

REFERAT Teknik- og Miljøudvalget d. 03-10-2017

Mødedato Tirsdag d. 03. oktober 2017 kl. 16:00

Mødested Bregninge Plejecenter, Festsalen, Kalundborgvej 64B, 4593 Eskebjerg

Indholdsfortegnelse

Bemærkninger til dagsordenen.....	3
Orientering om budgetopfølgning Teknik- og Miljøudvalget pr. 31. august 2017.....	4
Beslutning om at godkende Forslag til Kommuneplantillæg nr. 8 og Lokalplan nr. 567 for et boligområde.....	5
Orientering om CO2-regnskab for Kalundborg Kommune som virksomhed 2016.....	8
Lukket: Beslutning om helårsbenyttelse af sommerhus, Åmarksvej 41.....	10
Beslutning om sammenlægning af daginstitutioner i Snertinge med høringssvar.....	11
Beslutning om at tiltræde forlig i retssag om byggesag, Mimørsvej 11.....	15
Evalueringsrapport af nyt booking- og billetteringsystem til Sejerøbugtens færger.....	17
Beslutning om at ændre administrationsgrundlag for flexboligtilladelser.....	20
Gensidig orientering.....	23

Punkt 1: Bemærkninger til dagsordenen

Sagsfremstilling

1. Bemærkninger til dagsordenen

Åbent

Sagsnr.: 326-2013-59477 J.nr.: 00.01.00 Dokumentnr.: 326-2016-350340

Teknik- og Miljøudvalgets møde den 3. oktober 2017:

Ingen bemærkninger.

Punkt 2: Orientering om budgetopfølgning Teknik- og Miljøudvalget pr. 31. august 2017

Sagsfremstilling

2. Orientering om budgetopfølgning Teknik- og Miljøudvalget pr. 31. august 2017

Årsmødet den 11. oktober 2017 blev behandlet i forbindelse med den ordinære møde den 11. oktober 2017. Sagsnr.: 326-2017-5121 Årsmødet den 11. oktober 2017 J.nr.: 00.30.14 Årsmødet den 11. oktober 2017 Dokumentnr.: 326-2017-278731

Sagstype

Orientering.

Resume og sagens baggrund

Årsmødet den 11. oktober 2017 blev behandlet i forbindelse med den ordinære møde den 11. oktober 2017. Dispositionsregnskaberne viser et samlet forventet merforbrug på 1,3 mio. kr. (sidste måned 1,3 mio. kr.).

Indstillinger

Direktøren indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Behandling

Teknik- og Miljøudvalget.

Sagsfremstilling

Baggrunden for budgetopfølgningen er partnerskabsholdernes dispositionsregnskaber. Hvis der forventes merforbrug, bliver der lagt en handleplan i dialog med direktøren og økonomistaben.

Nedenfor er skrevet bemærkninger til de største forventede mer- eller mindreforbrug.

Plan, Byg og Miljø

Arbejdet med indsatsplaner fortsættes i 2018 og 2019. Det forventes, at 2,0 mio. kr. opspares og overføres til det videre arbejde i 2018 og 2019 (sidste måned 2,0 mio. kr.).

Der forventes et merforbrug på færdige og havne på 1,3 mio. kr. (sidste måned 1,3 mio. kr.), som skyldes, at overført merforbrug fra 2016 på 1,5 mio. kr. vedrørende færdigrift forventes afviklet over de næste 2-3 år, og at der forventes et merforbrug på Kalundborg Vesthavn.

Vej, Ejendom og Affald, excl. brugerfinansieret

Der forventes et merforbrug på Entreprenørservice på 2,0 mio. kr. som skyldes, at overført planlagt merforbrug fra 2016 afvikles over en fireårig periode fra 2016-2019 (sidste måned 2,0 mio. kr.).

Orientering vintertjeneste:

Budgettet udgør 10,8 mio. kr. Udgifter bogført i januar til august 2017 udgør 4,0 mio. kr.

Opfølgning på kontrolbuddet fra Entreprenørservice:

Ifølge tilbudsmaterialet er de øvrige partnerskabsholdere og områder (skoler, institutioner, ejendomsområdet med flere) samlet forpligtet til at bestille ekstraarbejder for i alt minimum 2,8 mio. kr. Årligt. Pr. 31. august 2017 er der solgt ydelser for i alt 1,3 mio. kr. (sidste måned 0,8 mio. kr.).

Økonomiske konsekvenser

Drift:

Den samlede budgetopfølgning viser et forventet merforbrug på udvalgets område på 1,3 mio. kr. (sidste måned 1,3 mio. kr.).

Anlæg:

Den samlede budgetopfølgning viser en forventet saldo/mindreforbrug ultimo 2017 på 23,5 mio. kr. (sidste måned 18,9 mio. kr.).

Forskellen fra sidste måned skyldes, at del af anlæg vedrørende asfaltarbejder, udvendig vedligeholdelse og klimatilpasningsprojekt forventes overført og forbrugt i kommende år.

Bilag

Månedssrapport Teknik og Miljøudvalget pr. 31. august 2017 326-2017-276947

Teknik- og Miljøudvalgets møde den 3. oktober 2017:

Godkendt.

Bilag

Månedssrapport Teknik og Miljøudvalget pr. 31. august 2017

Punkt 3: Beslutning om at godkende Forslag til Kommuneplantillæg nr. 8 og Lokalplan nr. 567 for et boligområde ved Florvænget, Gørlev

Sagsfremstilling

3. Beslutning om at godkende Forslag til Kommuneplantillæg nr. 8 og Lokalplan nr. 567 for et boligområde ved Florvænget, Gørlev

Åbent

Sagsnr.: 326-2016-64884 J.nr.: 01.02.00 Dokumentnr.: 326-2017-190921

Sagstype

Beslutning.

Resume og sagens baggrund

Ejer af et lokalplanlagt, men endnu ikke udnyttet boligområde, ønsker, at et delområde i den gældende Lokalplan nr. 94 erstattes af en ny lokalplan, som giver bedre muligheder for at udvikle et attraktivt boligområde med en varieret villabebyggelse, grønne grøfter til regnvand og et bedre samspil med det tilstødende grønne område. Lokalplanforslaget forudsætter, at der udarbejdes et kommuneplantillæg, som inddrager en mindre del af dette grønne område til boligområde. For at understøtte det private initiativ, er kommunale udstykninger i Gørlev ikke fremmet.

Kommunalbestyrelsen vedtog på møde den 25. maj 2016 at afgive betinget tilsagn om principiel godkendelse af mageskifte på arealer ved Florvænget i Gørlev. Tilsagnet blev afgivet under forudsætning af, at der bl.a. udarbejdes ny lokalplan og kommuneplantillæg for området.

Indstillinger

Direktøren indstiller, at

1. Forslag til tillæg nr. 8 til Kalundborg Kommuneplan 2013-2024 godkendes til offentlig fremlæggelse i 8 uger.
2. Forslag til Lokalplan nr. 567 for et boligområde ved Florvænget (Gørlev) godkendes til offentlig fremlæggelse i 8 uger.
3. Vurderingen om, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering offentliggøres med en klagefrist på 4 uger.
4. Plan, Byg og Miljø bemyndiges til at foretage eventuelle redaktionelle rettelser til planforslagene inden offentlig fremlæggelse.

Behandling

Teknik- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget, Kommunalbestyrelsen.

Sagsfremstilling

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 8 og Lokalplan nr. 567 for et boligområde ved Florvænget (Gørlev) (bilag 1) fremlægges med henblik på at godkende planforslagene til offentlig fremlæggelse. Med planforslagene er det hensigten at skabe mulighed for et miljø- og bymæssigt attraktivt haveboligområde med varierede parcelstørrelser og forskellige hustyper.

Planproces

Bygherre ønsker at udvide boligområdet ind i et område, som i kommuneplanen er udlagt til rekreativt, grønt område med mindre fritidsanlæg (Kommuneplanramme G1.R02). I oktober 2016 blev der derfor gennemført en foroffentlighed med indkaldelse af ideer og forslag med henblik på at udarbejde et tillæg til kommuneplanen. Der indkom ikke bemærkninger i høringsperioden.

Forslag til kommuneplantillæg og lokalplan er udarbejdet i tæt samarbejde med bygherres rådgiver samt med bidrag fra Kalundborg Forsyning, idet regnvandshåndteringen med åbne grøfter i stedet for underjordiske rør har fordret Forsyningens input.

Tillæg til kommuneplan

Hovedparten af lokalplanområdet ligger indenfor kommuneplanens rammeområde G1.B15, som udlægger området til boligområde - udviklingsområde til åben-lav bebyggelse.

En mindre del af lokalplanområdet, ca. 5.000 m², er som nævnt omfattet af kommuneplanens rammeområde G1.R02 - grønt område. Denne del bliver ved kommuneplantillægget (bilag 1) en del af rammeområdet G1.B15 - boligområde.

Bygherre ønsker at udvide boligområdet ind i det grønne område, da lokalplanområdets vestlige del er meget vådt og derfor ikke er velegnet til bebyggelse, som bestemt i den gældende Lokalplan nr. 94. Lokalplanforslaget foreslår, at der i den vestlige del i stedet etableres et regnvandsbassin, som skal have karakter af en naturlig sø. Ved regnvandsbassinet skabes et offentligt grønt område, der har omtrent samme omfang som det grønne område, der inddrages til boligområde. Kommuneplantillægget er nødvendig for lokalplanen realisering.

Kommuneplantillægget betyder, at afgrænsningen for hhv. det grønne område (G1.R02) og boligområdet (G1.B15) ændres ved at en del af det grønne område overføres til boligområdet (bilag 2). Derudover ændres en enkelt rammebestemmelse for boligområdet (G1.B15), således at det bliver muligt at opføre enfamiliehuse i maks. 2 etager (maks. bygningshøjde på 8,5 meter), hvor det førhen var maks. 1,5 etager.

Lokalplan

Lokalplanforslaget giver mulighed for en fleksibel udstykningsplan med individuel boligbebyggelse, som kan imødekomme efterspørgslen, samtidig med at området fremstår som en helhed ved at have en stærk grøn karakter, som sikres gennem bestemmelser om parcelstørrelser på mindst 800 m², en bebyggelsesprocent på max 25 % og åbne, græsklædte grøfter. Den individuelle boligbebyggelse består af huse i 1, 1½ eller 2 etager. Bilag 3 viser eksempler på hustyper, som lokalplanen muliggør.

Boligvejene er bugtede og korte for at give dem karakter af mindre, fælles opholdsområder mellem bebyggelsen. Flest mulige af parcellerne orienterer sig ind mod det grønne rekreative område, og der etableres stiforbindelser ind mod det rekreative område for den øvrige del af bebyggelsen. Regnvand fra veje, tage og belægninger afledes og nedsives lokalt i grøfter og et regnvandsbassin, hvilket medvirker til at styrke boligområdets grønne karakter.

Det vurderes, at ønsket om at skabe en by- og miljømæssig attraktiv udstykning kan opnås gennem lokalplanforslaget.

Miljøscreening

I forbindelse med udarbejdelse af hhv. kommuneplantillæg og lokalplan har Plan, Byg og Miljø gennemført en indledende screening efter lov om miljøvurdering af planer og programmer (bilag 1). På baggrund af denne screening vurderer Plan, Byg og Miljø, at forslag til kommuneplantillæg og lokalplanforslag ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og der således ikke skal udarbejdes miljørapport for hhv. kommuneplantillæg og lokalplan.

Det videre forløb

Godkendes planforslagene til offentlig fremlæggelse, forventes Kommuneplantillæg nr. 8 og Lokalplan nr. 567 for et boligområde ved Florvænget at kunne blive fremlagt til endelig vedtagelse primo 2018.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Bilag

Bilag 1 - Forslag til Lokalplan nr. 567 for et boligområde ved Florvænget + screening og KP-tillæg	326-2017-279163
Bilag 2 - Kort over kommuneplanrammernes ændring	326-2017-271151
Bilag 3 - Eksempler på hustyper	326-2017-279164

Teknik- og Miljøudvalgets møde den 3. oktober 2017:

Anbefales.

Bilag

Bilag 1 - Forslag til Lokalplan nr. 567 for et boligområde ved Florvænget + screening og KP-tillæg

Bilag 2 - Kort over kommuneplanrammernes ændring

Bilag 3 - Eksempler på hustyper

Punkt 4: Orientering om CO₂-regnskab for Kalundborg Kommune som virksomhed 2016

Sagsfremstilling

4. Orientering om CO₂-regnskab for Kalundborg Kommune som virksomhed 2016

Åbent

Sagsnr.: 326-2017-37262 J.nr.: 00.16.00 Dokumentnr.: 326-2017-272375

Sagstype

Orientering.

Resume og sagens baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog den 22. juni 2011, at Kalundborg Kommune skulle tilslutte sig Danmarks Naturfredningsforenings klimakommune-kampagne. Klimakommuneaftalen med DN indebærer, at kommunen som virksomhed forpligter sig til at reducere sin udledning af CO₂ med minimum 2 % årligt frem til år 2020.

Af aftalen fremgår, at Kalundborg Kommune skal udarbejde en årlig opgørelse over udledningen af CO₂.

Administrationen har opgjort den samlede udledning af CO₂ fordelt på el, varme og transport for 2016 (se bilag). CO₂-opgørelsen bliver sendt til DN som en del af afrapporteringen.

Kalundborg Kommunes energiforbrug udgør ca. 2 % af det samlede energiforbrug i hele Kalundborg Kommune på geografisk niveau.

Indstillinger

Direktøren indstiller at sagen tages til efterretning.

Behandling

Teknik- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget, Kommunalbestyrelsen.

Sagsfremstilling

I 2016 har Kalundborg Kommune nået reduktionsmålene med en CO₂-besparelse på 2,2 procent i forhold til 2015. Dette er eksklusiv besparelser i det nationale elnet, som aftalen med DN foreskriver ikke inkluderes. Med en målsætning om at opnå en CO₂-reduktion på 2 procent årligt, har Kalundborg Kommune i 2016 isoleret set indfriet denne målsætning.

Kalundborg Kommune har i perioden 2010-2016 opnået en samlet CO₂-reduktion på 7,7 procent.

På tabellen herunder, ses en oversigt over de opnåede akkumulerede CO₂-besparelser for de enkelte år. Som det fremgår af tabellen er CO₂-udledningen i 2011 steget med 2,1 procent, mens CO₂-udledningen de efterfølgende fem år er reduceret med knap 10 procent. Reduktionerne de seneste fem år er dermed acceptable, mens der er et efterslæb fra 2011.

År	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Samlet reduktion [%]	-2,1	0,1	3	4,2	5,5	7,7
Samlet reduktion [ton]	-239,3	11,4	341,9	478,6	626,7	877,4

Ser vi på tabellen over udledningsområderne el, transport og varme, og sammenholder med den opnåede besparelse i 2016 i forhold til 2010, ses der ganske positive besparelser på el og transport, mens CO₂-udledningen til opvarmning stort set er status quo ift. 2010. Dog er der i 2016 opnået en reduktion på 3,6 procent relativt til 2015. Årsagen til den manglende reduktion på opvarmning skyldes at varmemeforbruget kun er reduceret med 0,9 procent, samtidig med en stigende emissionsfaktor i Kalundborg Forsynings fjernvarme.

Udledningsområde	El	Transport	Opvarmning
Akkumuleret reduktion i 2016 [%]	18,5	15,1	-0,4

Der er derfor behov for at se på forbedringer på området for opvarmning. Dette gælder navnlig Skoler og Plejecentre, hvor der ikke er opnået de fornødne besparelser og forbruget er steget.

Derimod er der opnået tilfredsstillende besparelser i elforbruget og på transportområdet, hvor forskellige indsatser effektivt har reduceret energiforbruget og CO₂-udledningen. CO₂-udledningen fra elforbruget er reduceret med 18,5 procent som følge af en målrettet indsats for at nedbringe energiforbruget. Dette er eksempelvis sket ved udskiftning af lysarmaturer, pumper og installation af solcelleanlæg. CO₂-udledningen fra transportaktiviteterne er reduceret med 15,1 procent i perioden 2010-2016. Dette skyldes blandt andet en forlængelse af sejliden for Sejerøfærgen, udskiftning af biler i bilflåden til mere brændstoføkonomiske og sammenlægning af administrationen, med mindre intern kørsel til følge.

I forlængelse af CO₂-opgørelsen for 2016, er der udarbejdet en handleplan for 2017, med indsatser der skal nedbringe CO₂-udledningen yderligere (se bilag).

Der er blandt andet afsat en ramme på op til 3 mio. kr. til udskiftning af vinduer og døre på bygninger, hvilket vil forbedre klimaskærmen på de pågældende bygninger.

I tilgift til ovenstående tiltag, planlægger enkelte samarbejdspartnere tiltag, der vil influere positivt på Kalundborg Kommunes CO₂-regnskab fra 2017 og fremefter. Der etableres således en spildevandsvarmepumpe hos Kalundborg Forsyning, hvilket vil medføre en reduceret CO₂-udledning fra fjernvarmen anvendt i de af Kalundborg Kommunes bygninger der aftager fjernvarme fra Kalundborg Forsyning. Ligeledes, og i endnu højere grad, vil en kommende konvertering af Asnæsværket til biomassefyret kraftvarme, betyde en signifikant reduktion af Kalundborg Kommunes interne CO₂-udledning. Konverteringen af Asnæsværket vil gøre fjernvarmen fra Kalundborg Forsyning stort set CO₂-neutral. En foreløbig fremskrivning af dette scenarie, ud fra de nuværende præmisser, viser at Kalundborg kommune vil opnå en samlet reduktion på knap 40 procent, hvilket vil betyde at Kalundborg Kommune vil indfri sine mål i Klimakommuneaftalen med omtrent det dobbelte.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Bilag

CO ₂ -opgørelse for Kalundborg Kommune som virksomhed 2016	326-2017-272250
Klimakommune - Handleplan 2017	326-2017-272254
Baggrundsnotat - CO ₂ -opgørelse for Kalundborg Kommune som virksomhed 2016	326-2017-272256

Teknik- og Miljøudvalgets møde den 3. oktober 2017:

Anbefales.

Bilag

CO ₂ -opgørelse for Kalundborg Kommune som virksomhed 2016	
Klimakommune - Handleplan 2017	
Baggrundsnotat - CO ₂ -opgørelse for Kalundborg Kommune som virksomhed 2016	

**Punkt 5: Lukket: Beslutning om helårsbenyttelse af sommerhus, Åmarksvej
41**

Punkt 6: Beslutning om sammenlægning af daginstitutioner i Snertinge med hørings svar

Sagsfremstilling

6. Beslutning om sammenlægning af daginstitutioner i Snertinge med hørings svar

Åbent

Sagsnr.: 326-2017-12249 J.nr.: 28.09.00 Dokumentnr.: 326-2017-269915

Sagstype

Beslutning.

Resume og sagens baggrund

Forslaget om sammenlægning af daginstitutionerne Vesterbjerggård Børnehus og Børnehaven Hækkemosen i Snertinge har været i høring blandt de høringsberettigede parter. Forslaget udspringer af et fokus på at udvikle, forbedre og optimere eksisterende tilbud på velfærdsområdet gennem en kobling af målsætningerne i udviklingsstrategien og ejendomsstrategien.

Et tidligere udkast til forslaget har været præsenteret på planseminar 2017. Økonomiudvalget besluttede på deres møde den 19. april 2017, at der skulle arbejdes videre med forslaget. Børn- og Familieudvalget sendte forslaget i høring på deres møde den 14. juni 2017. Finansiering af forslaget afventer pt. vedtagelsen af Budget 2018.

Indstillinger

Direktøren indstiller, at daginstitutionerne Vesterbjerggård Børnehus og Børnehaven Hækkemosen lægges sammen som beskrevet i model 2.

Behandling

Teknik- og Miljøudvalget, Børn- og Familieudvalget, Økonomiudvalget, Kommunalbestyrelsen.

Sagsfremstilling

Ud fra målsætningerne i udviklingsstrategien og ejendomsstrategien har administrationen arbejdet med 5 pilotprojekter på skole- og daginstitutionsområdet. Et af projekterne omhandler en sammenlægning af to daginstitutioner i Snertinge: Børnehaven Hækkemosen og Vesterbjerggård Børnehus. Forslaget til sammenlægningen har været i høring blandt de høringsberettigede parter.

I denne sag beskrives først forslaget til en sammenlægning, som indeholder tre forskellige modeller for ombygningen af 1. sal i jobcenterbygningen ved Vesterbjerggård. Derefter gives et resumé af de indkomne hørings svar. Vedlagt sagen som bilag er et notat, der præsenterer sagen i detaljer, samt hørings svarene i deres fulde længde.

Forslag til sammenlægning af Vesterbjerggård og Hækkemosen

I Børnehaven Hækkemosen har man oplevet udfordringer med at drive en lille institution med få medarbejdere og i forhold til bygningernes tilstand. På denne baggrund er institutionerne i Snertinge blevet valgt som et pilotprojekt i forhold til at koble udviklingsstrategiens fokus på høj kvalitet og bæredygtighed i velfærdstilbuddene med ejendomsstrategiens fokus på effektivisering og optimering i forhold til anvendelsen af kommunens bygninger.

Sammenlægningen kan gennemføres ved, at Børnehaven Hækkemosen lukkes og Vesterbjerggård Børnehus samtidig udvides ved at inddrage disponible lokaler i det tidligere jobcenter. Der vurderes at være behov for, at en sammenlagt institution kan rumme op til 106 børn. Den sammenlagte institution vurderes at kunne matche dette pladsbehov, såfremt der indrettes to ekstra grupperum med garderober, toiletter og et kombineret køkken/aktivitetsrum i stueetagen. Dette vil kræve en ombygning af lokalerne på grund af den ændrede anvendelse, samt en opgradering af ventilationsanlægget.

Derudover er der mulighed for at inddrage dele af eller hele 1. salen i jobcenterbygningen, hvor der kan indrettes øvrige funktioner, som understøtter det pædagogiske arbejde i institutionen. På baggrund af disse overvejelser er der blevet udarbejdet tre modeller for, hvordan ombygningen af 1. sal i jobcenterbygningen kan udmøntes.

Model 1: Hele 1. salen ombygges og inddrages i den sammenlagte institution (290 m²). På 1. sal kan der indrettes et aktivitetsrum, to kontorer, et stort mødelokale, toilet og køkken, samt fire øvrige rum. Faciliteterne på 1. sal vil understøtte arbejdet med KLAR-pædagogikken. Samtidig vil der være mulighed for at invitere samarbejdspartnere og øvrige lokale aktører ind og dermed bidrage til at skabe samspil på tværs af velfærdsområdet. Ved denne model vil der

skabes en merudgift til drift af bygningen på kr. 52.000. Desuden vil anlægsudgifterne til ombygningen blive højere end ved de øvrige modeller.

Model 2: Ca. halvdelen af arealet på 1. sal (145 m²) indrettes til aktivitetsrum, et kontor, et lille mødelokale og et depot. Her vil institutionen indeholde de mest centrale faciliteter for det daglige pædagogiske arbejde i institutionen. Dog vil institutionens medarbejdere muligvis komme til at mangle f.eks. et stort mødelokale. Dette kan til dels imødekommes ved at indrette lokalerne fleksibelt, så de kan anvendes til flere formål. Der kan opnås en driftsbesparelse på kr. 31.000, der kan tildeles ejendomsstrategiens besparelseskra. Ulempen ved modellen er, at lokalerne vil give færre muligheder for at invitere øvrige aktører ind.

Model 3: Der inddrages et enkelt lokale på 1. salen på 72 m², som indrettes til aktivitetsrum. Der vil være en driftsbesparelse ved denne model på kr. 66.000 pr. år, der kan tilgå ejendomsstrategiens besparelseskra. Ligeledes bliver anlægsudgifterne til ombygningen mindre end ved de øvrige modeller. Ulempen ved modellen er, at medarbejderne i institutionen vil mangle faciliteter såsom et mødelokale og et kontor, der er væsentlige for samarbejdet om børnenes udvikling, læring og trivsel. Desuden vil lokalerne give meget begrænsede muligheder for at invitere øvrige aktører ind.

Resumé af hørings svar

Administrationen har udsendt høringsmaterialet til de høringsberettigede parter: MED-udvalget og forældrebestyrelsen i Bjergsted Bakker, BUPL Midtsjælland og FOA Sjælland. Der er modtaget hørings svar fra disse parter. Derudover er der modtaget et hørings svar fra to forældre til børn i Børnehaven Hækkemosen. I dette afsnit gives et resumé af indholdet i hørings svarene. Hørings svarene er vedlagt sagen som bilag.

FOA og BUPL angiver begge, at de ser positivt på en sammenlægning. Dette begrundes blandt andet med, at sammenlægningen kan give større fleksibilitet i dagligdagen, bedre muligheder for at skabe gode læringsmiljøer for børnene, og dermed også et bedre arbejdsmiljø for medarbejderne.

De to forældre i Hækkemosen ønsker at bevare begge institutioner. Dette begrundes med, at Børnehaven Hækkemosen fungerer godt i dag og at man mener, det er u hensigtsmæssigt at indrette en større institution med store rum. Desuden nævnes det, at flere forældre muligvis vil vælge private institutioner, hvis Vesterbjerggård og Hækkemosen lægges sammen. Sidstnævnte argument nævnes også af forældrebestyrelsen.

MED-udvalget og forældrebestyrelsen i Bjergsted Bakker, samt BUPL, anbefaler model 1. De to forældre i Hækkemosen nævner også, at man bør indrette hele 1. sal i jobcenterbygningen, såfremt man vælger at slå de to institutioner sammen. I hørings svaret fra FOA er der ikke angivet nogen anbefaling til valg af model, men det påpeges, at det er vigtigt at sikre inddragelse af medarbejderne.

I hørings svarene anbefales model 1 med henvisning til, at denne model vil give mulighed for at skabe gode rammer for at arbejde med børns læring og trivsel. Desuden nævnes det, at der ved model 1 kan indrettes funktioner såsom kontorer og mødelokaler, der er vigtige for medarbejdernes arbejde med KLAR-pædagogikken.

Hørings svarene indeholder en række øvrige argumenter, som præsenteres i tabellen herunder.

Hørings svarenes argumenter	Hørings parter	Administrationens bemærkning
Det er vigtigt at have fokus på arbejdsmiljø i forbindelse med ombygningen	MED-udvalget og forældrebestyrelsen i Bjergsted Bakker BUPL Midtsjælland	Taget til efterretning og indgår i det videre arbejde.
Medarbejderne bør inddrages og høres i processen	FOA Sjælland BUPL Midtsjælland	Taget til efterretning og indgår i det videre arbejde.
Det giver ikke mening at lade nogle lokaler i jobcenterbygningen stå tomme	MED-udvalget og forældrebestyrelsen i Bjergsted Bakker To forældre i Børnehaven Hækkemosen	Sammenlægningen bliver økonomisk bæredygtig, hvis ikke alle lokaler inddrages (se afsnittet om økonomiske konsekvenser).

Muligheden for senere udvidelse af Vesterbjerggård fremhæves	FOA Sjælland MED-udvalget og forældrebestyrelsen i Bjergsted Bakker	Taget til efterretning og indgår i det videre arbejde.
Man undrer sig over høringsmaterialets angivelse af antallet af børn, der kan rummes i grupperummene i Vesterbjerggård	MED-udvalget og forældrebestyrelsen i Bjergsted Bakker	Høringsmaterialets beregninger er lavet ud fra bygningsreglementets anvisninger om arealbestemmelser og rumindhold i arbejdsrum, herunder daginstitutioner. Der forventes ikke at være behov for at udnytte den fulde, angivne kapacitet på 119 børn.
Man undrer sig over høringsmaterialets angivelse af Hækkemosens bygningsstand	To forældre i Børnehaven Hækkemosen	Høringsmaterialet angiver bygningens stand ud fra en konkret vurdering, samt på baggrund af et tidligere foretaget bygningsyn, af den kommunale ejendomsmasses vedligeholdelsesstand.
Der nævnes udfordringer i forhold til normeringerne i kommunens daginstitutioner	BUPL Midtsjælland	Det har ikke været en del af projektet at forholde sig til normeringen i kommunens daginstitutioner.
Der bør være fokus på medarbejdernes trivsel i forbindelse med sammenlægningen	FOA Sjælland	Taget til efterretning og indgår i det videre arbejde.

Administrationens bemærkninger

Administrationen vurderer, at en sammenlægning som beskrevet i model 2 vil give de bedste muligheder for at skabe balance mellem målsætningerne i udviklingsstrategien og ejendomsstrategien, da der både kan skabes et tilbud af høj kvalitet, samt opnås en besparelse på driftsudgifterne.

Økonomiske konsekvenser

Den samlede anlægssum for udvidelsen af Vesterbjerggård Børnehus varierer alt efter, hvor stor en del af 1. salen, der inddrages. De angivne beløb er overslag, og skal derfor tages med et vist forbehold.

Ved en sammenlægning af de to institutioner opnås en besparelse på en teamleder på ca. 130.000 kr. og et tillæg til mindre institutioner på ca. 187.000 kr., som bortfalder, når Hækkemosen nedlægges. Besparelsen på i alt 317.000 kr. foreslås tillagt kassen.

Desuden kan der, afhængig af valg af model, muligvis opnås en besparelse på udgifterne til drift af bygningen. Ved model 2 opnås f.eks. en besparelse på 31.000 kr. En eventuel besparelse tildeles ejendomsstrategiens besparelseskrav, der indgår som et af direktionens 11 fokusområder.

Tabellen herunder giver et overblik over de økonomiske konsekvenser ved de tre modeller. Finansieringen af sammenlægningen afventer vedtagelsen af Budget 2018.

	Anlægsudgifter til ombygning	Ændringer i budgettet			
		Udgifter til teamleder	Tillæg til mindre institutioner	Driftsudgifter	Samlede årlige udgifter
Model	3.200.000 kr.	-130.000	-187.000 kr.	+52.000 kr.	-265.000

1		kr.			kr.
Model 2	3.020.000 kr.	-130.000 kr.	-187.000 kr.	-31.000 kr.	-348.000 kr.
Model 3	2.960.000 kr.	-130.000 kr.	-187.000 kr.	-66.000 kr.	-383.000 kr.

Der vil muligvis kunne opnås en mindre supplerende driftsbesparelse, der kan tilgå Ejendomsstrategiens besparelseskraav, når Hækkemosens bygning sælges. Hertil kommer en forventning om en salgsindtægt vedr. Hækkemosen. Denne samlede indtægt afhænger dog af, om der skal afholdes udgifter til nedrivning af bygningerne. Prisen for nedrivning vurderes umiddelbart at ligge i størrelsesordenen kr. 600.000-700.000.

Bilag

Notat "Forslag til sammenlægning af daginstitutioner i Snertinge" 326-2017-178343

Samlede høringssvar vedr. Forslag til sammenlægning af daginstitutioner i Snertinge 326-2017-271367

Teknik- og Miljøudvalgets møde den 3. oktober 2017:

Teknik- og Miljøudvalget vil tilslutte sig Børn- og Familieudvalgets anbefaling.

Bilag

Notat "Forslag til sammenlægning af daginstitutioner i Snertinge"

Samlede høringssvar vedr. Forslag til sammenlægning af daginstitutioner i Snertinge

Punkt 7: Beslutning om at tiltræde forlig i retssag om byggesag, Mimersvej 11

Sagsfremstilling

7. Beslutning om at tiltræde forlig i retssag om byggesag, Mimersvej 11

Åbent

Sagsnr.: 326-2017-23852 J.nr.: 02.34.00 Dokumentnr.: 326-2017-252973

Sagstype

Beslutning.

Resume og sagens baggrund

Ejer af ejendommen Mimersvej 11 har den 2. november 2016 stævnet Kalundborg Kommune med påstand om, at han var berettiget til at opføre et væksthuse på ejendommen. Der er i retten den 31. maj 2017 indgået forlig i sagen. Forliget er betinget af, at Kalundborg Kommune tiltræder forliget.

Sagen har flere gange været behandlet i Teknik- og Miljøudvalget, senest på møde den 6. oktober 2014 vedr. sag om lovliggørelse af opført væksthuse, Mimersvej 11.

Indstillinger

Chefen for Plan, Byg og Miljø indstiller, at forlig af 31. maj 2017 tiltrædes.

Behandling

Teknik- og Miljøudvalget.

Sagsfremstilling

Ejer af ejendommen Mimersvej 11 har ulovligt opført et væksthuse. Sagen har været behandlet i Teknik- og Miljøudvalget tre gange, senest den 6. oktober 2014, hvor udvalget besluttede at meddele afslag på dispensationsansøgningen, og at byggeriet skal lovliggøres ved reetablering til det tidligere godkendte betondæk samt støttevægge i terræn.

Ved stævning af 2. november 2016 indstævner ejer Kalundborg Kommune med påstand om, at han var berettiget til at opføre væksthuse på ejendommen, i overensstemmelse med en tidligere fremsendt ansøgning herom. Ejer har under sagen subsidiært påstået Kalundborg Kommune tilpligtet at betale erstatning for allerede udført arbejde.

Der er den 31. maj 2017 indgået forlig mellem ejer og Kalundborg Kommune (bilag 1).

I forliget indgår en række vilkår, herunder (uddrag):

- Ejer anerkender, at han ikke er berettiget til at opføre eller overdække et væksthuse på de i tidligere ansøgninger skitserede måder. Ejer anerkender samtidig, at kommunens påbud om fysisk lovliggørelse var berettiget.
 - Ejer anerkender, at kommunen ikke under sagens behandling har handlet ansvarspådragende og at det fremsatte erstatningskrav derfor ikke kan forfølges.
 - (pkt. 2.3) Ejer anerkender endeligt, at de i sagen omhandlende ansøgninger, afgørelser og dispositioner ikke fremover kan danne grundlag for retsforfølgning mod Kalundborg Kommune.
 - (pkt. 2.4) Kalundborg Kommune anerkender, at ville realitetsbehandle ejers ansøgning af 23. maj 2017 med henblik på at meddele, at kommunen ikke vil påtale deklarationsovertrædelsen.
 - Ejer hæver herefter sagen, kommunen anses for vindende part,
- Forligets punkt 2.3 og 2.4 er betinget af, at Kommunalbestyrelsen i Kalundborg Kommune tiltræder forliget.

Kommunen har under retssagen udenretligt tilkendegivet, at man vil være imødekommende over for en overdækning med fladt tag uden isolering. Ejer har på den baggrund den 23. maj 2017 ansøgt om kommunens accept af overdækning med spær.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Bilag

Bilag 1 - Forlig, Mimersvej 11

326-2017-259604

Bilag 2 - Oversigtskort, Mimersvej 11

326-2017-259623

Teknik- og Miljøudvalgets møde den 3. oktober 2017:

Godkendt.

Bilag

Bilag 1 - Forlig, Mimersvej 11

Bilag 2 - Oversigtskort, Mimersvej 11

Punkt 8: Evaluering af nyt booking- og billetteringsystem til Sejerøbugtens færger

Sagsfremstilling

8. Evaluering af nyt booking- og billetteringsystem til Sejerøbugtens færger

Åbent

Sagsnr.: 326-2017-21503 J.nr.: 13.25.00 Dokumentnr.: 326-2017-261003

Sagstype

Orientering.

Resume og sagens baggrund

På baggrund af tidligere orienteringer om bookingsystemet, har udvalget bedt om, at få en evaluering af systemet og en handleplan for den færdige implementering. Udvalget har tidligere fået orienteringer på baggrund af mange spørgsmål fra borgere. Tidligere udsendt liste over spørgsmål og svar vedlægges som bilag.

Indstillinger

Chefen for Plan, Byg og Miljø indstiller at orienteringen tages til efterretning.

Behandling

Teknik- og miljøudvalget.

Sagsfremstilling

Evalueringen af bookingsystemet fører samtidig til en handleplan for den færdige implementering.

Bookingsystemet til Sejerøbugtens færger er udviklet i samarbejde med Place2Book, der vandt opgaven på baggrund af en tilbudsindhentning fra fire leverandører. Aftalen er en udviklingsaftale, hvor Place2Book afholder udviklingsomkostningerne og færgeselskabet køber de forskellige moduler i takt med de udvikles. Færgeselskabet leverer til gengæld erfaringer med systemet.

Konstruktionen beskrevet ovenfor betyder på den ene side, at Place2Book leverer langt det billigste system, men betyder også på den anden side, at der har været flere udviklings- og implementeringsproblemer end man ellers kunne have forventet.

Valget om at deltage i nævnte udviklingsforløb kræver, at personalet har det rette kendskab til forudsætningerne og forstår hvordan de kan agere i forhold til netop udviklingen af systemet. Det må erkendes, at det ikke ledelsesmæssigt er lykkedes at skabe en fælles forståelse i organisationen og det har bidraget til at øge frustrationer hos personalet.

Man må dog påregne, at der altid vil være en implementeringsperiode, uanset valg af system, idet hvert enkelt system skal tilpasses de lokale forhold.

Betalingsdelen i systemet tilkøber Place2Book og den del er underlagt de standarder der gælder for betalingssystemer og opfylder dermed også de sikkerhedskrav der gælder for betalinger over nettet. Der har været et enkelt forsøg på at omgå systemet, hvilket ikke kunne lade sig gøre.

Systemet tilgås af brugerne på forskellige måder. Kunderne booker via en hjemmeside, styrmændene billetterer via terminalerne og færgekontoen tilgår via en administrationsindgang med flere muligheder. Noget tyder på, at dette, i sammenhæng med et generelt meget serviceminded personale, bidrager til at skabe en uklarhed om serviceniveauerne og ligefrem i nogle tilfælde modarbejder intentionen og målet om, at de fleste bookninger og billetkøb sker via selvbetjening.

Som tidligere beskrevet, så består problemerne i systemfejl, uhensigtsmæssige valg fra færgeselskabets side og brugerfejl.

Det vurderes, at de fleste fejl opleves af faste brugere, dvs. øboere og sommerhusgæster, samt at fejlene især er knyttet til brugen af værdikort.

Systemfejl

Der har været mange fejl undervejs, det kan ikke nægtes, men de fleste er efterhånden rettet. I forløbet har det været en kilde til irritation, at der er kommet mange opdateringer til terminalerne, hvorefter disse så enten har haft nogle andre fejl,

eller har fungeret på en anden måde. Det har bidraget til en usikkerhed blandt personalet. Et helt særligt problem har været betalingen, idet vi har ventet meget længe på godkendelse fra Nets.

Der er fortsat fokus på systemfejlene og disse rettes i takt med at de identificeres. Færgeselskabet og Place2Book arbejder sammen på baggrund af et actioncard, hvori fejl og ønsker til forbedringer registreres og prioriteres.

Uhensigtsmæssige valg fra færgeselskabets side

Befordringen sker på baggrund af takstbladet, befordringsbestemmelserne og den opøvede praksis, som grundlæggende er udformet for at løse problemer for kunderne. Sammenlagt giver det en stor kompleksitet, en vis uoverskuelighed og også en vis risiko for, at der ikke er stringens i håndteringen af kunderne.

Bookingsystemet er fra start tænkt at skulle håndtere en forholdsvis enkel situation, d.v.s. booke en tur og dertil købe en billet, men med værdikort, returbilletter og ”åben retur”, som alt sammen udspringer af det eksisterende setup, er systemet blevet unødigt besværligt og komplekst.

Administrationen fremlægger forslag til en væsentligt forenklet takststruktur, der gerne skulle være lettere at håndtere. Samtidig kastes et blik på befordringsbestemmelser og praksis.

Brugerfejl

Henover sommeren har de fleste problemer været brugerfejl, hvor en typisk fejl er, at kunderne vælger de forkerte værdikort. Dette har i sommeren medført et større pres i forbindelse med refundering af beløb. De udfordringer hænger sammen med arbejdsgange, ferie og sygdom og har ikke noget med selve systemet at gøre.

En anden fejl er, at kontoret foretager mange reservationer for kunder uden at der købes en billet. I et system der fordrer at man reserverer og køber i samme arbejdsgang, giver dette store udfordringer for billetteringen om bord på færgen.

Endelige er der en række fejl, som dybest set afspejler forskellige uhensigtsmæssige arbejdsgange og opfattelser af f.eks. befordringsbestemmelser og takstblad. Af sådanne fejl kan nævnes, at bookninger der foretages efter at styrmændene har opdateret deres terminaler ikke fremgår af terminalerne. En sådan fejl rettes via en ændret arbejdsgang. En anden almindelig fejl er, at Ø-boerne sender en billet til en bil til deres voksne børn, når disse besøger øen. Ø-boerne har nogle særlige fordele som knytter sig til at de netop bor på Sejerø eller Nekselø. Disse fordele i form af lavere priser kan ikke overdrages til andre.

Handleplan

På Ø-udvalgets møde den 5. september drøftede udvalget de tiltag, der skal indgå i handleplanen. Henover efteråret vil indsatsen koncentrere sig om de felter, der har givet de største problemer, som nævnt ovenfor.

- Der fremlægges forslag til nyt takstblad og ny takststruktur. Taksterne vil kunne træde i kraft pr. 1. januar 2018.
- Forudsætninger for taksterne og særligt de forskellige rabatter gennemgås og det sikres, at billetreglerne er kendte og håndteres både ensartet og i overensstemmelse med takstbladet.
- Der tilrettelægges forløb, således at arbejdsgangene, d.v.s. fra kunden booker og køber sin billet, til turen er slut, bliver ensartede. Dette betyder også, at der fastlægges præcise retningslinjer for hvad man kan købe hos styrmændene i forbindelse med billetteringen.
- Det afdækkes hvad der mangler af instruktion og vejledning til personalegrupperne, primært styrmændene og personalet på færgkontoret.
- Færgkontoret sender betalingslink til kunder der booker via telefonen.
- Det overvejes at udvide mulighederne for selvbetjening, f.eks. på færgen, på kontoret og i terminalen i Havnsø med henblik på, at begrænse billetsag på færgerne.
- Der arbejdes med hjemmesiden, enten på den eksisterende eller på en ny udenfor kommunens setup.
- Refunderinger kan håndteres udelukkende på færgkontoret, således at vi får mulighed for at tilbageføre penge direkte til folks betalingskort.

I relation til indførelsen af forenkledede takster, skal der ses på overgangsordninger, sådan at man f.eks. ikke sælger værdikort til øboere i slutningen af året, som de så skal have refunderet 1. januar.

En væsentlig forudsætning for systemet er, at graden af selvbetjening øges. Dette kræver støtte og vejledning til svage brugere, og derfor installeres selvbetjeningsløsninger, f.eks. tablets, på steder hvor der er personale, som så kan hjælpe brugerne. Ligeledes arbejdes der videre med billetsalg i f.eks. brugsforretningerne.

De forskellige elementer i handleplanen gennemføres løbende henover efteråret og i starten af 2018 med henblik på, at de væsentlige problemer på passagersiden er løst inden påske.

Takstændringerne sker pr. 1. januar 2018 og det tilstræbes, at implementeringen bliver så kort som muligt, men der må som nævnt ovenfor påregnes en overgangsperiode, specielt indtil gamle værdikort er udløbet.

Erhvervsdelen testes i øjeblikket inden frigivelse generelt.

Uddannelsen af personale og øget fokus på at fremme selvbetjeningen sker fra nu.

Fejl i systemet opspores og rettes løbende.

Økonomiske konsekvenser

Der er ikke økonomiske konsekvenser ved orienteringen.

Bilag

Spørgsmål og svar vedr. booking- og billetteringssystem

326-2017-171095

Teknik- og Miljøudvalgets møde den 3. oktober 2017:

Taget til efterretning med den bemærkning, at bookingsystemet i relation til passagersiden skal virke fra den 1. februar 2018 på baggrund af den udarbejdede handleplan, og at erhvervsdelen kommer på plads hurtigst muligt.

Bilag

Spørgsmål og svar vedr. booking- og billetteringssystem

Punkt 9: Beslutning om at ændre administrationsgrundlag for flexboligtilladelser

Sagsfremstilling

9. Beslutning om at ændre administrationsgrundlag for flexboligtilladelser

Åbent

Sagsnr.: 326-2013-35782 J.nr.: 03.01.04 Dokumentnr.: 326-2017-253102

Sagstype

Beslutning.

Resume og sagens baggrund

Teknik- og Miljøudvalget ønsker at drøfte kommunens gældende administrationsgrundlag for flexboligtilladelser med henblik på at revurdere, hvilke boliger der kan opnå flexboligtilladelse.

Administrationsgrundlaget er oprindeligt godkendt af et flertal i Kommunalbestyrelsen den 30. april 2014. Teknik- og Miljøudvalget besluttede på møde den 12. januar 2015 at fastholde det gældende administrationsgrundlag. Endvidere blev tidligere beslutning om en årlig orientering om status på området fastholdt. Teknik- og Miljøudvalget blev på møde den 3. marts 2016 orienteret om, at sager, hvor der kan være en god begrundelse for at afvige fra administrationsgrundlaget, vil blive forelagt udvalget.

Indstillinger

Chefen for Plan, Byg og Miljø indstiller, at

1. Administrationsgrundlaget ændres på følgende punkter:

- a. Flexboliger tillades i de rammelagte landsbyer.
- b. Flexboliger tillades i byerne med undtagelse af centerbyerne (Kalundborg, Svebølle, Høng, Gørlev og Ubby-Jerslev). Tilladelserne gives kun til boliger i boligområder og bladede bolig- og erhvervsområder.
- c. Flexboliger tillades i den nære kystnærhedszone.
- d. Der indarbejdes rettelselser som følge af ændret lovgivning og praksis vedr. forlæggelse af sager udenfor administrationsgrundlaget.

2. Administrationsgrundlaget færdiggøres på baggrund af drøftelserne i udvalget med henblik på forelæggelse i Teknik- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen i november.

Behandling

Teknik- og Miljøudvalget.

Sagsfremstilling

Om flexboligtilladelser

En flexbolig er et helårshus, som har tilladelse til at blive anvendt som fritidsbolig. Når en ejendom er registreret som en flexbolig er der ingen bopælspligt.

En flexboligtilladelse har afsæt i boligreguleringsloven og indebærer, at kommunen meddeler samtykke til, at en helårsbolig benyttes til fritidsformål og senere (uden fornyet tilladelse) kan vende tilbage til helårsbeboelse. En flexboligtilladelse følger ejendommen. Tilladelsen er gældende fra meddelelsestidspunktet og til det tidspunkt, hvor boligen igen er i benyttelse som helårsbolig. Det er en forudsætning, at boligen er ledig, dvs. at der ikke er tilmeldt personer på adressen i folkeregistret. Det skal bemærkes, at boligens formelle status som helårsbolig ikke ændres.

Det er kommunen som alene afgør, hvordan reglerne skal administreres og om der skal meddeles flexboligtilladelser. Der kan dog være regler i anden lovgivning, som skal påses i den sammenhæng, herunder fx planloven. Tilladelse kan således ikke meddeles hvis kommuneplan/ lokalplan/servitutbestemmelser for den pågældende ejendom fastslår, at anvendelsen kun må være til helårsbolig. Undtaget er desuden et stuehus på landbrugsejendomme, som er omfattet af bopælspligten i henhold til landbrugsloven.

Administrationsgrundlag i dag

I henhold til det nuværende administrationsgrundlag meddeles der som udgangspunkt samtykke til flexboligtilladelser i landzone udenfor rammelagte landsbyer, og altid på øerne. Der meddeles ikke samtykke i by- og sommerhusområder samt inden for den nære kystnærhedszone.

Der kan være enkelte sager, som ikke kan opnå samtykke efter administrationsgrundlaget, men hvor det tekniske område vurderer, at der efter en konkret vurdering kan være gode begrundelser for alligevel at meddele en flexboligtilladelse, for eksempel for at tilgodese bevaringshensyn, hvor den konkrete bolig er utidssvarende og uegnet til istandsættelse. Sådanne sager vil blive forelagt Teknik- og Miljøudvalget.

Endelig er lovgivningen ændret, så en flexboligtilladelse følger boligen og ikke dens ejer.

Det eksisterende administrationsgrundlag er vedhæftet som bilag.

Afsæt og opmærksomhedspunkter

Flexboligordningen er en del af regeringens indsats for at sikre vækst i hele landet ved, at flere tiloversblevne boliger benyttes til fritidsformål. Hensigten er, at landets kommuner kan mindske antallet af tomme helårsboliger, der evt. står og forfalder, i de områder, hvor der er et betydeligt overskud af helårsboliger.

Et vigtigt afsæt for at drøfte, hvordan ordningen skal administreres er at overveje, i hvilke retninger vi vil udvikle vores bysamfund og i den forbindelse, hvilke hensyn der skal veje tungest.

· Perspektiv: Fastholde flest mulige helårsboliger i kommunen.

Kommunens bysamfund rummer væsentlige samfundsmæssige investeringer i offentlig service, infrastruktur mv. Et rimeligt befolkningsunderlag er nødvendigt til at sikre bylivet, drive skoler og understøtte detailhandelen, og befolkningsunderlaget sikres ved, at der er en passende rummelighed af helårsboliger. Kommune- og lokalplanlægningen understøtter dette ved at udlægge boligområder og områder til blandet bolig og erhverv til *helårsboligformål*. Det er således vigtigt at være opmærksom på, at hvis der lempes på muligheden for flexboligtilladelser i bysamfundene/bymidterne, og antallet af flexboliger øges, kan det ændre perspektivet i forhold til sammensætningen af vores bysamfund.

Uden for byerne rummer Kalundborg Kommune store natur- og herlighedsværdier, og rundt omkring i landskabet og langs kysten ligger attraktive helårsboliger. Det nuværende administrationsgrundlag tilsigter at friholde den mest sårbare del af kystzonen for fritidsboliger, for bl.a. at fastholde denne særlige attraktionsværdi.

· Perspektiv: Stor fleksibilitet for flexboliger

Nogle kommuner arbejder med en udbredt flexboligordning ud fra det synspunkt, at det vil gøre det mere attraktivt at købe hus, og det vil gavne turisme og bosætning. Her er politikken, at det er bedre, at husene bliver købt og vedligeholdt frem for at de står og forfalder, ligesom det kan give potentielle købere mulighed for at prøve af, om du vil kunne trives i nye omgivelser, inden du tager den afgørende beslutning om at flytte. Man skal dog være bevidst om, at en anvendelse som flexbolig er uden tidshorison, og det derfor reelt kan fungere som fritidshus på ubestemt tid. Det kan friste købere, at prisen for en flexbolig sædvanligvis er langt lavere end et sommerhus.

Oplæg til nyt administrationsgrundlag

På baggrund af drøftelserne i Teknik- og Miljøudvalget 10. august 2017 og ønsket om at lempe administrationen af flexboligtilladelserne, fremlægger det tekniske område forslag til ændringer, der kan indarbejdes i det nugældende administrationsgrundlag.

Administrationen af flexboligtilladelser kan siges at være en afvejning mellem hensynet til samfundsmæssige interesser, kommunens by- og lokalsamfund og den enkelte grundejer. På baggrund af den afvejning og i lyset af de ovenfor beskrevne perspektiver kan følgende forslag drøftes:

1. Flexboliger tillades i de rammelagte landsbyer. Ændringen vil omfatte alle landsbyer der er afgrænset i kommuneplanen og vil reelt ophæve bopælspligten i landsbyerne.
2. Flexboliger tillades i byerne med undtagelse af centerbyerne (Kalundborg, Svebølle, Høng, Gørlev og Ubby-Jerslev). Tilladelserne gives kun til boliger i boligområder og bladede bolig- og erhvervsområder. I centerområder vurderes hensynet til fastholdelse af boliger større og i erhvervsområder vil en reel anvendelse af boliger som fritidsboliger kunne medføre et øget pres på de eksisterende virksomheder.
3. Flexboliger tillades i den nære kystnærhedszone. Det må antages, at der vil være en væsentligt ændret efterspørgsel efter boliger i disse områder og det må antages, at ændringen kan medføre en forskydning mellem helårsboliger og fritidsboliger i det åbne land.

De lovmæssige ændringer som nævnt tidligere indarbejdes i administrationsgrundlaget og der tilføjes en bemærkning om, at sager der ligger udenfor administrationsgrundlaget forelægges udvalget, såfremt det tekniske område vurderer, at en ansøgning i det helt konkrete tilfælde bør imødekommes.

Udvalget har drøftet at fastlægge kvoter for tilladelser i konkrete områder. Det tekniske område anbefaler ikke dette, i og med at en sådan kvoteordning vil kræve en del administration. Hvis der eksempelvis fastsættes en kvote på 10 boliger i et konkret byområde, skal der føres løbende regnskab med hvor mange flexboliger der så rent faktisk er i området, i og med at tilladelserne bortfalder, når de ikke udnyttes. Hvis udvalget fortsat ønsker at arbejde med kvoter, anbefales det, at disse alene vedrører antallet af tilladelser og ikke en samlet mængde af flexboliger.

I første halvår af 2017 har Kalundborg Kommune modtaget 4 konkrete ansøgninger og 40 forespørgsler om flexboligtilladelser. Der er i 2017 givet 4 tilladelser og 12 positive tilkendegivelser. Det må forventes, at antallet af tilladelser og positive tilkendegivelser vil stige væsentligt med et lempet administrationsgrundlag.

Videre proces

På baggrund af udvalgets drøftelser udarbejdes et forslag til nyt administrationsgrundlag, som fremlægges til vedtagelse i udvalg og Kommunalbestyrelse.

Administrationen anbefaler, at et evt. nyt administrationsgrundlag anvendes i en periode på 2 år fra ikrafttrædelsen, og at det herefter evalueres. En løbende orientering til udvalget om status for området fastholdes, men hvert halve år i stedet for som nu én gang årligt.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Bilag

Administrationsgrundlag Flexboliger april 2014

326-2017-282895

Teknik- og Miljøudvalgets møde den 3. oktober 2017:

Godkendt med bemærkning om, at sagen sendes til udtalelse i Landdistriktsudvalget.

Bilag

Administrationsgrundlag Flexboliger april 2014

