

REFERAT Byrådet 2022-2025 d. 31-10-2022

Mødedato Mandag d. 31. oktober 2022 kl. 17:00

Mødested Byrådssalen, Rådhuset

Mødedeltagere Benedikte Kiær, Tom Pedersen, Steen Boldsen, Lone Grønhøj Frandsen, Jørgen Bodilsen, Allan Berg Mortensen, Marlene Harpsøe, Mette Lene Jensen, Ulla Kokfelt, Thomas Kok, Michael Mathiesen, Michael Lagoni, Knud Vinther Hansen, Jens Bertram, Bente Borg Donkin, Gert Dyekjær, Janus Kyhl, Betina Svinggaard, Claus Christoffersen, Gitte Kondrup, Peter Poulsen (Fravær), Silas Drejer, Harun Avdal, Christian Holm Donatzky, Knud Mogensen, Birgitte Bergman (Fravær), Claus Birkelyng (Fravær), Thomas Horn

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|----|
| Beslutning: Godkendelse af indkaldte stedfortrædere..... | 3 |
| Beslutning: Godkendelse af dagsorden..... | 4 |
| Beslutning: Månedlig rapportering på forventet regnskab - august..... | 5 |
| Beslutning: Hornbæk Fjernvarme ansøgning om kommunegaranti..... | 15 |
| Beslutning: Forlængelse af dagtilbuddenes frisættelse fra overførselsregler..... | 19 |
| Beslutning: Bevilling til helhedsplan for Prøvestenscentret..... | 22 |
| Beslutning: Godkendelse af Skema A for reovering af Boliggården afd. 32 - Stævnen..... | 26 |
| Beslutning: Godkendelse af Skema B - reovering af afd. 027-0 Frejasvej..... | 30 |
| Beslutning: Forslag til Lokalplan 1.191 - Udvidelse af Helsingør Svømmehal..... | 35 |
| Beslutning: Udlejning af tilgængelighedsboliger i Nøjsomhed..... | 38 |
| Beslutning: Godkendelse af behovsanalyse for sejlsport og vandaktiviteter..... | 41 |
| Meddelelser..... | 46 |
| Beslutning: Samarbejde om bæredygtigt eksempelbyggeri..... | 47 |
| Beslutning: Godkendelse af referat..... | 54 |

Punkt 1: Beslutning: Godkendelse af indkaldte stedfortrædere

21/34374

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Sagsfremstilling

Peter Poulsen (A) har meldt afbud til mødet på grund af arbejdsmæssige årsager.

1. suppleanten, Lene Lindberg (A), har meldt afbud på grund af arbejdsmæssige årsager.
2. suppleanten, Daniels Boalth Petersen (A), har meldt afbud på grund af uddannelse.
3. suppleanten, Lone Grønhøj Frandsen (A), deltager i mødet i stedet for Peter Poulsen.

Claus Birkelyng (C) har meldt afbud til mødet på grund af ferie.

1. suppleanten, Steen Boldsen (C), deltager i mødet i stedet for Claus Birkelyng.

Birgitte Bergman (C) har meldt afbud til mødet på grund af valgkamp til Folketinget.

2. suppleanten, Kristina Kongsted (C), har meldt afbud på grund af arbejdsmæssige årsager.
3. suppleanten, Tom Pedersen (C), deltager i mødet i stedet for Birgitte Bergman.

Indstilling

Borgmesteren indstiller,

1. at det godkendes, at Peter Poulsen (A), Lene Lindberg (A) og Daniel Boalth Petersen (A) har lovligt forfald.
2. at det godkendes, at Lone Grønhøj Frandsen (A) er indkaldt som rette stedfortræder for Peter Poulsen (A).
3. at det godkendes, at Claus Birkelyng (C) har lovligt forfald.
4. at det godkendes, at Steen Boldsen (C) er indkaldt som rette stedfortræder for Claus Birkelyng (C).
5. at det godkendes, at Birgitte Bergman (C) og Kristina Kongsted (C) har lovligt forfald.
6. at det godkendes, at Tom Pedersen (C) er indkaldt som rette stedfortræder for Birgitte Bergman (C).

Beslutninger Byrådet 2022-2025 den 31-10-2022

Indstillingerne godkendt.

Fraværende:

Peter Poulsen

Claus Birkelyng

Birgitte Bergman

Fraværende Claus Birkelyng, Peter Poulsen, Birgitte Bergman

Punkt 2: Beslutning: Godkendelse af dagsorden

18/24892

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Beslutninger Byrådet 2022-2025 den 31-10-2022

Lone Grønhøj Frandsen (A) deltog i stedet for Peter Poulsen (A)

Steen Boldsen (C) deltog i stedet for Birgitte Bergman (C).

Tom Pedersen (C) deltog i stedet for Claus Birkelyng (C).

Dagsordenen blev godkendt.

Fraværende:

Peter Poulsen

Claus Birkelyng

Birgitte Bergman

Fraværende Birgitte Bergman, Claus Birkelyng, Peter Poulsen

Punkt 3: Beslutning: Månedlig rapportering på forventet regnskab - august

22/4530

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Indledning

Som led i kommunens løbende økonomistyring fremlægges den samlede rapportering på forventet regnskab 2022 på drift og anlæg for august, ansøgninger om omplaceringer og tillægsbevillinger samt status på kommunens likviditet.

På baggrund af *centrenes indrapportering* forventes der på driften et samlet merforbrug på 11.181.000 kr. i forhold til forventet budget. Dette er en forøgelse på 17.679.000 kr. ift. seneste månedsopfølgning, hvoraf de 48.155.000 kr. udgøres af en forværring på ikke-servicedrift og de resterende 30.477.000 kr. består af en forbedring på servicedrift.

På servicedriften forventes et samlet merforbrug på 19.279.000 kr. i forhold til kommunens korrigerede servicedriftsramme.

Det er dog fortsat *administrationens vurdering*, at centrenes indrapporterede forventede regnskab på servicedrift er overvurderet, og at det er forventeligt, at det endelige regnskab forbedres med yderligere ca. 20.000.000 - 30.000.000 kr. ift. centrenes indrapporterede resultat. Det er således administrationens vurdering, at servicerrammen vil blive overholdt.

Forbedringen på servicedriften i forhold til sidste månedsopfølgning skyldes primært, at budgetterne på fagudvalgenes budgetområder er opjusteret med 33.230.000 kr. som følge af midtvejsreguleringen vedr. øgede udgifter som følge af ekstraordinært høje pris- og lønstigninger i 2022.

Forværringen af resultatet på ikke-servicedrift skyldes primært en samlet nedjustering af budgettet på beskæftigelsesområdet på 51.607.000 kr. som følge af midtvejsregulering mv. Hovedforklaringen er en positiv udvikling i ledigheden og færre udgifter som følge heraf.

På anlægssiden forventes et samlet nettoforbrug på 224.206.000 kr. og et samlet mindreforbrug i forhold til forventet budget på 48.289.000 kr.

I denne sag søges om en samlet opjustering af budgetterne på 1.006.000 kr.

Retsgrundlag

Principper for økonomistyring.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

I det følgende gennemgås:

1. Forventet regnskab for august – drift.
2. Forventet regnskab for august – anlæg.
3. Anbefalede budgetomplaceringer og tillægsbevillinger.
4. Kommunens likviditet.

1. Forventet regnskab for august - drift

Helsingør Kommunes samlede forventede regnskabsresultat på driftssiden baseret på fagudvalgenes opfølgninger for oktober fremgår af tabel 1 nedenfor.

Tabel 1. Samlet forventet regnskab 2022 på udvalgsniveau, drift

| Årets priser, netto i 1.000 kr. | Oprindeligt budget 2022 | Forventet budget 2022 pr. 31.8* | Forventet regnskab pr. 31.8 | Forventet mer-/ mindre- forbrug pr. 31.8** | Ændring i forventet mer-/mindreforbrug ift. måneds- opfølgning pr. 31.7*** | Mer/ mindre- forbrug ift. opr. budget** |
|------------------------------------|-------------------------------|--|-----------------------------------|---|---|---|
| Budgetområde | | | | | | |
| Klima- og Bæredygtighedsudvalg | 5.057 | 7.858 | 6.381 | 1.477 | 1.374 | -1.324 |
| - Servicedrift | 5.057 | 7.858 | 6.381 | 1.477 | 1.374 | -1.324 |
| - Ikke-servicedrift | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| By-, Plan- og Trafikudvalg | 135.933 | 138.900 | 134.750 | 4.150 | 1.631 | 1.183 |
| - Servicedrift | 135.933 | 138.900 | 134.750 | 4.150 | 1.631 | 1.183 |
| - Ikke-servicedrift | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Kultur- og Turismeudvalg | 80.528 | 84.439 | 84.036 | 403 | 839 | -3.508 |
| - Servicedrift | 80.528 | 84.439 | 84.036 | 403 | 839 | -3.508 |
| - Ikke-servicedrift | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Idræts- og Fritidsudvalg | 36.272 | 36.365 | 36.353 | 12 | 177 | -81 |
| - Servicedrift | 36.272 | 36.365 | 36.353 | 12 | 177 | -81 |
| - Ikke-servicedrift | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Børne- og Uddannelsesudvalg | 1.108.377 | 1.152.371 | 1.175.729 | -23.358 | 7.983 | -67.352 |

| | | | | | | |
|---------------------------------|-----------|-----------|-----------|---------|---------|---------|
| - Servicedrift | 1.109.036 | 1.149.630 | 1.171.496 | -21.866 | 8.164 | -62.460 |
| - Ikke-servicedrift | -659 | 2.741 | 4.233 | -1.492 | -181 | -4.892 |
| Omsorgs- og Sundhedsudvalg | 1.024.802 | 1.032.071 | 1.033.902 | -1.831 | 3.943 | -9.100 |
| - Servicedrift | 739.026 | 746.295 | 747.275 | -980 | 3.943 | -8.249 |
| - Ikke-servicedrift | 285.776 | 285.776 | 286.627 | -851 | 0 | -851 |
| Social- og Beskæftigelsesudvalg | 1.315.314 | 1.264.472 | 1.292.554 | -28.082 | -45.764 | 22.760 |
| - Servicedrift | 371.758 | 373.773 | 408.486 | -34.713 | 2.212 | -36.728 |
| - Ikke-servicedrift | 943.556 | 890.699 | 884.068 | 6.631 | -47.976 | 59.488 |
| Økonomi- og Erhvervsudvalg | 714.832 | 695.463 | 659.415 | 36.048 | 12.140 | 55.417 |
| - Servicedrift | 717.646 | 696.254 | 657.184 | 39.070 | 12.138 | 60.462 |
| - Ikke-servicedrift | -2.814 | -790 | 2.231 | -3.021 | 2 | -5.045 |
| Driftsudgifter i alt i alt | 4.421.115 | 4.411.939 | 4.423.120 | -11.181 | -17.679 | -2.005 |
| - Servicedrift | 3.195.256 | 3.233.513 | 3.245.961 | -12.448 | 30.477 | -50.705 |
| - Ikke-servicedrift | 1.225.859 | 1.178.426 | 1.177.159 | 1.267 | -48.155 | 48.700 |

* Forventet budget udgøres af det korrigerede budget samt forventede ekstrabevillinger (tillægsbevillinger og omplaceringer) og svarer til budgettet i NemØkonomi for opfølgingsmåneden.

** Forventet mer-/mindreforbrug svarer til forskellen mellem forventet regnskab og forventet budget. Merforbrug angives med minus og mindreforbrug med plus.

*** Forbedring af forventet mer-/mindreforbrug angives med plus, og forøgelse angives med minus.

På driftssiden har centrene indrapporteret et samlet forventet forbrug på 4.423.120.000 kr., som fordeler sig med på 3.245.961.000 kr. på serviceudgifter og 1.177.159.000 kr. på ikke-serviceudgifter svarende til et samlet merforbrug på 11.181.000 kr. ift. forventet budget.

Ændringerne ift. sidste månedsopfølgning for servicedrift og ikke-servicedrift gennemgås i afsnit 1.3 og 1.4 nedenfor.

1.1 Ukrainske flygtninge

Der er opgjort forventede ekstraudgifter på 6.831.000 kr. vedrørende ukrainske flygtninge – se udspecificeret vedhæftet oversigt. Nettoudgifterne falder med 2.460.000 kr. ift. sidste månedsopfølgning, hvilket primært skyldes, at der nu er indregnet ekstraintægter fra staten i form af grundtilskud til flygtninge.

Udgiftssiden vedrører primært undervisning (2.818.000 kr.), diverse personaleudgifter på området særlig social indsats (2.400.000 kr.), boligudgifter (2.000.000 kr.) og dagtilbudsområdet (763.000 kr.). Dertil kommer andre mindre udgifter spredt over flere udvalgsområder.

1.2 COVID-19 udgifter

Der er i indeværende månedsopfølgning opgjort forventede ekstraudgifter for 2022 vedr. COVID-19 på i alt 2.434.000 kr. svarende til niveauet fra sidste månedsopfølgning. Størstedelen af udgifterne vedrører podning og indkvarteringsudgifter til borgere i selvisolation.

Udspecificering af udgifter/anbefalet fordeling af kompensation fremgår af bilag 11.

1.3. Servicedriftsudgifter - hovedlinjerne

På baggrund af centrenes indrapporteringer forventes et samlet merforbrug på servicedriften på 19.279.000 kr. i forhold til kommunens korrigerede servicedriftsramme, og et forventet merforbrug ift. forventet budget på 12.448.000 kr. Den korrigerede består af det oprindelige budget til servicedrift på 3.195.256.000 kr. og korrektioner til rammen på i alt 31.426.000 kr. som følge af opjusteret pris- og lønskøn i 2022 mv. Dette resulterer i en korrigeret serviceramme på i alt serviceramme på 3.226.682.000 kr.

Det er fortsat *administrationens vurdering*, at centrenes indrapporterede forventede regnskab på servicedrift er overvurderet, og at det er forventeligt, at det endelige regnskab forbedres med yderligere ca. 20.000.000 - 30.000.000 kr. ift. *centrenes indrapporterede resultat*, og at servicerammen således overholdes.

Det har over en årrække været tendensen, at de endelige regnskabsresultater viser sig at blive væsentligt bedre end de indrapporterede forventede regnskabsresultater i månedsopfølgningerne i starten af årene. Sammenholdes afvigelse mellem årets første månedsopfølgninger i perioden 2019-2021 med de endelige regnskaber for de pågældende år, udgør den gennemsnitlige afvigelse en forbedring på 29.440.000 kr.

Servicedriftsresultatet forbedres med 30.447.000 kr. ift. seneste månedsopfølgning, hvilket primært skyldes følgende:

- Den væsentligste ændring består i en opjustering på 33.230.000 kr. af kommunens samlede budget som følge af midtvejsreguleringen vedr. øgede udgifter som følge af ekstraordinært høje pris- og lønstigninger i 2022. Reguleringen er fordelt ud på de forskellige fagudvalg og forbedrer det samlede resultatet med et tilsvarende beløb.

- Flere fagudvalg er blevet kompenseret for deres nettoekstraudgifter til COVID-19 i 2022 – et samlet beløb på 2.434.000 kr., som ligeledes er finansieret af midtvejsreguleringen.
- På Klima- og Bæredygtighedsudvalgets områder forbedres resultatet med 1.374.000 kr., hvilket primært skyldes, at kommunen har modtaget midler fra staten til fremskyndet varmeplanlægning på 1.374.000 kr., og at midlerne samtidig ikke forventes anvendt i indeværende år. Dette skyldes, at opgaven vedr. varmeplanlægning allerede var igangsat inden midlerne fra staten blev tildelt. Midlerne vil derfor blive søgt overført til 2023 og brugt til andre opgaver i forbindelse med aftalen om fremskyndet varmeplanlægning.
- På By-, Plan- og Trafikudvalgets områder forbedres resultatet med 1.631.000 kr., hvilket primært skyldes mindreforbrug på vejbelysning, broer og bygværker samt kollektiv trafik.
- Udgifter til segregerede elever og IT-licenser på myndighedsområdet under *budgetområde 513 Skoler og Fritidsområder* under Børne- og Uddannelsesudvalget henholdsvis stiger og falder med 1.076.000 kr. og 1.462.000 kr. og udgifter til kompetenceudvikling mv. falder med 839.000 kr. som følge af tilbageholdenhed.
- Ud over opskrivning af budgetterne på Social- og Beskæftigelsesudvalgets budgetområder på samlet 3.930.000 kr. - som følge af ændret PL-skøn for 2022 mv. – er det forventede forbrug er steget med 1.929.000 kr., hvilket primært skyldes en stigning i forbruget på botilbudsområdet under myndighedsområdet under *budgetområde 718 Særlig Social Indsats*, hvor udgifterne stiger med 824.000 kr. Dette dækker over en tilgang på 5 sager og en afgang på 5. Priserne på tilgangssagerne har været højere end på afgangssagerne.

For uddybende detaljer se månedsopfølgninger for fagudvalgene i bilag 2-9.

1.4 Ikke-serviceudgifter

Der forventes et samlet forbrug på ikke-serviceudgifter på 1.177.159.000 kr. og dermed et mindreforbrug på 1.267.000 kr. i forhold til forventet budget. Dette er en forøgelse på 48.155.000 kr. i forhold til seneste månedsopfølgning.

Forøgelsen skyldes stort set udelukkende nedjustering af budgettet under *budgetområde 722 Beskæftigelse og Anden Social Service* på i alt 51.607.000 kr., som tilfalder kommunens kassebeholdning til delvis dækning af midtvejsregulering vedrørende beskæftigelsesområdet. Hovedforklaringen ift. nedjusteringen af budgettet er en positiv udvikling i ledigheden med færre udgifter som en følge heraf.

1.5 Status på udmøntning af budgetforslag 2022-2025.

I forbindelse med den månedlige rapportering gives en status på udmøntning af budgetforslag relateret til budget 2022-2025 såvel som en række vedtagne indsatser vedrørende fastholdelse og rekruttering, samarbejde med Unord, undersøgelse af mulighederne for frit valg af mad samt arbejdet med kommissorier, som kortlægger og foreslår mulige indsatser på udfordrede områder. Status fremgår af bilag 12.

2. Forventet regnskab for august – anlæg

På anlægssiden forventes et samlet nettoforbrug på 224.206.000 kr. og et samlet mindreforbrug på 48.289.000 kr. De samlede forventede udgifter falder således med 1.010.000 kr. ift. seneste månedsopfølgning.

Resultatet af den samlede anlægsopfølgning fremgår af tabel 2 nedenfor.

Tabel 2. Samlet forventet regnskab 2022, anlæg

| Hele 1.000 kr. | Oprindeligt budget 2022 | Forventet budget 2022 pr. 31.8* | Forventet regnskab pr. 31.8 | Forventet mer-/mindreforbrug pr. 31.8** | Ændring i forventet mer-/mindreforbrug ift. månedsopfølgning pr. 31.7*** | Mer/mindreforbrug ift. opr. budget*** |
|--------------------------------|-------------------------|---------------------------------|-----------------------------|---|--|---------------------------------------|
| Klima- og Bæredygtighedsudvalg | 3.343 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3.343 |
| <i>Udgifter i alt</i> | <i>3.343</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>3.343</i> |
| <i>Indtægter i alt</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>0</i> |
| By-, Plan- og Trafikudvalg | 56.562 | 70.520 | 62.432 | 8.088 | 3.446 | -5.870 |
| <i>Udgifter i alt</i> | <i>56.562</i> | <i>70.520</i> | <i>62.432</i> | <i>8.088</i> | <i>3.446</i> | <i>-5.870</i> |
| <i>Indtægter i alt</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>0</i> |
| Kultur- og Turismeudvalg | 0 | 1.370 | 1.426 | -56 | 0 | -1.426 |
| <i>Udgifter i alt</i> | <i>0</i> | <i>1.370</i> | <i>1.426</i> | <i>-56</i> | <i>0</i> | <i>-1.426</i> |
| <i>Indtægter i alt</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>0</i> |
| Børne- og Uddannelsesudvalg | 0 | 959 | 600 | 359 | 0 | -600 |
| <i>Udgifter i alt</i> | <i>0</i> | <i>959</i> | <i>600</i> | <i>359</i> | <i>0</i> | <i>-600</i> |
| <i>Indtægter i alt</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>0</i> |
| Omsorgs- og Sundhedsudvalg | 7.261 | 7.261 | 7.261 | 0 | 0 | 0 |
| <i>Udgifter i alt</i> | <i>7.261</i> | <i>7.261</i> | <i>7.261</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>0</i> |
| <i>Indtægter i alt</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>0</i> |
| Økonomi- og | 111.857 | 192.386 | 152.487 | 39.899 | -2.436 | -40.630 |

Erhvervsudvalg

| | | | | | | |
|------------------------|---------|---------|---------|--------|--------|---------|
| <i>Udgifter i alt</i> | 125.653 | 215.352 | 170.836 | 44.516 | -2.436 | -45.183 |
| <i>Indtægter i alt</i> | -13.796 | -22.966 | -18.349 | -4.617 | 0 | 4.553 |
| I alt - netto | 179.023 | 272.495 | 224.206 | 48.289 | 1.010 | -45.183 |
| <i>Udgifter i alt</i> | 192.819 | 295.461 | 242.555 | 52.906 | 1.010 | -49.736 |
| <i>Indtægter i alt</i> | -13.796 | -22.966 | -18.349 | -4.617 | 0 | 4.553 |

* Forventet budget udgøres af det korrigerede budget samt forventede ekstrabevillinger (tillægsbevillinger og omplaceringer) og svarer til budgettet i NemØkonomi for opfølgningsmåneden.

** Merforbrug angives med minus, og mindreforbrug angives med plus.

*** Forbedring af forventet mer-/mindreforbrug angives med plus, og forøgelse angives med minus.

I forhold til forventet budget er det *Nyt plejehjem Hornbæk*, der udviser det største forventede merforbrug på 3.100.000 kr. Det største mindreforbrug er på projektet *Skolen i Bymidten* på 8.818.000 kr.

Skolen i Bymidten - byggesagen er afsluttet og anlægsregnskabet lægges op til politisk godkendelse.

Nyt plejehjem Hornbæk blev taget i brug november 2021. Der arbejdes fortsat med mangeludbedringer efter tidligere entreprenør. Hornbækhave indvies officielt 30. september 2022 med deltagelse af HKH prinsesse Benedikte.

Byrådet vedtog i februar 2022 en Risikopulje 1 til dækning af merforbrug på fire igangværende anlægsprojekter grundet ekstraordinært stigende priser på materialer, håndværkerlønninger mm. Tre af projekterne nærmer sig sin afslutning og puljen er nedskrevet i det forventede regnskab, mens en endelig overførsel af budget først sker, når det endelige regnskabsresultat kendes. Det drejer sig om nedenstående projekter:

- *Helhedsreoveringer Rådhusområdet* forventes afleveret oktober med ibrugtagning primo november 2022. Nordsjællands Museum undersøger fortsat selve torvet for fund, og Helsingør Kommune afventer et nyt udgravningsbudget på torvet. Det forventede merforbrug på 4.956.000 kr. dækkes af Risikopulje 1.
- *Kapacitetsudvidelse af dagtilbud i Helsingør centrum* - der er tale om ombygning af to bygninger, der begge afleveres i år og med ibrugtagning primo november 2022 og primo januar 2023. Merforbruget på projektet skyldes generelle prisstigninger og bygherreleverancer. Der har været yderligere prisstigninger på materialer på godt 1.400.000 kr. Dette betyder, at det samlede forventede merforbrug bliver på 3.686.000 kr., der dækkes af Risikopulje 1.
- *Etablering af flere §32 pladser i Himmelhuset og ny bygning til Snoezelhuset* – Himmelhuset er taget i brug og Snoezelhuset forventes endeligt færdig primo oktober måned. Det forventede merforbrug på 1.995.000 kr. dækkes af Risikopulje 1.

Hertil kommer forventet mindreforbrug på anlægsprojektet *Sunset Klostermosevej/Industrivej* på 3.350.000 kr., hvilket skyldes at projektet er forsinket som følge af en verserende arealerhvervelsessag. Dette betyder at projektet først forventes gennemført i 2023. Dette er ændring ift. seneste månedsopfølgning, som således øger mindreforbruget under By-, Plan- og Trafikudvalget med tilsvarende beløb.

En udspecificeret opfølgning pr. anlæg fremgår af bilag 13.

3. Anbefalede budgetomplaceringer og tillægsbevillinger

Ifølge principper for økonomistyring i Helsingør Kommune skal omplaceringer mellem budgetområder, omplaceringer mellem det rammestyrede og det ikke-rammestyrede område på driftsområdet, omplaceringer mellem drift og anlæg samt tillægsbevillinger, som ønskes finansieres af kommunens kassebeholdning, godkendes af Byrådet. Det samme gælder for justeringer vedr. renter, tilskud, udligning og skatter og balanceforskydninger mv.

I indeværende månedsrapportering anbefales en samlet opjustering af budgetterne på 1.006.000 kr., jf. tabel 3 nedenfor.

Tabel 3. Oversigt over omplaceringer og tillægsbevillinger for alle fagudvalg

| Årets priser, netto i 1.000 kr. | Omplaceringer (udgiftsneutrale tillægsbevillinger) | Tillægsbevillinger (ikke udgiftsneutrale tillægsbevillinger) | Tillægsbevillinger i alt |
|---|--|--|--------------------------|
| Drift | 0 | 2.380 | 2.380 |
| - Heraf serviceudgifter | 0 | 2.380 | 2.380 |
| - Heraf ikke-serviceudgifter | 0 | 0 | 0 |
| Klima- og Bæredygtighedsudvalget | 0 | 1.374 | 1.374 |
| By-, Plan- og Trafikudvalget | 0 | 0 | 0 |
| Børne- og Uddannelsesudvalget | -259 | 1.483 | 1.224 |
| Social- og Beskæftigelsesudvalget | 0 | -477 | -477 |
| Økonomi- og Erhvervsudvalget | 259 | 0 | 259 |
| Anlæg | 0 | 0 | 0 |
| By-, Plan og Trafikudvalget | 0 | 0 | 0 |
| Renter, tilskud, udligning og skatter mv. | 0 | -1.374 | -1.374 |
| I alt | 0 | 1.006 | 1.006 |

De væsentligste justeringer på driftssiden vedrører tilskud fra staten til fremskyndet varmeplanlægning på 1.374.000 kr. under *budgetområde 201 Miljø, Natur og Klima* (jf. ovenfor) samt norm og mængdereguleringer Ekstra IU-Klasse pr. 1.8.2022 (Ukrainske elever) på samlet 1.483.000 kr. under *budgetområde 513 Skoler og fritidsområdet og 515 Dagtilbud*.

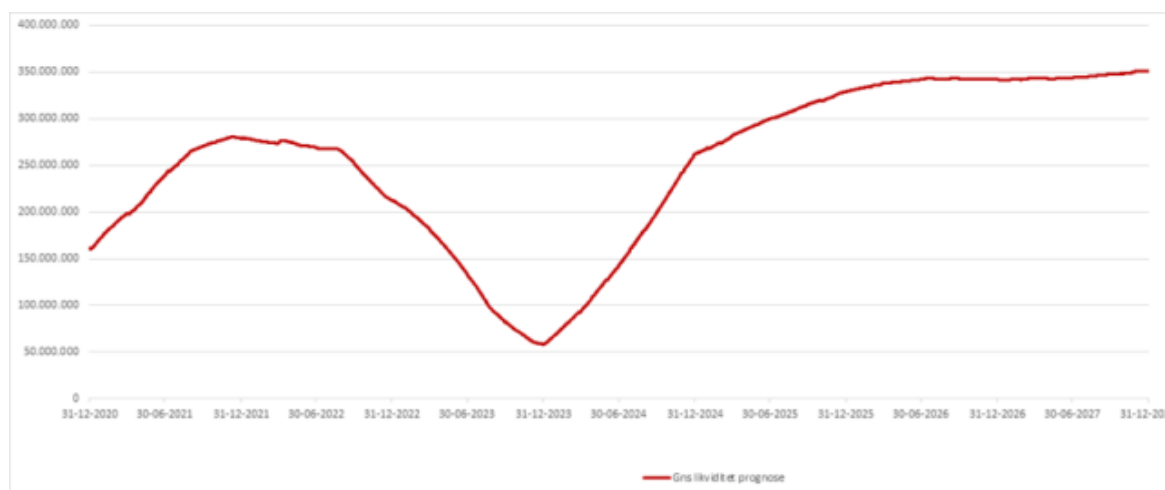
På indtægtssiden opjusteres indtægterne med indtægt fra staten på 1.374.000 kr. øremærket til finansiering af fremskyndet varmeplanlægning.

Omplaceringer og tillægsbevillinger er udspecificeret i bilag 14.

4. Kommunens likviditet

Den seneste forventede likviditetsudvikling fremgår af tabel 4 nedenfor.

Tabel 4. Prognose for gennemsnitlig likviditet - 2022



Udviklingen i kommunens likviditet er beregnet på baggrund af forventet regnskab, herunder forventet regnskab for driftssiden og anlægssiden.

Økonomi/Personaleforhold

Jf. sagsfremstilling.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring/borgerinddragelse.

Indstilling

Center for Økonomi og Ejendomme indstiller,

1. at budgetterne til servicedrift (det rammestyrede område) i 2022 tilpasses jf. tabel 3 og bilag 14 – en nettoopjustering på 2.380.000 kr.
2. at budgetterne til anlæg i 2022 tilpasses jf. tabel 3 og bilag 14 – en nettojustering på 0 kr., og at rådighedsbeløb samtidig frigives.
3. at indtægtssiden opjusteres med netto 1.374.000 kr., jf. tabel 3 og bilag 14.

Beslutninger Økonomi- og Erhvervsudvalget 2022-2025 den 24-10-2022

Knud Mogensen (B) var mødt som stedfortræder for Christian Holm Donatzky (B).
Janus Kyhl (C) var mødt som stedfortræder for Jens Bertram (C).

Indstillingerne anbefales.

Fraværende:

Jens Bertram

Christian Holm Donatzky

Beslutninger Byrådet 2022-2025 den 31-10-2022

Lone Grønhøj Frandsen (A) deltog i stedet for Peter Poulsen (A)
Steen Boldsen (C) deltog i stedet for Birgitte Bergman (C).
Tom Pedersen (C) deltog i stedet for Claus Birkelyng (C).

Indstillingerne godkendt.

Fraværende:

Birgitte Bergman

Claus Birkelyng

Peter Poulsen

Bilag

- 1: Månedsopfølgning for august 2022 - drift
- 2: Klima- og Bæredygtighedsudvalget
- 3: By-, Plan- og Trafikudvalget
- 4: Kultur- og Turismeudvalget
- 5: Idræts- og Fritidsudvalget
- 6: Børne- og Uddannelsesudvalget
- 7: Omsorgs- og Sundhedsudvalget
- 8: Social- og Beskæftigelsesudvalget
- 9: Økonomiudvalget
- 10: Udspecificering af forventede nettoekstraudgifter i 2022 vedrørende ukrainske flygtninge - august
- 11: Udspecificering af forventede nettoekstraudgifter som følge af COVID-19 - august
- 12: Status på udmøntning budget 2022-2025
- 13: Månedsopfølgning for august 2022 - anlæg
- 14: Oversigt over justeringer af budgetter til månedsopfølgning august 2022

Fraværende Claus Birkelyng, Peter Poulsen, Birgitte Bergman

Punkt 4: Beslutning: Hornbæk Fjernvarme ansøgning om kommunegaranti

22/554171

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Indledning

Helsingør Kommune har modtaget ansøgning fra Hornbæk Fjernvarme A.m.b.a. om kommunal garantistillelse for lån i forbindelse med anlægsarbejder i 2022. Ifølge lånebekendtgørelsen skal Byrådet godkende alle lånegarantier og tilse, at udgifterne der ønskes garanti til dækker de formål der kan stilles garanti for.

Retsgrundlag

Bekendtgørelse nr. 1580 af 17. december 2013 om kommunernes låntagning og meddelelse af garantier m.v.

Lovbekendtgørelse nr. 64 af 21. januar 2019 om varmforsyning.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

Hornbæk Fjernvarme A.m.b.a. har 28. september 2022 ansøgt Helsingør Kommune om en lånegaranti for lån på i alt 2,63 mio. kr. til finansiering af anlægsinvesteringer på fjernvarmenettet i 2022 (bilag 1).

Der er investeret i nye hovedledninger samt stikledninger til 40 nye forbrugere. Herudover er der investeret elektroniske målere og udstyr til elektronisk dataindhentning.

Hornbæk Fjernvarme ønsker at optage et lån på 2,63 mio. kr. hos Kommunekredit, hvorfor Helsingør Kommune skal garantere for beløbet.

1. Må kommunen stille garanti?

Kommunen har adgang til at stille garanti for lån optaget af forsyningsselskaber til nærmere fastsatte formål, jf. Lånebekendtgørelsen og sektorlovgivningen samt i de uskrevne kommunalfuldmagtsregler. Visse formål er kommuner dog afskåret fra at stille garanti for – f.eks. kommerciel el-produktion. Når en kommune stiller garanti for låntagning i et forsyningsselskab, skal kommunen opkræve en garantiprovision, der afspejler den økonomiske risiko, kommunen påtager sig ved garantistillelsen, jf. nedenstående afsnit 3.

Garantien skal tillige være lovlig i forhold til den relevante sektorlovgivning. I dette tilfælde drejer det sig om Varmeforsyningsloven (herunder især §2d og §2e).

Det fremgår af den relevante sektorlovgivning, at kommunen kan stille garanti for låneoptagelse til finansiering af anlægsinvesteringer eller driftsaktiver i forsyningsselskabet. Det vurderes, at ansøgningerne omfatter sådanne aktiviteter.

Når en kommune stiller garanti for et lån til et forsyningsselskab betyder det, at selskabet kan optage lån i Kommunekredit, hvor renteniveauet er lavere end på det øvrige marked.

2. Belastning af lånerammen

Garantistillelsen belaster ikke kommunens låneramme så længe det ansøgte lån, der stilles garanti til, optages til anlægsudgifter eller driftsaktiver til de formål som er beskrevet i lånebekendtgørelsen.

3. Garantiprovision

Nyere retspraksis slår fast, at når kommuner yder garantier, skal der opkræves en markedsræssig garantiprovision. Sker dette ikke, kan den manglende provision udgøre ulovlig statsstøtte til forsyningsselskabet. Forsyningsselskabet risikerer at skulle tilbagebetale denne ulovlige statsstøtte til statskassen. Det vil sige, at støttebeløbet hverken kommer kommunen eller forsyningsselskabet til gode.

I bedømmelsen af risikoen ved garantier, har Center for Økonomi og Ejendomme lagt vægt på følgende kriterier:

- Investeringens karakter.
- Tilslutningspligt og øvrige regulatoriske forhold.
- Lånets længde og type.
- Belåningsgraden.
- Kommunens grad af indsigt og indflydelse i selskabet.

Investeringens karakter:

Der er tale om sædvanlige og afprøvede løsninger. Det vurderes dog, at målere har en kortere levetid end fjernvarmerør, hvilket også fremgår af selskabets årsrapport.

Tilslutningspligt og øvrige regulatoriske forhold:

Der er tale om fornyelser af det eksisterende net til eksisterende kunder, samt udbygning med stikledninger til nye kunder. Investeringen kan dækkes af taksterne, hvorfor der ikke vurderes at være nogen markedsrisiko i forhold til investeringen.

Lånets længde og type:

Hornbæk Fjernvarme oplyser, at der vil blive optaget et 20-årigt annuitetslån. Det vurderes som værende passende i forhold til udbygning af ledningsnettet, men ikke i forhold til investering i målere som selskabet selv afskriver over 10 år; jf. årsrapporten.

Belåningsgraden:

Belåningsgraden i Hornbæk Fjernvarme er høj i forhold til selskabets omsætning. Omvendt er belåningsgraden lav, hvis den ses i forhold til antallet af andelshavere (1.256) i Hornbæk Fjernvarme. De foretagne investeringer kan indregnes i priserne.

Kommunens grad af indsigt og indflydelse i selskabet:

Helsingør Kommune er ikke ejer af selskabet, eller repræsenteret i selskabets ledelse. Helsingør Kommune skal godkende vedtægtsændringer i selskabet.

På baggrund af ovenstående fastsættes garantiprovisionen til 0,54 pct. for dette lån til Hornbæk Fjernvarme.

Garantiprovisionen opgøres ud fra restgælden og udvikling i risikoen ved årets udgang. Indtægten fra garantiprovisionen falder, i takt med at selskaberne afdrager på lånene. Til gengæld reduceres Helsingør Kommunes garantiforpligtelse også.

Økonomi/Personaleforhold

Den opkrævede garantiprovision for lånet forventes at give kommunen en indtægt i 2023 på ca. 14.000 kr., som tilgår kommunekassen.

Da provisionen fastsættes ud fra restgælden og risikoen, afhænger det endelige beløb af restgælden ved udgangen af året.

Helsingør Kommune har gennem årene stillet en række garantier for lån optaget af Hornbæk Fjernvarme A.m.b.a. Kort opstillet er der i 4 kvartal 2022 garanteret for følgende:

| Alle beløb i hele 1.000 kr. | <i>Nuværende lån</i> | <i>Ikke optagne lån</i> | <i>I alt</i> |
|---------------------------------------|----------------------|-------------------------|--------------|
| Hornbæk Fjernvarme A.m.b.a. | 21,7 | | 21,7 |
| Kommende lån 2022 | 0 | 2,63 | 2,63 |
| <i>Kommunen garanterer i alt for*</i> | | | 24,33 |

* I takt med afdragene på de eksisterende lån mindskes beløbet og vil ved årets udgang være lavere end angivet her.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring/borgerinddragelse.

Indstilling

Center for Økonomi og Ejendomme indstiller,

at der stilles en lånegaranti til Hornbæk Fjernvarme A.m.b.a. på 2,63 mio. kr., jf. sagsfremstillingen.

Beslutninger Økonomi- og Erhvervsudvalget 2022-2025 den 24-10-2022

Knud Mogensen (B) var mødt som stedfortræder for Christian Holm Donatzky (B).
Janus Kyhl (C) var mødt som stedfortræder for Jens Bertram (C).

Indstillingen anbefales.

Fraværende:

Jens Bertram

Christian Holm Donatzky

Beslutninger Byrådet 2022-2025 den 31-10-2022

Lone Grønhøj Frandsen (A) deltog i stedet for Peter Poulsen (A)

Steen Boldsen (C) deltog i stedet for Birgitte Bergman (C).

Tom Pedersen (C) deltog i stedet for Claus Birkelyng (C).

Indstillingen godkendt.

Fraværende:

Birgitte Bergman

Claus Birkelyng

Peter Poulsen

Bilag

Hornbæk Fjernvarme ansøgning kommunegaranti.

Fraværende Birgitte Bergman, Claus Birkelyng, Peter Poulsen

Punkt 5: Beslutning: Forlængelse af dagtilbuddenes frisættelse fra overførselsregler

20/30060

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Indledning

Dagtilbudsområdet i Helsingør Kommune er i perioden 1. juli 2021 til 30. september 2024 frisat fra en væsentlig del af den nationale lovgivning samt en række kommunale retningslinjer og regler, herunder reglerne for overførsel af mindreforbrug mellem regnskabsårene.

Udvalget skal med denne sag træffe beslutning om at forlænge frisættelsen fra kommunens overførselsregler til også at omfatte regnskabsåret 2024. Formålet med en forlængelse er at give dagtilbuddene yderligere fleksibilitet i de økonomiske dispositioner mellem årene.

Retsgrundlag

Lov om Velfærdsaftaler på dagtilbudsområdet og skoleområdet.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har relation til Helsingør Kommunes vision om at udvikle dagtilbud og skoler af høj kvalitet, der styrker alle børn og unges trivsel, læring, udvikling og dannelse.

Sagsfremstilling

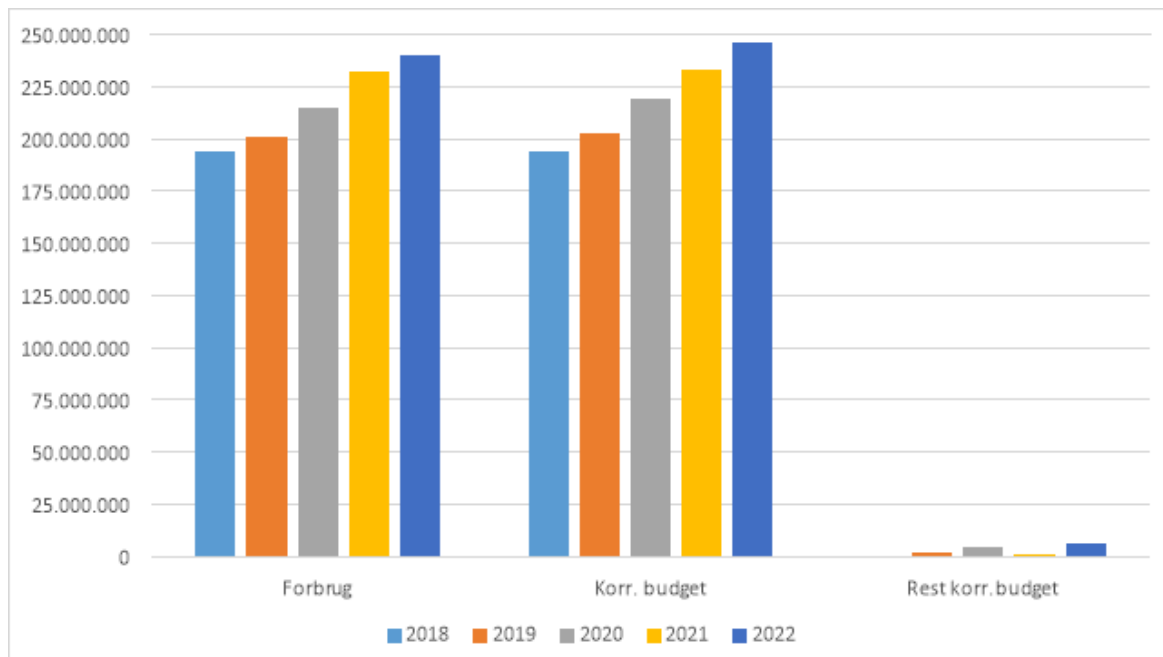
Byrådet i Helsingør Kommune har indgået en velfærdsaftale med regeringen om at frisætte dagtilbudsområdet i Helsingør Kommune. Frisættelsen løber frem til september 2024.

Den 31. maj 2021 traf Byrådet beslutning om kommunale mål og hegnspele for arbejdet med velfærdsaftalen på dagtilbudsområdet.

På samme møde traf Byrådet også beslutning om at tildele dagtilbuddene et samlet budget for regnskabsårene 2021, 2022 og 2023 med fri overførsel mellem årene. Fra 2024 ville kommunens økonomiske politik igen være gældende for området med den begrundelse, at velfærdsaftalen udløber i september 2024.

De foreløbige erfaringer med flerårige budgetter indikerer, at dagtilbuddene disponerer økonomisk ansvarligt og samtidig oplever lederne et større økonomisk handlerum, som eksempelvis anvendes til videreuddannelse af medarbejdere.

Figuren viser udviklingen i dagtilbuddenes forbrug og budget de senere år. Data for 2022 viser det forventede forbrug pr. 31. august. Det forventede mindreforbrug i 2022 skyldes primært udfordringer i forhold til at få besat ledige pædagogstillinger.



Administrationen anbefaler, at frisættelsen fra overførselsregler forlænges til at omfatte regnskabsåret 2024 uanset at velfærdsaftalen udløber den 30. september 2024.

Økonomi/Personaleforhold

Velfærdsaftalen er økonomisk neutral. En forlængelse af frisættelsen fra kommunens overførselsregler vil betyde, at dagtilbuddenes regnskaber skal være i balance ved udgangen af 2024. Fra 2025 vil kommunens økonomiske politik igen være gældende for dagtilbuddene.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Anbefalingen om at forlænge frisættelsen fra overførselsreglerne med et år sker med baggrund i den løbende dialog med lederen på dagtilbudsområdet.

Indstilling

Center for Dagtilbud, Skole, Fritid og Idræt indstiller,

at der træffes beslutning om at frisætte dagtilbuddene fra kommunens overførselsregler til og med det sidste år i Velfærdsaftalens udløb i 2024.

Beslutninger Økonomi- og Erhvervsudvalget 2022-2025 den 24-10-2022

Knud Mogensen (B) var mødt som stedfortræder for Christian Holm Donatzky (B).

Janus Kyhl (C) var mødt som stedfortræder for Jens Bertram (C).

Indstillingen anbefales.

Fraværende:

Jens Bertram

Christian Holm Donatzky

Beslutninger Byrådet 2022-2025 den 31-10-2022

Lone Grønhøj Frandsen (A) deltog i stedet for Peter Poulsen (A)
Steen Boldsen (C) deltog i stedet for Birgitte Bergman (C).
Tom Pedersen (C) deltog i stedet for Claus Birkelyng (C).

Indstillingen godkendt.

Fraværende:

Birgitte Bergman

Claus Birkelyng

Peter Poulsen

Fraværende Birgitte Bergman, Claus Birkelyng, Peter Poulsen

Punkt 6: Beslutning: Bevilling til helhedsplan for Prøvestenscentret

22/550682

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Indledning

Byrådet vedtog Planstrategi 2030 den 30. august 2021 (Planstrategien er en lovpligtig strategi for kommunens samlede fysiske udvikling med et perspektiv på 12 år, som sætter rammen for den næste kommuneplanrevision).

Med vedtagelsen af Planstrategien besluttede byrådet, at ”der skal udarbejdes en udviklingsplan for Prøvestenscentret, som regionalt aflastningscenter i sammenhæng med sundhedshuset og balanceret i forhold til centerstrukturen”.

En udviklingsplan (en helhedsplan) er første skridt mod en videreudvikling af Prøvestens-centret, idet den fastsætter rammen for mulig udvikling og baner vej for den efterfølgende grundsalgs- og planlægningsproces. By-, Plan- og Trafikudvalget prioriterede i februar 2022, at opgaven skulle gives første prioritet.

Center for By, Land og Vand har nu et overblik over den forventede proces og de nødvendige delelementer, og der ses et behov for 700.000 kr. til brug for udarbejdelsen af helhedsplanen.

By-, Plan- og Trafikudvalget skal beslutte om udvalget vil anbefale Økonomiudvalget og Byrådet, at arbejdet med helhedsplanen tildeles en bevilling på 700.000 kr., fordelt på 250.000 kr. i 2022 og 450.000 kr. i 2023. Bevillingen foreslås finansieret ved omprioritering af midler fra By-, Plan- og Trafikudvalgets område, se mere under Økonomi/Personaleforhold.

Retsgrundlag

Ingen bemærkninger

Relation til vision og tværgående politikker

En videreudvikling af Prøvestenscentret er i tråd med diverse politisk vedtagne målsætninger bl.a. i Vision 2030 og i Planstrategien.

Sagsfremstilling

1. Fordelen med en helhedsplan

Med en formelt vedtaget helhedsplan får Byrådet en vision for områdets udvikling og en samlet plan for området, der viser, hvordan området kommer til fungere og se ud som en helhed. Det skal i forbindelsen med vedtagelsen besluttes, at planen udgør rammen for den efterfølgende grundsalgs- og planlægningsproces.

En god helhedsplan skal være rammesættende*, bredt accepteret og realiserbar.

**Den skal både være præcis og forpligtende på de rette parametre men samtidig være fleksibel på andre parametre, hvor det kan tales.*

For at opnå dette skal økonomi og markedshensyn være taget med i betragtning fra start af sammen med eventuelle bindinger (fx lovkrav), ønsker og behov til områdets funktionalitet, krav til teknik, kvalitet og æstetik, klima- og bæredygtighedsparametre o.l.

Derfor vil planen blive tilvejebragt på baggrund af en grundig og bred inddragelsesproces, ved brug af mulighedsstudier/udviklingsscenarier samt nødvendige analyser og forarbejder.

2. Hvorfor er der brug for midler og hvor skal de komme fra?

Prøvestenscentret er et komplekst og vigtigt detailhandelsområde med mange forskellige grundejere samt mange lejere og brugere. Der er mange interesser og mange hensyn at balancere i området, foruden lovgivningsmæssige, tekniske og funktionelle bindinger. Bl.a. forudsætter udviklingen dialog med staten vedr. trafik, vejstøj og anvendelser. Endeligt er det et område, som skal kunne udvikles over tid samtidig med, at området er i drift.

Udarbejdelsen af en helhedsplan for Prøvestenscentret forudsætter derfor et tværfagligt og tæt samarbejde mellem mange fagområder i kommunens administration. Det forudsætter også bidrag fra eksterne rådgivere, da Helsingør Kommune ikke har alle fornødne ressourcer og kompetencer, og da nogle opgaver skal udføres af uvildige specialister med et rådgiveransvar. F.eks. vurdering af de trafikale konsekvenser af ændringer.

Til brug for helhedsplanen skal der bl.a. udarbejdes nogle mulighedsstudier og -scenarier. Det forudsætter byplanfaglig og detailhandelsspecifik sparring og rådgivning samt trafik- og markedsanalyser. Der er herudover behov for diverse ydelser f.eks. vedrørende støj, jordforurening, servitutredegørelser o.l.

Bevillingen foreslås finansieret ved omprioritering af midler. Se mere under Økonomi/Personaleforhold.

Bemærk: Det er ambitionen, at der parallelt med helhedsplanens udarbejdelse arbejdes med at få afklaret, hvorledes grundsalgsprocessen bør være. Udgifter i forbindelse med grundsalg tages ikke med i betragtning nu, da der p.t. ikke foreligger en strategi for, hvorledes udbud af grunde skal ske.

3. Forventet tidsplan og organisering

Center for By, Land og Vand forventer p.t., at der ultimo 2023 foreligger en godkendt helhedsplan (og en model for en grundsalgsproces), og at et nyt plangrundlag kan udarbejdes i forlængelse af helhedsplanen. Centret anbefaler at grundsalg, evt. betinget, også vil kunne ske hurtigst muligt, dvs. fra 2024.

Det er en forudsætning for tidsplanen, at der tildeles de fornødne midler nu, så arbejdet med helhedsplanen reelt kan igangsættes, og at organisationen tværfagligt støtter op om opgaven.

Projektledelsen vedr. helhedsplanen forankres i Center for By, Land og Vand v/ Helsingør ByLAB. Delopgaverne skal løses i et tæt samarbejde med fagligheder i eget center samt i Center for Økonomi og Ejendomme og Center for Kultur,

Erhverv, Politik og Organisation.

Der nedsættes en styregruppe og en politisk følgegruppe.

Økonomi/Personaleforhold

Der søges om en bevilling til helhedsplanens udarbejdelse.

På budgetområde 204 Trafik, Vej og Parkering er der i år et mindreforbrug på 1,3 mio.kr. på kontoen til vejafvanding. Dette vil normalt ved regnskabsafslæggelse gå i kommunekassen, men en del af beløbet vil i stedet for kunne finansiere helhedsplanen med de manglende 700.000 kr., fordelt over to år.

I 2022 er der behov for anslået 250.000 kr. I 2023 for 450.000 kr.

Administrationen anbefaler således, at 250.000 kr. omplaceres fra budgetområde 204 Trafik, Vej og Parkering til budgetområde 826 Administration, Center for By, Land og Vand til finansiering i 2022.

Herudover anbefaler administrationen, at der i overførselssagen til 2023 overføres 450.000 kr. af mindreforbruget på vejafvanding fra budgetområde 204 til budgetområde 826.

Midlerne skal bruges til byplan-/arkitektfaglig bistand, trafikfaglig bistand (herunder støj-beregninger/analyser), markedsanalyse/vurdering af businesscase samt landinspektørbistand og diverse tekniske undersøgelser (jordforurening o.l.). Behovet og beløb er baseret på erfaringer fra andre kommunale byudviklingsprojekter og på de indledende forarbejder.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Der er ikke lovbestemte regler for høring og inddragelse i forbindelse med udarbejdelsen af en helhedsplan. Et forslag til et nyt plangrundlag skal udsendes i offentlig høring jf. planloven.

Administrationen gennemfører 1:1 møder med grundejere og andre parter i eller tæt på området, samt åbne borgermøder. F.eks. påtænkes der gennemført en visions-workshop i den indledende fase samt en ”tryk-prøvning” senere og forud for endelig vedtagelse af en konkret helhedsplan. Helhedsplanen anbefales desuden udsendt i offentlig høring.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at der til finansiering af helhedsplanen i 2022 omplaceres 250.000 kr. af mindreforbruget på vejafvanding fra budgetområde 204 Trafik, Vej og Parkering til budgetområde 826 Administration, Center for By, Land og Vand samt, at der i overførselssagen til 2023 overføres 450.000 kr. af mindreforbruget på vejafvanding på budgetområde 204 Trafik, Vej og Parkering til budgetområde 826 Administration, Center for By, Land og Vand.

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 06-10-2022

Gitte Kondrup (A) var mødt som stedfortræder for Peter Poulsen (A).

Indstillingen anbefales.

Fraværende:

Peter Poulsen

Beslutninger Økonomi- og Erhvervsudvalget 2022-2025 den 24-10-2022

Knud Mogensen (B) var mødt som stedfortræder for Christian Holm Donatzky (B).

Janus Kyhl (C) var mødt som stedfortræder for Jens Bertram (C).

Indstillingen anbefales.

Fraværende:

Jens Bertram

Christian Holm Donatzky

Beslutninger Byrådet 2022-2025 den 31-10-2022

Lone Grønhøj Frandsen (A) deltog i stedet for Peter Poulsen (A)

Steen Boldsen (C) deltog i stedet for Birgitte Bergman (C).

Tom Pedersen (C) deltog i stedet for Claus Birkelyng (C).

Indstillingen godkendt.

Fraværende:

Birgitte Bergman

Claus Birkelyng

Peter Poulsen

Fraværende Birgitte Bergman, Claus Birkelyng, Peter Poulsen

Punkt 7: Beslutning: Godkendelse af Skema A for renovering af Boliggården afd. 32 - Stævnen

22/554704

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Indledning

Boliggården har den 30. august 2022 fremsendt ansøgning om Skema A og anmodet om, at Helsingør Kommune godkender, at boligafdelingen Stævnen renoveres yderligere i forbindelse med skimmelforekomster. Renoveringen skal udbedre de skader, der er opstået i forlængelse af tidligere renoveringsarbejder (skimmelsanering) udført inden for den seneste årrække.

Den fornyede renovering har en samlet anlægssum på 72 mio. kr., som finansieres gennem ustøttede lån.

Byrådet skal tage stilling til godkendelse af Skema A og garantistillelse.

Retsgrundlag

Almenboligloven.

Relation til vision og tværgående politikker

Vision 2030:

Vi udvikler levende bysamfund med aktive rum og udfoldelsesmuligheder:

Sammen vil vi: Udvikle byer og lokalsamfund, som er socialt, miljømæssigt og økonomisk bæredygtige.

Sagsfremstilling

1. Bebyggelsen

Boliggårdens afdeling 32 Stævnen er beliggende i Snekkersten. Boligerne er 151 række-/kædehuse. Bebyggelsen er opført i 1984-1985.

2. Baggrund – tidligere renovering

I 2012 blev der registreret skimmelforekomst i et lejemål i bebyggelsen, med sammenhæng til opstigende grundfugt. I Perioden 2013-2016 igangsatte Boliggården en omfattende skimmelsanering. Sideløbende hermed blev den øvrige renovering planlagt, og begge dele indgik i Skema A-ansøgning i 2015.

Den efterfølgende licitation af renoveringsopgaverne skete under forudsætning af, at skimmelsaneringen var afsluttet. Skema B havde således en samlet anlægssum på 167,1 mio. kr., heraf støttede lån på 137 mio. kr., hvilket Byrådet godkendte 30. oktober 2017.

Renoveringsarbejderne blev afsluttet i 2019, og omfattede udskiftning og efterisolering af tage, udskiftning og beklædning af lette facader, etablering af mekanisk ventilation fra køkken og bad, efterisolering af teknikgange og ombygning af dræn.

Allerede i 2018 blev der dog igen registreret forhøjet skimmelniveau i et antal boliger, på grund af fejl i den fugtmembran, der var etableret i forbindelse med den hidtidige skimmelsanering.

Boliggården har en igangværende syns- og skønsag mod udførende entreprenør med erstatningskrav på 60,5 mio. kr. Sagen forventes tidligst afgjort i 2023.

For at kunne afslutte de øvrige renoveringsarbejder og den igangværende skemasag, samtidig med at skimmelsaneringsarbejdet fortsætter, opdeles sagen nu i to.

3. Nuværende renoverings omfang og Skema A-ansøgning

For at afhjælpe denne efterfølgende problematik, ansøges der derfor om Skema A-godkendelse for ny skimmelsanering.

Der er indtil nu foretaget ny skimmelsanering af 53 boliger (d.d.), hvor det har været vurderet nødvendigt at igangsætte saneringen. Det skønnes, at alle boliger skal re-renoveres.

Arbejdet for resten af boligerne forventes udbudt i direkte forlængelse af en eventuel godkendelse af Skema A, med forventning om fremsendelse af Skema B umiddelbart herefter, idet der er tale om presserende udbudringer.

Arbejdet forventes afsluttet medio 2025.

4. Støtte og finansiering

Den samlede anlægssum for renoveringsarbejder i forbindelse med den fornyede skimmelsanering forventes at være på 72 mio. kr.

Boliggården har aftalt med Landsbyggefonden, at dette udelukkende finansieres med ustøttede lån. Den årlige ydelse for de ustøttede arbejder anslås til 6 %, svarende til 4,8 mio. kr.

På grund af driftsstøtte fra Landsbyggefonden, vil der ikke være konsekvenser for huslejeniveauet.

Økonomi/Personaleforhold

Godkendelse af Skema A har ikke betydning for kommunens kassebeholdning. Nærværende sag omhandler ikke yderligere støttede lån.

Kommunal garanti på 72 mio kr. vil indgå i den samlede kommunale garanti, som derved forøges. Afgivelsen af lånegarantier til almene boliger medregnes ikke til kommunens låneramme og medfører således ikke krav om deponering.

| | Skema A | Skema B |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Oprindelig sag | | |
| Heraf støttede lån | 96,2 mio. kr. | 137,0 mio. kr. |
| Ustøttede lån | 15,8 mio. kr. | 30,1 mio. kr. |
| <i>Samlede anlægskomkostninger</i> | <i>112,0 mio. kr.</i> | <i>167,1 mio. kr.</i> |

Ny sag

Ustøttede lån 72,0 mio. kr.

Samlede anlægsomkostninger 72,0 mio. kr.

Den kommunale garantistillelse i forbindelse med den oprindelige sag er på 137,0 mio. kr. for de ustøttede lån, samt 9,0 mio. kr. for de ustøttede lån (Skema B). Den nye sag medfører en yderligere kommunal garanti på 72,0 mio. kr.

I tilfælde af at Boliggården går konkurs, medfører en godkendelse af ansøgningerne, at Helsingør Kommune overtager de fulde forpligtelse i henhold til garantistillelsen.

Administrationen vurderer, at garantistillelse for almene boligselskaber er behæftet med lav risiko.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Sagen har ingen afledte konsekvenser for kommunikation/høring/borgerinddragelse

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

1. at Skema A-ansøgningen, med en samlet anlægssum på 72 mio. kr., godkendes.

2. at der stilles garanti for de ustøttede lån på 72 mio. kr. Garantien stilles som en kommunal garanti på 100 % af lånebeløbet.

Beslutninger Økonomi- og Erhvervsudvalget 2022-2025 den 24-10-2022

Knud Mogensen (B) var mødt som stedfortræder for Christian Holm Donatzky (B).
Janus Kyhl (C) var mødt som stedfortræder for Jens Bertram (C).

Indstillingerne anbefales.

Fraværende:

Jens Bertram

Christian Holm Donatzky

Beslutninger Byrådet 2022-2025 den 31-10-2022

Lone Grønhøj Frandsen (A) deltog i stedet for Peter Poulsen (A)
Steen Boldsen (C) deltog i stedet for Birgitte Bergman (C).
Tom Pedersen (C) deltog i stedet for Claus Birkelyng (C).

Indstillingerne godkendt.

Fraværende:

Birgitte Bergman

Claus Birkelyng

Peter Poulsen

Bilag

1: Skema A-ansøgning_Afd. 32 Stævnen - Brev skema A

2: Skema A_indtastningsbilag

3: Redegørelse til Landsbyggefonden_2020.12.20_redegørelse_LBF-afd.32_helhedsplan_revision

Fraværende Birgitte Bergman, Claus Birkelyng, Peter Poulsen

Punkt 8: Beslutning: Godkendelse af Skema B - renovering af afd. 027-0 Frejasvej

20/13050

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Indledning

Byrådet godkendte på sit møde den 25. maj 2020 Skema A vedrørende renovering af Lejerbo afdeling 027-0 Frejasvej.

Lejerbo har den 14. september 2022 fremsendt ansøgning om, at Helsingør Kommune godkender Skema B i renoveringssagen, med en samlet anlægssum på ca. 35 mio. kr., hvilket er en stigning på ca. 11,5 mio. kr. i forhold til Skema A. Landsbyggefonden har forhåndsgodkendt den ændrede anskaffelsessum.

Økonomi- og Erhvervsudvalget skal tage stilling til godkendelse af Skema B og garantistillelse.

Retsgrundlag

Almenboligloven.

Landsbyggefondens regulativ om særlig driftsstøtte fra Landsbyggefonden.

Relation til vision og tværgående politikker

Vision 2030:

Vi udvikler levende bysamfund med aktive rum og udfoldelsesmuligheder:

Sammen vil vi: Udvikle byer og lokalsamfund, som er socialt, miljømæssigt og økonomisk bæredygtige.

Sagsfremstilling

1. Bebyggelsen

Lejerbo afd. 27-0 Frejasvej er beliggende på Frejasvej 1A-K, Odinsvej 36-38A-F, Odsvej 15-35, Ydunsvej 8A-12H. Bebyggelsen er opført i 1952-1954. Boligerne er fordelt på 39 firerums boliger på hver 90 kvm og 10 femrums boliger på 105 kvm.

2. Baggrund

Lejerbo har igangsat renoveringsprojekt for boligafdelingen Frejasvej i Helsingør, med udgangspunkt i en fysisk helhedsplan, der er forhåndsgodkendt i Landsbyggefonden.

Renoveringen blev udvalgt som del af de projekter, som havde til formål at støtte den aktivitetsnedgang, der fulgte af corona-krisen.

Målet med helhedsplanen er at få genoprettet og fremtidssikret afdelingen, så boligerne bliver attraktive.

I forbindelse med Skema A, har Helsingør Kommune således godkendt, at:

- bidrage med 100.000 kr. i en såkaldt 1/5-del ordning.
- Stille garanti for støttede lån på ca. 14,5 mio. kr. (gruppe 1-arbejder).
- Stille garanti for u støttede lån på ca. 4,2 mio. kr. (gruppe 2-arbejder).
- Stille garanti for u støttede lån på ca. 3 mio. kr (gruppe 3-arbejder).
- Godkende optagelsen af de nødvendige realkreditlån til finansiering af renovering.

Byrådets tilsagn er givet med en række vilkår, som opstillet i forbindelse med Skema A-godkendelsen.

3. Renoveringsprojektet

Projektet omhandler overordnet set:

- Klimaskærm (gavle og facader isoleres).
- Kloakbrønde udskiftes.
- Indvendige arbejder (ventilation, køkkener og badeværelser udskiftes, el- og vandinstallationer udskiftes).

Lejerbo har sidenhen bedt om og fået udsættelse på Skema B, hvilket primært skyldtes, at Skema A godkendelsen skete på forudsætning af, at helhedsplanen efterfølgende blev godkendt af beboerne. Dog måtte afdelingsmødet udsættes på grund af forsamlingsforbud i forbindelse med COVID 19.

Såfremt Skema B godkendes, forventer Lejerbo, at den fysiske renovering påbegyndes den 15. januar 2023 (opdateret siden ansøgning), og afsluttes efter 10 måneder.

Det er en forudsætning, at kommunens godkendelse af skema B fremsendes til Landsbygefonden inden den 1. november 2022.

4. Ændring fra Skema A til Skema B

I forhold til skema A, er der sket en betydelig overstigning af budgettet.

Overstigningen er ifølge Lejerbo sket med baggrund i byggeomkostningsindeksering, generelle prisstigninger, herunder ekstraordinære prisstigninger på VVS-arbejder og materialer, samt nødvendige udskiftninger af udvendige trappeløb til kældre, som ved projektering har vist sig at være for nedbrudte til at kunne anvendes.

Lejerbo har derfor været i dialog med Landsbygefonden, der har godkendt en ny fordeling af anskaffelsessummen.

Det samlede renoveringsprojekt foreslås med Landsbygefondens accept finansieret således (tal er opdateret siden ansøgningen):

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Renoveringsstøttesag (gruppe 1 arbejder) | 14.468.739 kr. | 21.035.857 kr. |
| Forbedringsarbejder (gruppe 2 arbejder) | 6.000.000 kr. | 3.597.195 kr. |
| Forbedringsarbejder (gruppe 3 arbejder) | 3.026.701 kr. | 10.404.743 kr. |
| Udgifter i alt | 23.495.440 kr. | 35.037.795 kr. |

Gruppe 1-arbejder og gruppe 2-arbejder omhandler hhv. støttede lån og ustøttede lån ved renoverings- og forbedringsarbejder i en helhedsplan eller støttesag. Gruppe 3-arbejder omhandler ustøttede lån, som udføres samtidig med helhedsplanen, men fx drejer sig om vedligeholdelsesarbejder eller direkte forbedringer uden mulighed for driftsstøtte.

5. Støtte og finansiering

Ud over den oplyste renoveringsstøtte til helhedsplanen, har Landsbyggefonden givet tilkendegivelse om yderligere støtte til helhedsplanen. Afdelingen finansierer de ekstra udgifter som følge af prisstigningerne ved optagelse af forhøjet realkreditlån. Lejerbo anmoder om kommunal garanti til dette.

Herudover gælder fortsat kapitaltilførsel ved 1/5-ordningen, som godkendt ved Skema A, hvor Helsingør Kommune bidrager med 100.000 kr.

De ustøttede arbejder finansieres således:

| | |
|-------------------------------------|----------------|
| Kapitaltilførsel (1/5-ordningen) | 500.000 kr. |
| Fællespuljetilskud | 980.000 kr. |
| Trækningsret el. lign. | 330.000 kr. |
| Optagelse af ustøttet realkreditlån | 12.191.968 kr. |
| I alt | 14.001.968 kr. |

6. Huslejestigning

Den gennemsnitlige huslejestigning blev ved skema A godkendt til 1,27 %. Med skema B og den forventede anlægssum, vurderes huslejestigningen dog til at være på 3,40 %. Beboerne har godkendt huslejestigningen.

7. Vilkår for godkendelse

Ved godkendelse af Skema A blev der stillet en række vilkår.

Administrationen anbefaler, at det fortsat gøres som et vilkår for kommunens kapitaltilførselstilskud – som er et lån, hvor tilbagebetalingen skal starte efter senest 50 år – at tilbagebetalingen starter senest samtidig med at realkreditlånet bag det

støttede lån er tilbagebetalt/indfriet.

Økonomi/Personaleforhold

Godkendelse af Skema B har betydning i forhold til Kommunens kassebeholdning. Kommunens udgifter er ikke steget, men er stadig på 100.000 kr.

Den samlede kommunale garanti forøges. I forhold til Skema A, er der dog fra realkreditinstitutionens side ikke længere krav om kommunal garanti til de støttede lån.

Afgivelsen af lånegarantier til almene boliger medregnes ikke til kommunens låneramme og medfører således ikke krav om deponering.

| | Godkendt Skema A | Skema B ansøgning |
|--|------------------|-------------------|
| Støttet lån | 14.468.739 kr. | 21.035.857 kr. |
| Ustøttet lån gruppe 2 (fratrullet kapitaltilførsel og tilskud) | 4.190.000 kr. | 1.786.857 kr. |
| Ustøttet lån gruppe 3 | 3.026.701 kr. | 10.405.756 kr. |

I tilfælde af at Lejerbo Helsingør går konkurs, medfører en godkendelse af ansøgningerne, at Helsingør Kommune overtager den fulde forpligtelse i henhold til garantistillelsen.

Administrationen vurderer, at garantistillelse for almene boligselskaber er behæftet med lav risiko.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring/borgerinddragelse.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

1. at Skema B ansøgningen, med en samlet anlægssum på 35,0 mio. kr. godkendes.
2. at der fortsat bidrages med 100.000 kr. i kapitaltilførsel via 1/5-ordningen.
3. at der stilles garanti for støttede lån på ca. 21,0 mio. kr. Garantien stilles som en kommunal garanti på 67,28 % af lånebeløbet. (Garantien stilles som kommunal regaranti over for staten, når staten garanterer 50 %).

Beslutninger Økonomi- og Erhvervsudvalget 2022-2025 den 24-10-2022

Knud Mogensen (B) var mødt som stedfortræder for Christian Holm Donatzky (B).
Janus Kyhl (C) var mødt som stedfortræder for Jens Bertram (C).

Indstillingerne anbefales.

Fraværende:

Jens Bertram

Christian Holm Donatzky

Beslutninger Byrådet 2022-2025 den 31-10-2022

Lone Grønhøj Frandsen (A) deltog i stedet for Peter Poulsen (A)

Steen Boldsen (C) deltog i stedet for Birgitte Bergman (C).

Tom Pedersen (C) deltog i stedet for Claus Birkelyng (C).

Indstillingerne godkendt.

Fraværende:

Birgitte Bergman

Claus Birkelyng

Peter Poulsen

Bilag

1: Frejasvej - Skema B 14-09-2022_Ansøgning

2: Bilag til ansøgning_Bilag 1_redegørelse for prisstigninger - afklaring om Skema B LBF

3: Bilag til ansøgning_Bilag 5_garantiberegning Lejerbo, Helsingør

Fraværende Peter Poulsen, Birgitte Bergman, Claus Birkelyng

Punkt 9: Beslutning: Forslag til Lokalplan 1.191 - Udvidelse af Helsingør Svømmehal

22/542960

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Indledning

By-, Plan- og Trafikudvalget (tidligere By-, Plan,- og Miljøudvalget) besluttede den 3. maj 2021 at igangsætte udarbejdelsen af forslag til Lokalplan 1.91 Udvidelse af Helsingør Svømmehal.

Byrådet skal beslutte, om lokalplanforslaget skal vedtages med henblik på fremlæggelse i offentlig høring.

Retsgrundlag

Planloven

Relation til vision og tværgående politikker

Vision 2030, som har til mål at udvikle levende bysamfund med aktive rum og udfoldelsesmuligheder. Udvidelsen af Helsingør Svømmehal understøtter ønsket om at skabe faciliteter og rekreative udfoldelsesmuligheder, der motiverer til øget sundhed og et varieret fritidsliv.

Sagsfremstilling

1. Baggrund for lokalplanen

Byrådet ønsker at udvide Helsingør Svømmehal med flere bassiner og faciliteter for brugerne. Den eksisterende hal bliver samtidig renoveret. En udbygning af svømmehallen forudsætter et nyt plangrundlag for området.

Området er i dag omfattet af Partiel Byplanvedtægt nr. 17 for "Et område mellem Kongevej, Borgmester Christensens Vej, den planlagte Færgevej og den projekterede Klostermosevej i Helsingør Kommune". Helsingør Svømmehal er omfattet af delområde 2, der udlagt til offentlig formål med henblik på svømmehal og andre svømmefaciliteter. Denne aflyses for det område, som lokalplanen omfatter.

2. Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er på ca. 25.000 m². Området domineres af den eksisterende svømmehalsbygning.

Ejendommen har ikke i dag parkering på egen grund. Der er parkeringspladser ud for ejendommen beliggende på offentligt vejareal.

Mod nord, øst og vest er svømmehalsgrunden omgivet af større vejanlæg, som fodgængere og cyklende krydser via underføringer i tunneller og via fodgængerovergange.

Langs områdets kant mod de omgivende veje er der en beplantning bestående af ca. 40 år gamle løvfældende træer og krat.

3. Lokalplanforslagets indhold

Formålet med lokalplanen er, at udlægge et byggefelt til udvidelse af den eksisterende svømmehal.

Lokalplanens søger at skabe grønne udearealer der inviterer til brug og ophold, og som samtidig opleves som trygge at færdes i.

4. Kommuneplan 2019

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområde 1.D66 - Svømmehallen

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer og rammer.

Der gælder følgende bestemmelser:

Generel anvendelse: område til offentlige formål

Specifik anvendelse: sports- og idrætsanlæg

Området er planlagt som byzone.

Bebyggelsesomfang: Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning: Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser 1: Området fastlægges desuden til svømmehal samt træningscenter.

5. Miljøvurdering

I henhold til Lov om Miljøvurdering af planer, programmer og konkrete projekter, er der foretaget en miljøscreening af forslag til Lokalplan 1.91. Det er på baggrund af screeningen vurderet, at planen ikke er omfattet af krav om miljøvurdering.

Økonomi/Personaleforhold

Kommunen står for udvidelsen af Helsingør Svømmehal, overførelse af vejanlæg og anlæggelsen af parkeringspladsen.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Forslag til Lokalplan 1.91 skal i offentlig høring i en periode på 4 uger. Der afholdes ikke borgermøde.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at forslag til Lokalplan 1.191 vedtages med henblik på offentliggørelse i en periode på 4 uger sammen med afgørelsen om ikke at udarbejde miljøvurdering.

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 06-10-2022

Gitte Kondrup (A) var mødt som stedfortræder for Peter Poulsen (A).

Et flertal, Gitte Kondrup og Claus Christoffersen (A), Janus Kyhl, Jens Bertram og Thomas Kok (C) samt Ulla Kokfelt (D) anbefaler indstillingen. Jørgen Bodilsen (Ø) undlod at stemme.

Fraværende:

Peter Poulsen

Beslutninger Økonomi- og Erhvervsudvalget 2022-2025 den 24-10-2022

Knud Mogensen (B) var mødt som stedfortræder for Christian Holm Donatzky (B).

Janus Kyhl (C) var mødt som stedfortræder for Jens Bertram (C).

Et flertal af udvalget, Benedikte Kiær (C), Janus Kyhl (C), Claus Christoffersen (A), Knud Mogensen (B), Ulla Kokfelt (D), Bente Borg Donkin (F), Mette Lene Jensen (V) og Marlene Harpsøe (Æ) anbefaler indstillingen.

Allan Berg Mortensen (Ø) undlod at stemme.

Fraværende:

Jens Bertram

Christian Holm Donatzky

Beslutninger Byrådet 2022-2025 den 31-10-2022

Lone Grønhøj Frandsen (A) deltog i stedet for Peter Poulsen (A)

Steen Boldsen (C) deltog i stedet for Birgitte Bergman (C).

Tom Pedersen (C) deltog i stedet for Claus Birkelyng (C).

Byrådet godkendte indstillingen med 23 stemmer.

Ø(2) undlod at stemme.

Fraværende:

Birgitte Bergman

Claus Birkelyng

Peter Poulsen

Bilag

1: Forslag til Lokalplan 1.191 udvidelse af Helsingør Svømmehal

2: Screening af planer og programmer

Fraværende Claus Birkelyng, Peter Poulsen, Birgitte Bergman

Punkt 10: Beslutning: Udlejning af tilgængelighedsboliger i Nøjsomhed

22/553148

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Indledning

I forbindelse med helhedsplan for Nøjsomhed/Sydvej, er 96 lejemål omdannet til tilgængelighedsboliger. De første lejemål stod klar i juni, og de sidste er klar til indflytning ca. 1. januar 2023.

Boliggården har henvendt sig til Helsingør Kommune, da de oplever udfordringer med at få genudlejet boligerne til den fastsatte målgruppe.

Kriterierne for udlejning er godkendt af Byrådet i forlængelse af, at boligområdet kom på parallelsamfundslisten i 2018.

Ændringer i kriterierne skal derfor godkendes af Byrådet.

Retsgrundlag

Lov om Almene Boliger mv. §60

Relation til vision og tværgående politikker

Vision 2030: Sammen vil vi udvikle byer og lokalsamfund, som er socialt, miljømæssigt og økonomisk bæredygtige.

Bosætnings- og boligpolitik:

Vi vil sikre gode boligområder for alle kommunens borgere.

Sagsfremstilling

1. Baggrund

I forbindelse med beslutningen om en fysisk helhedsplan for Nøjsomhed og Sydvej i 2019, blev det besluttet at omdanne 96 lejemål (7 opgange) til tilgængelighedsboliger. Omdannelsen skulle bidrage til at styrke beboerdiversiteten og samtidig sikre boliger med god tilgængelighed til seniorer.

Udgangspunktet for den fysiske helhedsplan var, at boligområdet var udpeget som 'ghetto' (nu parallelsamfund), med udsigt til at blive en 'hård ghetto' (nu omdannelsesområde).

Dermed var der med almenboligloven krav om obligatorisk fleksibel udlejning. Dette blev implementeret med en midlertidig udlejnings- og anvisningsstrategi, som udover arbejds- og uddannelseskravet også fastsatte, at:

"ægtepar og hermed sidestillede par samt enlige, der på tidspunktet for lejemålets overtagelse er fyldt 50 år, og ikke har hjemmeboende børn får fortrinsret til tilgængelighedsboligerne i Nøjsomhed".

2. Hensigt med udlejningskriterierne

Med den nyligt vedtagne fælles udlejnings- og anvisningsaftale, indgår Nøjsomhed som en afdeling, hvor der er arbejds- og uddannelseskraav knyttet til udlejning. Derudover er de fleksible kriterier for tilgængelighedsboligerne fastholdt. Såfremt der ikke er nogen, der opfylder de fleksible kriterier, kan der indledningsvist ses bort fra beskæftigelseskriteriet hos +65-årige, og efterfølgende udlejes til den ordinære venteliste.

Som konsekvens af genhusningerne, er beboerantallet i Nøjsomhed nu nede under 750 beboere. Dermed indgår området ikke på den statslige liste over parallelsamfund. Ser man på øvrige kriterier, opfylder boligområdet dog 4 ud af 5 kriterier for parallelsamfund.

I takt med genudlejningen af tilgængelighedsboligerne, vil beboerantallet naturligt vokse og der er dermed en risiko for, at området igen vil indgå på parallelsamfundslisten i 2023, hvis beboerantallet runder 1000 pr. 1.1.2023.

3. De nuværende udlejningsvanskeligheder og løsninger

Boliggården oplever, at der, trods bestræbelserne, ikke er tilstrækkelig interesse for de nye lejligheder, og har derfor opstillet følgende forslag:

1. at udleje et mindre antal af boligerne til boligsøgende på 65 år eller derover, som *ikke* opfylder beskæftigelseskriteriet
2. at udleje et 1-2 opgange til boligsøgende, der opfylder alle kriterier, men tillades at have hjemmeboende barn/børn

Som en del af det videre arbejde med omdannelse af bydelen omkring Nøjsomhed (Nøjsomhed fase 2) igangsættes desuden et samarbejde om ny identitet for hele området. Dette skal på den længere bane bidrage til, at flere ønsker at bosætte sig i Nøjsomhed.

Økonomi/Personaleforhold

I forbindelse med anlægsfasen i den fysiske helhedsplan, er udgifterne til de ledige lejemål afholdt af Boliggårdens Dispositionsfond. Også når lejemålene står klar til udlejning, er det dispositionsfonden, der afholder tomgangslejen.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Bystrategisk Partnerskab bakker op om Boliggårdens forslag til justering af kriterierne for udlejning af tilgængelighedsboliger.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at det godkendes, at Boliggården kan anvende både forslag 1 og 2, jf. afsnit 3, i forbindelse med udlejning af tilgængelighedsboliger i Nøjsomhed.

Beslutninger Økonomi- og Erhvervsudvalget 2022-2025 den 24-10-2022

Knud Mogensen (B) var mødt som stedfortræder for Christian Holm Donatzky (B).

Janus Kyhl (C) var mødt som stedfortræder for Jens Bertram (C).

Allan Berg Mortensen (Ø) stillede forslag om, at fjerne fleksibel udlejning.

For forslaget stemte: Allan Berg Mortensen (Ø).

Imod stemte: Benedikte Kiær (C), Janus Kyhl (C), Claus Christoffersen (A), Knud Mogensen (B), Mette Lene Jensen (V), Bente Borg Donkin (F) og Marlene Harpsøe (Æ).

Ulla Kokfelt (D) undlod at stemme.

Et flertal af udvalget, Benedikte Kiær (C), Janus Kyhl (C), Claus Christoffersen (A), Knud Mogensen (B), Mette Lene Jensen (V), Bente Borg Donkin (F) og Marlene Harpsøe (Æ) anbefaler indstillingen.

Allan Berg Mortensen (Ø) og Ulla Kokfelt (D) undlod at stemme.

Fraværende:

Jens Bertram

Christian Holm Donatzky

Beslutninger Byrådet 2022-2025 den 31-10-2022

Lone Grønhøj Frandsen (A) deltog i stedet for Peter Poulsen (A)

Steen Boldsen (C) deltog i stedet for Birgitte Bergman (C).

Tom Pedersen (C) deltog i stedet for Claus Birkelyng (C).

Ø stillede forslag om, at fjerne fleksibel udlejning.

Byrådet forkastede forslaget med 22 stemmer mod 2 (Ø). D(1) undlod at stemme.

Byrådet godkendte indstillingen med 22 stemmer mod 1(D). 2 (Ø) undlod at stemme.

Fraværende:

Birgitte Bergman

Claus Birkelyng

Peter Poulsen

Fraværende Claus Birkelyng, Peter Poulsen, Birgitte Bergman

Punkt 11: Beslutning: Godkendelse af behovsanalyse for sejlsport og vandaktiviteter

22/536515

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Indledning

På Idræts- og Fritidsudvalgets møde den 15. september 2021 godkendte udvalget et kommissorium for arbejdet med behovsanalysen for sejlsport og vandaktiviteter i Helsingør Kommune.

Center for Dagtilbud, Skoler, Fritid og Idræt har udarbejdet en behovsanalyse for sejlsport og vandaktiviteter. Behovsanalysen tager primært udgangspunkt i Helsingør Nordhavn samt berører de øvrige havne i kommunen.

Analysen indgår som en del af Udviklingsplanen for idræts- og fritidsfaciliteter i kommunen.

Behovsanalysen giver indblik i behov og muligheder for udvikling af kommunens faciliteter inden for sejlsport og vandaktiviteter samt kvalificerer grundlaget for fremtidige prioriteringer.

Idræts- og Fritidsudvalget skal beslutte, om behovsanalysen for sejlsport og vandaktiviteter kan godkendes.

Retsgrundlag

Kommunalfuldmagten.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen understøtter Helsingør Kommunes vision 2030 om:

- at vi markerer os lokalt, nationalt og internationalt gennem et stærkt kulturliv.
- at skabe faciliteter og rekreative udfoldelsesmuligheder, som motiverer til øget sundhed og et varieret fritidsliv.
- at styrke rammerne for, at kultur-, idræts- og foreningslivet kan udfolde sig og skabe grobund for fællesskaber.

Sagsfremstilling

1. Kommissorium for behovsanalysen

Den 15. september 2021 godkendte udvalget et kommissorium for det videre arbejde med behovsanalysen for sejlsport og vandaktiviteter i kommunen. Det fremgik bl.a., at behovsanalysen skal belyse og afdække:

- En oversigt over sejlsportsaktiviteter- og faciliteter i kommunen.
- En kapacitetsanalyse af, hvilke foreninger og brugere der benytter sig af faciliteterne.
- Eventuelle nuværende eller planlagte anlægs- og renoveringsprojekter.
- Lokale ønsker og behov samt idrætsfaglige potentialer/muligheder lokalt eller på tværs af områder.

2. Datagrundlag

Datagrundlaget bygger på tre spørgeskemaundersøgelser. Et til borgere, foreninger og bådere i Nordhavnen. Derudover har foreninger, borgere og bådere i Nordhavnen fået tilbud om at deltage i en workshop. På workshoppen blev de præsenteret for data fra spørgeskemaundersøgelserne, og de fik mulighed for at diskutere og komme med bud på

fremtidens sejl-og vandsportsfaciliteter og aktiviteter i Nordhavnen. Workshopen blev afholdt den 24. februar i Toldkammeret.

Behovsforlagene og afdækning af området bygger desuden på data fra følgende portaler, statistikker, rapporter og undersøgelser:

- De lokale havne i kommunen
- Det centrale foreningsregister
- Data fra IDAN
- Data fra forbundene, fx DIF, Dansk Sejlunion mv.
- Data fra nationale undersøgelser

3. Udviklingen af sejl- og vandsportsaktiviteter i Helsingør Kommune

For hele landet ses der en øget interesse for outdooridræt på og i vand. Dette gør sig også gældende i Helsingør Kommune, hvor der ses en stigning i antallet af medlemmer i folkeoplysende foreninger, der udbyder sejlsport- og/eller vandaktiviteter. Stigningen er særligt tydelig inden for de senere år og kan forklares med coronapandemien, men årsagen kan også findes i, at nye, populære vandaktiviteter er kommet til. Blandt de mest populære sejlsport- og vandaktiviteter i Helsingør Kommune er open water svømning, vinterbadning, kano/kajak, sejlsport, surfing og stand up paddle (SUP).

I hele landet er der relativt få faciliteter til vandsport set i forhold til antallet af udøvere og set i forhold til mere klassiske idrætsfaciliteter. I 2019 blev der på landplan registreret kun 160 faciliteter til vandsport, hvilket svarer til 1,6 faciliteter pr. kommune. På samme tidspunkt blev der registreret 2194 idrætshaller svarende til 22 idrætshaller i gennemsnit pr. kommune.

Helsingør Kommune har en samlet vandstrækning på samlet 49 km, og der er derfor arealmæssigt gode muligheder for at dyrke sejlsport og vandaktiviteter. Det til trods peger nationale undersøgelser på Helsingør Kommune op som en kommune, der har store forbedringspotentialer i forhold til faciliteter til sejlsport og vandaktiviteter. Dataindsamlingen, der er foretaget i forbindelse med udarbejdelsen af behovsanalysen viser ligeledes, at der generelt for hele kommunen er et ønske om bedre rammer og faciliteter til at dyrke sejlsport- og vandaktiviteter for alle brugere af havnene.

Som bilag til behovsanalysen er vedlagt:

- En kortlægning af havnene i kommunen (bilag 2).
- En kort præsentation af de visions-/udviklingsplaner, der på nuværende tidspunkt er udarbejdet for de private havne og jolleanlæg i Helsingør Kommune (bilag 3).

3.1. Udvikling langs kysten

For Espergærde Havn, Snekkersten Havn, Hornbæk Havn samt Ålsgårde Langebro er der enten igangsat eller netop afsluttet en proces med udarbejdelse af en udviklingsplan. Ens for udviklingsplanerne er, at de alle fokuserer på at skabe bedre rammer for det maritime miljø på havnen samt understøtte borgernes, foreningernes og bådejerens oplevelse og anvendelse af havnen i forbindelse med sejlsport og vandaktiviteter.

Endvidere indgår der i udviklingsplanen på idræts- og fritidsområdet for Hornbæk, Saunte og Borsholm samt Espergærde behovsforslag som understøtter og styrker et mangfoldigt maritimt idræts- og fritidsmiljø.

Helhedsplanen for Hornbæk Havn og Strand blev vedtaget af By-, Plan og Trafikudvalget d. 11. maj 2022.

4. Behovsforslag for Helsingør Nordhavn

På baggrund af den indsamlede data fra nationale rapporter og databaser samt Helsingør Nordhavns brugergrupper stiller behovsanalysen følgende fire behovsforslag:

A. Plads til opbevaring og aktivitet

Foreningerne ønsker mere plads til både aktivitet og opbevaring. Særligt Helsingør Sejlklub og Kajakklubben Krogen angiver, at de har brug for mere plads, hvis de skal kunne udvikle sig som foreninger i forhold til aktiviteter og medlemmer.

Begge foreningers pladsbehov kan imødekommes ved at tildele et større udendørsareal til Helsingør Sejlklub, hvilket vil frigøre et større areal til Kajakklubben Krogen foran den bygning, de i forvejen anvender til opbevaring af kajaker.

Nordhavnens administration peger på, at det større areal til Helsingør Sejlklub kan findes to mulige steder:

- 1. Græsplænen ved siden af minigolfbanen*
- 2. Midtermolen - på arealet, som sejlklubben i dag anvender som trailerplads*

B. "Sejlernes Hus" - Et rum til fællesskab

Der er et stort ønske om mere fællesskab på tværs af de forskellige brugere af Nordhavnen, men der findes ikke et socialt mødested for brugerne i Nordhavnen. Etablering af "Sejlernes Hus" vil imødekomme behovet for et fælles uformelt mødested for brugerne af Nordhavnen og vil samtidig kunne opfylde andre konkrete praktiske behov, såsom køkken, opholdsrum til brug i forbindelse med fx fællesmøder samt bade-, toilet- og omklædningsfaciliteter.

Nordhavnens foreninger vil desuden kunne benytte "Sejlernes Hus" i forbindelse med sociale arrangementer i de enkelte foreninger, ligesom foreninger uden egne foreningsfaciliteter vil kunne benytte Sejlernes Hus i forbindelse med afvikling af foreningsaktiviteter og sociale arrangementer samt ved dårligt vejr.

C. Badebro på ydersiden af Søndre Mole

Nordhavnen skal fungere som et rekreativt område for alle borgere, men er udfordret af sit begrænsede areal – især i sommermånederne, hvor solbadende gæster, bådejere, medlemmer af Helsingør Badelaug m.fl. benytter særligt Søndre Mole. En forlængelse af den eksisterende badebro ved Søndre Mole vil gavne alle brugergrupper ved at skabe mere areal og bedre forhold til aktivitet og ophold, rykke Helsingør Badelaugs aktivitet tættere på foreningens faciliteter samt sikre fri passage på Søndre Mole.

Kronborg Badelaug har udarbejdet et skitseprojekt til en forlængelse af broen langs Søndre Mole, som vil være til gavn for badende hele året samt imødekomme flere af de behov, brugerne af Nordhavnen ønsker.

D. Flere sociale arrangementer og opholdssteder på havnen

For at skabe bedre grobund for fællesskaber på tværs af brugerne af Nordhavnen er der behov for arrangementer af social karakter, ligesom der er behov for arealer og faciliteter, der indbyder til socialt ophold. Fællesskaberne på tværs af brugergrupperne kan styrkes ved at invitere havnens brugere til halvårlige møder eksekveret af Helsingør Kommune i samarbejde med Havnen samt ved at lave afskærmede opholdssteder på havnen, der indbyder til samvær.

Nærmere beskrivelse af de enkelte behovsforslag fremgår af Behovsanalysen (bilag 1).

5. Vurdering

Nationale rapporter og data viser en tydelig tendens i form af en stigende interesse for sejlsport og vandaktiviteter. En interesse, der også viser sig i de indsamlede data for Helsingør Kommune. Der er de senere år kommet flere nye, populære sejlsport og vandaktiviteter til, ligesom der også er kommet flere både organiserede såvel som uorganiserede udøvere til, som dyrker sejlsport og vandaktiviteter. Trods den store stigning i interesse og udøvere, er der ikke sket en tilsvarende stigning i antallet af faciliteter til sejlsport og vandaktiviteter.

Behovsforslagene understøtter kommunens vision om at skabe faciliteter og rekreative udfoldelsesmuligheder i idræts- og fritidslivet samt styrke rammerne for, at idræts- og foreningslivet kan udfolde sig, fastholde og tiltrække medlemmer og skabe grobund for fællesskaber.

Centeret vurderer, at behovsforslagene for Helsingør Nordhavn kan komme både foreninger, bådejere og borgere til gode ved at skabe bedre vilkår og rammer for udøvelsen af sejlsport og vandaktiviteter. Behovsforslagene giver endvidere foreningslivet mulighed for at igangsætte og udvide deres aktiviteter efter eget initiativ i samarbejde med Havneadministrationen og DSFI.

Økonomi/Personaleforhold

Analysens behovsforslag indeholder ikke en beskrivelse af økonomien i de forskellige

behovsforslag. Hvis Idræts- og Fritidsudvalget og By-, Plan- og Trafikudvalget ønsker, kan de respektive centre arbejde videre med en konkretisering af behovsforslagene i samarbejde med Helsingør Nordhavn.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Udvalgte borgere samt bådejere og foreninger i Nordhavnen er blevet inddraget i undersøgelsen i form af en spørgeskemaundersøgelse. Foreninger, bådejere og borgere er desuden blevet inviteret til workshop, hvor de kunne uddybe deres svar fra spørgeskemaundersøgelsen.

Indstilling

Center for Dagtilbud, Skoler, Fritid og Idræt indstiller,

at behovsanalysens behovsforslag for Helsingør Nordhavn godkendes.

Beslutninger Idræts- og Fritidsudvalget 2022-2025 den 08-06-2022

Indstillingen godkendt.

Beslutninger Økonomi- og Erhvervsudvalget 2022-2025 den 24-10-2022

Knud Mogensen (B) var mødt som stedfortræder for Christian Holm Donatzky (B).
Janus Kyhl (C) var mødt som stedfortræder for Jens Bertram (C).

Indstillingen anbefales.

Fraværende:

Jens Bertram

Christian Holm Donatzky

Beslutninger Byrådet 2022-2025 den 31-10-2022

Lone Grønhøj Frandsen (A) deltog i stedet for Peter Poulsen (A)

Steen Boldsen (C) deltog i stedet for Birgitte Bergman (C).

Tom Pedersen (C) deltog i stedet for Claus Birkelyng (C).

Indstillingen blev godkendt med 23 stemmer.

Ø(2) undlod at stemme.

Fraværende:

Birgitte Bergman

Claus Birkelyng

Peter Poulsen

Bilag

Behovsanalyse for sejlsport og vandaktiviteter.

Fraværende Birgitte Bergman, Claus Birkelyng, Peter Poulsen

Punkt 12: Meddelelser

21/34379

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Beslutninger Byrådet 2022-2025 den 31-10-2022

Lone Grønhøj Frandsen (A) deltog i stedet for Peter Poulsen (A)

Steen Boldsen (C) deltog i stedet for Birgitte Bergman (C).

Tom Pedersen (C) deltog i stedet for Claus Birkelyng (C).

Mette Lene Jensen orienterede om, at Helsingør Kommune har vundet Green Leaf Awards 2024 med 200.000 euro.

Fraværende:

Peter Poulsen

Claus Birkelyng

Birgitte Bergman

Fraværende Peter Poulsen, Claus Birkelyng, Birgitte Bergman

Punkt 13: Beslutning: Samarbejde om bæredygtigt eksempelbyggeri

22/546522

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Indledning

Realdania og Willum Fonden har i 2022 påbegyndt et initiativ, der skal skubbe til udviklingen af byggeri med markant lavere klimapåvirkning. I den forbindelse har boligselskabet Lejerbo henvendt sig til Helsingør Kommune med forslag om sammen at byde ind med et projekt.

Fondene ønsker at fremme ny viden og innovation i forhold til bæredygtigt byggeri, og projektet vil dermed også kunne bidrage til, at Helsingør Kommune markerer sig positivt inden for bæredygtigt nybyggeri.

Byrådet skal tage stilling til, om Helsingør Kommune sammen med Lejerbo skal ansøge om midler fra puljen. I givet fald skal Byrådet give forhåndstilsagn om salg af en egnet grund til projektet.

Retsgrundlag

Lov om Almene Boliger mv.

Relation til vision og tværgående politikker

Klima- og Bæredygtighedsplan 2020-2030: Byggeriet vil understøtte bæredygtig adfærd, hvor nedsættelse af CO2 som følge af vores forbrugsgoder er i fokus. Kommunens CO2-mål har fokus på de direkte udledninger af CO2 som følge af opvarmning, transport mv. Indlejret CO2 i byggeri indgår *ikke* i Helsingør Kommunens CO2-målsætning (1,7 tons målet).

Bosætnings- og boligpolitik: Projektet vil understøtte målsætningen om at bygge klimavenligt ved at fremme de bedste og mest klimavenlige løsninger.

Arkitekturpolitik: Projektet vil understøtte pejlemærke 5; 'Vi udvikler bæredygtigt'.

Sagsfremstilling

1. Boligbyggeri fra 4 til 1 planet

Danmark forbruger naturressourcer i en hastighed svarende til, at vi havde fire planeter til rådighed. Målet med Realdanias og Willum Fondens partnerskab – *Boligbyggeri fra 4 til 1 planet* - er at udvikle løsninger og eksempler på, at det kan lade sig gøre at reducere den indlejrede energi fra nyt boligbyggeri i Danmark med 75 procent inden 2030. Partnerskabet har fokus på både viden, innovation og eksempelbyggerier.

Bygherrer indbydes nu til et *open call*, hvor der kan ansøges om midler til innovation i forbindelse med eksempelbyggerier. CO2-udledningen fra byggeriet beregnes ved hjælp af livscyklusvurderinger (LCA), der i hovedtræk omfatter:

- Udvinning af råmaterialer
- Fremstilling af byggematerialer

- Byggeproces - opførelse og transport
- Energi- og ressourceforbrug til drift og udskiftning af byggematerialer
- Endt levetid – nedrivning, affaldsbehandling og bortskaffelse
- Eventuel genbrug og genanvendelse af bygningsdele og byggematerialer

Fra januar 2023 indføres krav om beregning af bygningers klimapåvirkning samt loft for, hvor meget CO2 nye bygninger må udlede. Kravet skærpes frem mod 2030. Hvis Helsingør Kommune og Lejerbo får mulighed for at realisere et eksempelbyggeri, vil det bidrage til, at kommunen i endnu højere grad kan markere sig som en kommune, der er ambitiøs på klimaområdet og har et konkret eksempel på CO2 reduktion i nybyggeri.

Ud over indlejret CO2 kan byggeriet indeholde elementer som fx beboernes transport, affald, energiforbrug samt social bæredygtighed. Udviklingen af projektet vil ske i samarbejde med Helsingør Kommune.

En del af projekterne vil være i den almene boligsektor, og i den anledning er Lejerbo i dialog med Realdania. Det forventes, at et samarbejde med Realdania og Willumfonden muliggør bæredygtige løsninger, der ellers ikke på nuværende tidspunkt kan realiseres i alment byggeri. Der er fra fondenes side fokus på skalerbarhed, altså at erfaringer kan overføres til andre kommende byggerier.

1.1. Lejerbo som bygherre

Boligselskabet er en af landets største almene bygherrer, og har blandt andet med *Circle House* i Århus-forstaden Lisbjerg, opbygget erfaring med cirkulært byggeri. I Lisbjerg-projektet er der fokus på genanvendelse af materialer gennem ”design for adskillelse”. I Circle House skal 90 pct. af materialerne kunne genbruges (se bilag om Lejerbo). Lejerbo administrerer i dag fem afdelinger i hhv. Helsingør og Hornbæk.

2. Tidsplan

Projektet indebærer en stram tidsplan, hvor det forudsættes at byggeriet kan påbegyndes ultimo 2024 og afsluttes medio 2026, jf tidslinjen herunder.

Ansøgere skal aflevere en overordnet beskrivelse af projektet inden 18. november 2022.

Hvis fondene udvælger Lejerbo og Helsingør Kommunes projekt, skal Byrådet godkende Skema A i løbet af 2023 skema B forud for udførelse.



3. Grundsalg

Det er ikke et krav til ansøgningen, at man som bygherre har en grund til opførelse af byggeriet, men det vil indgå i fondenes vurdering af de almene projekter om der er en realistisk plan for grundkøb, udarbejdelse af lokalplan, miljøgodkendelser mv.

Center for By, Land og Vand vurderer således, at projektet kommer bedst fra start, hvis Byrådet udpeger en grund, der kan sælges til Lejerbo, hvis fondene imødekommer den fælles ansøgning.

3.1 Mulige grunde til projektet

Center for By, Land og Vand har udpeget tre mulige grunde til projektet.

| Grund | Administrationens bemærkninger | Lejerbos bemærkninger |
|--|--|--|
| 1. Møllevej Ålsgårde | Lokalplan 4.37 (delområde 4): Der må opføres 3.400 m ² etageareal, tæt/lav bebyggelse. Der skal opføres fælleshus. | Antal boliger: 42 (gennemsnitsstørrelse 81 m ²). |
| Matr.nr.: 2a | Det er en fordel for projektet, der har en stram tidsplan, at der er lokalplan for området. | Det er fordel for projektet, at der er vedtaget lokalplan. |
| Grundstørrelse: byggefelt ca. 5000 m ² Lokalplan (+) | Ejendommen blev besluttet solgt til boligudvikling under arealoptimeringsprojektet via salgslisten 2018. Ejendommen er endnu ikke solgt. Ejendommen er ikke salgsvurderet af ejendomsmægler, men det vurderes at byudviklingsmuligheden vil være attraktiv. Et salg til Lejerbo vil forventeligt indbringe væsentligt mindre | Lokalplanen giver umiddelbart gode rammer for byggeri med lavt niveau indlejret CO ₂ . Fælleshus vil være en fordel for projektet, da fælles faciliteter kan bidrage til at holde boligstørrelsen nede. |

| | | |
|--|---|--|
| | i salgsindtægt end salg i frit marked til en investor. | |
| 2. | Der er <i>ikke</i> lokalplanlagt for området. | |
| Kingosvej/ Kronborg Ladegaardsvej Helsingør Nordvest | Byrådet har netop godkendt et bydelsprogram for Helsingør Nordvest med fokus på klima og bæredygtighed. Projektet understøtter denne strategi. | Antal boliger: 29 (gennemsnitsstørrelse 85 m2). |
| Matr.nr.: 1a | Grunden er i dag p-plads og 'hundelufter-areal'; beboerne i området har udtrykt ønske om anden anvendelse, da området opleves utrygt. | Projekt på grunden forudsætter, at P-plads indgår i projektareal. |
| Grundstørrelse: 4.123 m2, inkl. p-plads på ca. 600 m2 | Nordvest har en relativt høj andel af billige almene boliger og der er derfor en opmærksomhed på befolknings sammensætningen i området. | Projekt på dette areal forudsætter udarbejdelse og godkendelse af lokalplan senest udgangen af 2023. |
| Lokalplan (-) | | |
| 3. | Der er <i>ikke</i> lokalplanlagt for området. | |
| Mads Holms Vej Helsingør by | Tidligere har området været anvendt som idrætsplads til nærliggende folkeskole, som nu er flyttet. Fungerer i dag som rekreativt areal med en mindre fodboldbane. Omgivende bebyggelse er varieret - ældre villakarterer, rækkehuse og etageboliger i 3-6 etager. | Antal boliger: 28 (gennemsnitsstørrelse 85 m2). |
| Matr.nr.: 37m | | På grund af skrænter/træer anslås grundkøbsareal til 6000 m2. |
| Grundstørrelse: 10.600 m2 | Grunden ligger tæt på bykernen, herunder 700 m. fra Helsingør Station. Det ville således med denne placering være oplagt at have at transportperspektiv med i projektet; fx faciliteter til cykelparkering og –værksted. | Attraktiv grund, der dog er udfordret af skrænter/træer og evt. udlæg til offentligt areal. |
| Lokalplan (-) | | Lejerbo har to mindre afdelinger i området. |
| | En del af grunden kan evt. udlægges som offentlig park. | Projekt på dette areal forudsætter udarbejdelse og godkendelse af lokalplan senest udgangen af 2023. |
| | Politisk er det besluttet, at grunden skal udbydes til salg i 2023 med boligudvikling for øje. Ved salg af ejendommen til Lejerbo vurderes det, at salgsindtægten forventeligt vil være væsentligt lavere end hvis ejendommen | |

bliver solgt i frit markedet til en investor til byudvikling.

Der må forventes nogen modstand fra områdets naboer i forhold til bebyggelse.

Økonomi/Personaleforhold

Lejerbo anslår, at der skal bygges minimum 25-30 boliger for at omkostningerne kan holdes inden for maksimumbeløbet for alment byggeri.

Helsingør Kommune forpligter sig ved aftale om alment byggeri til at bidrage med grundkapital, der udgør 8-12 pct. af byggeriets anskaffelsessum, afhængig af boligernes størrelse. Ved kommunalt grundsalg dækkes udgifter til grundkapital almindeligvis af indtægten herfra. Der vil desuden typisk være et overskydende provenu ved grundsalg, der tilfalder kommunen.

Anslået kommunal grundkapital i de tre forslag:

- Møllevej: 7,2 mio. kr.
- Kingosvej: 5,2 mio. kr.
- Mads Holms Vej: 5,1 mio. kr.

Lejerbos beregninger af grundkapital tager udgangspunkt i det gældende maksimumsbeløb for 2022; disse reguleres op til gældende maksimumsbeløb ved ansøgning om skema A.

Administrationen anbefaler, at et evt. grundsalg som minimum skal dække kommunens udgift til grundkapital.

Endvidere bemærkes det, at Mads Holms Vej er på salgslisten i 2023, og der i budgettet er budgetteret med en salgsindtægt på minimum 10,0 mio. kr. i 2023.

Kommunen skal desuden ved byggeri af almene boliger stille garanti for realkreditlånet.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Klima- og Bæredygtighedsudvalget blev orienteret om projektet i september.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

1. at Helsingør kommune indgår samarbejde med Lejerbo om ansøgning til det beskrevne projekt.
2. at Byrådet giver forhåndstilsagn om salg af grund nr. 1, 2 eller 3, jf. punkt 3.1 i sagsfremstillingen.
3. at Byrådet giver forhåndstilsagn om grundkapital og garanti i forbindelse med byggeriet på maksimalt 45 boliger afhængig af grundens størrelse mv.

Beslutninger Økonomi- og Erhvervsudvalget 2022-2025 den 24-10-2022

Knud Mogensen (B) var mødt som stedfortræder for Christian Holm Donatzky (B).

Janus Kyhl (C) var mødt som stedfortræder for Jens Bertram (C).

Ad 1:

Et flertal af udvalget, Benedikte Kiær (C), Janus Kyhl (C), Claus Christoffersen (A), Knud Mogensen (B), Mette Lene Jensen (V), Bente Borg Donkin (F), Marlene Harpsøe (Æ) og Allan Berg Mortensen (Ø) anbefaler indstillingen.

Ulla Kokfelt (D) kan ikke anbefale indstillingen.

Ad 2:

Et flertal af udvalget, Benedikte Kiær (C), Janus Kyhl (C), Claus Christoffersen (A), Knud Mogensen (B), Mette Lene Jensen (V), Bente Borg Donkin (F), Allan Berg Mortensen (Ø) og Marlene Harpsøe (Æ) anbefaler salg af Møllevej.

Ulla Kokfelt (D) kan ikke anbefale indstillingen.

Ad 3:

Et flertal af udvalget, Benedikte Kiær (C), Janus Kyhl (C), Claus Christoffersen (A), Knud Mogensen (B), Mette Lene Jensen (V), Allan Berg Mortensen (Ø), Bente Borg Donkin (F) og Marlene Harpsøe (Æ) anbefaler indstillingen.

Ulla Kokfelt (D) kan ikke anbefale indstillingen.

Fraværende:

Jens Bertram

Christian Holm Donatzky

Beslutninger Byrådet 2022-2025 den 31-10-2022

Lone Grønhøj Frandsen (A) deltog i stedet for Peter Poulsen (A)

Steen Boldsen (C) deltog i stedet for Birgitte Bergman (C).

Tom Pedersen (C) deltog i stedet for Claus Birkelyng (C).

Økonomi- og Erhvervsudvalgets flertalsindstillinger blev godkendt med 24 stemmer mod 1 (D).

Fraværende:

Birgitte Bergman

Claus Birkelyng

Peter Poulsen

Bilag

1: Om Lejerbo

2: Udledning af CO2 fra bygge- og anlægssektoren

Fraværende Claus Birkelyng, Birgitte Bergman, Peter Poulsen

Punkt 14: Beslutning: Godkendelse af referat

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Fraværende Peter Poulsen, Claus Birkelyng, Birgitte Bergman