenlejelovens § 10, stk. 3.

Vurdering i forhold til økonomi

Der kræves ikke kommunegaranti for realkreditlånet, så godkendelsen har ingen økonomisk konsekvens for Holbæk Kommune.

Beslutning i Økonomiudvalget den 06-02-2013

Indstilles godkendt

Punkt 31: Boligselskabet Sjælland - afdeling 01-102 - Vestergade 24 - 32, Tølløse - låneoptagelse samt lejestigning

12/111667

Sagsprocedure

Økonomiudvalget og byrådet.

Hovedindstilling

Kommunaldirektør Hans Søie indstiller, at:

1. byrådet godkender, at Boligselskabet Sjælland optager et 20-årigt realkreditlån på 562.906 kr. til udskiftning af køkkener i afdeling 01-102
2. byrådet godkender den, i konsekvens heraf, afledte lejeforhøjelse på ca. 738 kr. pr. måned

Formål

I henhold til almenboligloven skal byrådet godkende, at der udstedes pantebreve i en ejendom tilhørende en almen boligorganisation samt lejeforhøjelser som følge af forbedringsarbejder som overstiger 5 % af lejen.

Sagsbeskrivelse af hovedindstilling

Historik

Afdeling 01-102 beliggende Vestergade 24-32 indeholder fem stk. 4-rums familieboliger opført som rækkehuse i 1948.

Ansøgning

Boligselskabet Sjælland ansøger om godkendelse af optagelse af et 20-årigt realkreditlån på 562.906 kr. til udskiftning af køkkener i afdeling 01-102 Vestergade 24-32, Tølløse, samt den i konsekvens heraf afledte lejeforhøjelse på ca. 738 kr. pr. måned pr. køkken.

På afdelingsmødet den 12. november 2012 blev det besluttet, at udskifte køkkenerne i afdelingen ved kollektiv råderet.

Kollektiv råderet betyder, at de lejerene selv beslutter om de ønsker, at få udskiftet deres køkken.

Afdelingsmødet besluttede at køkkenerne udskiftes hos de lejere som ønsker det samt, at de øvrige køkkener udskiftes i forbindelse med fraflytninger.

Afdelingsmødet godkendte samtidig, at der optages lån til finansiering heraf samt den i konsekvens heraf afledte lejeforhøjelse på ca. 738 kr. pr. måned.

Nuværende leje udgør 4.950 kr. pr. måned, med tillæg for udskiftning af køkken på ca. 738 kr. stiger lejen til ca. 5.688 kr. pr. måned.

Lejeforhøjelsen udgør ca. 14,9 %.

Lovgrundlag

Almenboliglovens § 29 og almenlejelovens § 10, stk. 3.

Vurdering i forhold til økonomi

Der kræves ikke kommunegaranti for realkreditlånet, så godkendelsen har ingen økonomisk konsekvens for Holbæk Kommune.

Beslutning i Økonomiudvalget den 06-02-2013

Indstilles godkendt.

Punkt 32: Holbæk Ældreboligselskab v/Domea - Tilsagn til opførelse af 70 ældreboliger med tilhørende servicearealer til Plejecenter i Elmelunden i Jyderup

12/101753

Sagsprocedure

Udvalget for Voksne, Økonomiudvalget og byrådet.

Hovedindstilling

Kommunaldirektør Hans Søie indstiller, at:

1. der gives tilsagn til Holbæk Ældreboligselskab, v/Domea om støtte til opførelse af 70 almene ældreboliger i tilknytning til Plejecenter Elmelunden med en støtteberettiget anskaffelsessum på 123.732.000 kr.
2. der ydes et grundkapitallån på 12.373.000 kr. svarende til 10 % af anskaffelsessummen
3. der bevilges den nødvendige kommunegaranti for realkreditlån til finansiering af byggeriet
4. der opføres servicearealer med en anskaffelsessum på 17.557.000 kr. inkl. moms i tilknytning til de 70 ældreboliger
5. efter opførelsen udskilles servicearealerne og overdrages til Holbæk Kommune for anskaffelsessummen på 17.557.000 kr. inkl. moms
6. der på statens vegne gives tilsagn om tilskud til opførelse af serviceareal til boligerne
7. en del af matr. nr. 14 ax og 31 b Jyderup By, Jyderup sælges til Holbæk Ældreboligselskab, v/Domea

Formål

I henhold til almenboligloven skal byrådet give tilsagn til opførelse af almene ældreboliger samt tilhørende servicearealer og godkende anskaffelsessummen ved godkendelse af skema A.

Sagsbeskrivelse af hovedindstilling

Domea har efter aftale med Holbæk Kommune udarbejdet et projekt vedrørende opførelse af 70 almene ældreboliger med tilhørende servicearealer i tilknytning til Plejecenter Elmelunden i Jyderup.

Servicearealerne skal være ejet af Holbæk Kommune som overtager disse til anskaffelsessummen, når projektet er afsluttet. Anskaffelsessummen er budgetteret til 17.557.000 kr. inkl. moms.

Der skal opføres 70 almene ældreboliger som etagebyggeri med et samlet areal på 5.040 m².

Det gældende maksimumsbeløb for ældreboligers anskaffelsessum er for 2013 fastsat til 23.850 kr. pr. kvadratmeter med et energitillæg på 1.110 kr. pr. kvadratmeter for etagebyggeri, i alt 24.960 kr. pr. kvadratmeter. Der kan dermed maksimalt godkendes en anskaffelsessum på (5.040 x 24.960) 125.798.000 kr.

Holbæk Ældreboligselskab v/Domea ansøger om godkendelse af den budgetterede anskaffelsessum på, 123.732.000 kr. som finansieres således:

Realkreditlån (88 %)	108.884.000 kr.
Kommunalt grundkapitallån (10 %)	12.373.000 kr.
Beboerindskud (2 %)	2.475.000 kr.
I alt	123.732.000 kr.

Med den budgetterede anskaffelsessum for byggeriet er maksimumsbeløbet for 2013 ikke udnyttet fuldt ud og det betyder, at anskaffelsessummen kan blive op til 2.066.000 kr. højere.

Byggeriet skal opføres på en kommunal grund. Salgsprisen er sat til 15.467.000 kr. inkl. moms. Indtægten for salget forventes i 2013.

Den foreløbige leje for plejeboligerne er beregnet til 1.274 kr. pr. m².

Anskaffelsessummen for servicearealet, som opføres i tilknytning til de 70 ældreboliger, er budgetteret til 17.557.000 kr.

Staten yder et tilskud til etablering af servicearealer på 40.000 kr. pr. tilknyttet ældreboliger svarende til (70 x 40.000) 2.800.000 kr.

Efter opførelsen bliver servicearealet udskilt og overdraget til Holbæk Kommune for anskaffelsessummen.

Netto anskaffelsessummen bliver efter fradrag af moms og statens tilskud til etablering af servicearealer 11.246.000 kr.

Anskaffelsessum	17.557.000 kr.
Moms heraf	-3.511.000 kr.
Tilskud fra staten 70 x 40.000 kr.	-2.800.000 kr.
Netto anskaffelsessum	11.246.000 kr.

Lovgrundlag

Støttebekendtgørelsen og almenboligloven.

Vurdering i forhold til økonomi

Holbæk Kommunes udgifter i forbindelse med opførelse af Plejecenter og servicearealer i Elmelunden kan opgøres således:

	Indtægter	Udgifter
Salgspris grund	15.467.000 kr.	
Moms ved salg af grund	-3.094.000 kr.	
Salgspris ekskl. moms	12.373.000 kr.	
Grundkapitallån		12.373.000 kr.
Nettoudgift vedr. plejecenter		0 kr.
Anskaffelsessum for serviceareal		17.557.000 kr.
Moms heraf		-3.511.000 kr.
Anskaffelsessum ekskl. moms		14.046.000 kr.
Tilskud fra staten 70 x 40.000 kr.		-2.800.000 kr.
Netto anskaffelsessum for serviceareal		11.246.000 kr.
Den samlede kommunale udgift udgør		11.246.000 kr.

Servicearealet bliver finansieret af de afsatte anlægsmidler.

Grundkapitallånet på 12.373.000 kr. er rente- og afdragsfrit i indtil 50 år efter ibrugtagelsen.

Når der gives tilsagn til opførelse af almene ældreboliger giver kommunen samtidig kommunal garanti for den del af lånet som ligger ud over 60 % af ejendommens værdi.

Garantikravet kan først opgøres når byggeriet er færdigt. Indtil da opgøres garantien til 100 % af lånet.

Når byggeriet er færdigt opgøres garantien på grundlag af ejendommens markedsværdi. Garantikravet for dette tilsagn kendes først, når garantierklæringen fremsendes af långiver.

Kommunal garanti er en eventualforpligtelse, der ikke umiddelbart belaster kommunens økonomi. (Eventualforpligtelse: Økonomisk forpligtigelse, hvor beløbsstørrelse eller forfaldstidspunkt er ukendt).

Beslutning i Udvalget for Voksne den 30-01-2013

Indstillingerne anbefales godkendt

Beslutning i Økonomiudvalget den 06-02-2013

Indstilles godkendt

Punkt 33: Praksis for brugertilfredshedsundersøgelser_ØU

12/1443

Sagsprocedure

Sagen behandles i Økonomiudvalget.

Hovedindstilling

Kommunaldirektør Hans Søie indstiller, at:

1. de stående udvalg og Økonomiudvalget tager oversigten med forventede brugerundersøgelser for perioden 2013-2015 til efterretning.

Formål

At sikre, at de stående udvalg og Økonomiudvalget er orienteret om den forventede tidsplan for gennemførelse af brugerundersøgelser i Holbæk Kommune.

Sagsbeskrivelse af hovedindstilling

Direktionen har besluttet, at der skal gennemføres brugertilfredshedsundersøgelser mindst én gang i hver byrådsperiode inden for alle kommunens borgerrettede serviceområder. På de store velfærdsområder (dagtilbud, skole/SFO og hjemmepleje) vil der blive gennemført brugertilfredshedsundersøgelser mindst hvert andet år – i tråd med anbefalinger fra Kommunernes Landsforening og Finansministeriet.

Formålet med at gennemføre brugertilfredshedsundersøgelser i Holbæk Kommune er at

- få inspiration og viden til den løbende udvikling af kommunens tilbud til brugerne
- vurdere om de politiske målsætninger i forhold til brugerne bliver efterstræbt og nået
- bruge resultaterne til at optimere arbejdsgange og services i organisationen
- sammenligne brugernes kvalitetsoplevelse på tværs af kommunens tilbud – indenfor samme type tilbud
- sammenligne brugernes kvalitetsoplevelse i Holbæk Kommune med oplevelsen blandt brugere i andre kommuner - indenfor samme type tilbud (fx folkeskolen, dagpasningstilbud og hjemmepleje)

Undersøgelserne kan gennemføres enten ved hjælp af spørgeskemaer eller andre metoder til at få viden om brugernes forventning til og oplevelse af kvaliteten af servicetilbuddet. Resultaterne fra undersøgelserne vil altid være tilgængelige på kommunens hjemmeside.

De stående udvalg og Økonomiudvalget blev i foråret 2012 orienteret om oversigten med de forventede brugertilfredshedsundersøgelser for perioden 2012-2015. Det blev bemærket, at oversigten angiver de forventede undersøgelser, og at der derfor løbende kan ske ændringer. Oversigten er nu opdateret og vedlagt som bilag. På baggrund af denne oversigt kan de stående udvalg og Økonomiudvalget få overblik over, hvornår det kan forventes, at hvilke brugertilfredshedsundersøgelser bliver gennemført.

Nedenfor er angivet, hvilke undersøgelser der skal gennemføres for Økonomiudvalget.

Borgerservice – Tilfredshed blandt borgere som henvender sig personligt eller telefonisk til borgerservice – rykket til 1. kvartal 2013 og forår 2015

Sekretariat og presse - Husstandsomdelt avis "Nyt fra Holbæk Kommune" erstattes af brugertilfredshedsundersøgelse af Borgeravisen én gang i hver byrådsperiode – efterår 2014

Borgervejlederen - Tilfredshed med borgervejlederen – dataindsamling i hele 2014 og afrapportering i forår 2015

Vurdering i forhold til økonomi

Brugertilfredshedsundersøgelser gennemføres inden for budgettet på de enkelte politikområder.

Beslutning i Økonomiudvalget den 06-02-2013

Taget til efterretning.

Bilag

Oversigt med forventede brugertilfredshedsundersøgelser

Punkt 34: Udpegning af ny formand for Huslejenævnet i Holbæk Kommune

12/107840

Sagsprocedure

Økonomiudvalg – byråd

Hovedindstilling

Kommunaldirektør Hans Søie indstiller, at:

1. Økonomiudvalget indstiller jurist Bent Pedersen som formand for Huslejenævnet og suppleant for formanden i Beboerklagenævnet i Holbæk kommune pr. 1. marts 2013

Formål

At Holbæk kommune får en ny Huslejenævnsformand og suppleant for formanden for Beboerklagenævnet pr. 1. marts 2013

Sagsbeskrivelse af hovedindstilling

Jens O. Skov-Madsen har d. 21. november 2012 pr. mail meddelt, at han ønsker at fratræde som formand for Huslejenævnet og suppleant for formanden for Beboerklagenævnet i Holbæk Kommune pr. 31. december 2012.

Huslejenævnet træffer afgørelser i sager (tvister) om uenighed mellem udlejer og lejer vedrørende nærmere angivne huslejespørgsmål

Økonomiudvalget har d. 28. november 2012 taget hans ansøgning om afsked til efterretning og efterfølgende underrettet Statsforvaltningen om dette og den efterfølgende proces.

Efterfølgende har administrationen opslået stillingen til besættelse på jobnet.dk og på kommunens hjemmeside.

Ved udløbet af ansættelsesfristen mandag d. 7. januar 2013 var der indkommet fire ansøgninger, der blev derfor nedsat et ansættelsesudvalg fra Ledelsessekretariatet.

Ansættelsesudvalget har på baggrund af samtalerne fundet en ansøger med både høj faglighed og langvarig erfaring indenfor området.

Byrådet skal til Statsamtet fremsende indstilling til posten som formand for Huslejenævnet og suppleant for formanden for Beboerklagenævnet.

Formanden for Huslejenævnet og suppleanten for Beboerklagenævnet beskikkes af direktøren for Statsforvaltningen.

Lovgrundlag

Lov om midlertidig regulering af boligforholdene §§35-44 og lov om leje §§106 og 109, stk.2 og 3

Beslutning i Økonomiudvalget den 06-02-2013

Indstilles godkendt.

Bilag

Afskedsbegæring fra J.O Skov-Madsen

Skrivelse til Statsamtet ang. proces vedr. ny formand for Huslejenævnet

Punkt 35: Udpegning af suppleant til Vurderingsankenævnet

13/7028

Sagsprocedure

Økonomiudvalget - byrådet

Hovedindstilling

Kommunaldirektør Hans Søie indstiller, at:

1. byrådet fremkommer med indstilling til den ledige plads som suppleant i Vurderingsankenævnet for Vestsjælland.

Formål

At der findes en suppleant til Vurderingsankenævnet.

Sagsbeskrivelse af hovedindstilling

Claus Nexø Jensen er blevet fritaget for hvervet som kandidat i Vurderingsankenævnet i Vestsjælland efter udløb af hans orlovsperiode, det vil sige fra 1. januar 2013.

Hans plads bliver overtaget af den tidligere udpegede suppleant.

Dermed er der behov for at udpege en ny suppleant. Udpegningen som suppleant gælder frem til 30. juni 2014.

Vurderingsankenævnene afgør klager over told og skatteforvaltningens afgørelser efter Lov om vurdering af landets faste ejendomme og Ejendomsavancebeskatningsloven (beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom).

Kommunalbestyrelsen indstiller kandidat og Skatteministeren udnævner.

Lovgrundlag

Lovbekendtgørelse 907 af 28.08.2006 og bekendtgørelse om landets inddeling i skattenævnskredse, vurderingsankenævnskredse m.v. af 10.11.2009 samt skatteforvaltningslovens § 6, §§ 8-10 og § 15.

Beslutning i Økonomiudvalget den 06-02-2013

Maria Friis indstilles som suppleant.

Punkt 36: Orientering - Økonomiudvalget den 6. februar 2013

11/61656

Sagsprocedure

Økonomiudvalget

Hovedindstilling

Kommunaldirektør Hans Søie indstiller, at følgende orientering bliver taget til efterretning:

1. orientering om det administrative forarbejde til budget 2014-17

Beslutning i Økonomiudvalget den 06-02-2013

Taget til efterretning.