

REFERAT Økonomi- og Erhvervsudvalget (2022-2025) d. 13-09-2023

Mødedato Onsdag d. 13. september 2023 kl. 08:20

Mødested M.5/rådhuset

Mødedeltagere Ulrik Wilbek, Mads Panny, Kim Dongsgaard, Kurt Mosgaard, Mette Nielsen, Martin Sanderhoff, Torsten Nielsen, Peter Juhl, Steffen Drejer

Indholdsfortegnelse

Budgetforslag 2024-2027.....	3
Godkendelse af tillæg til Planstrategi 2040 - udviklingsmuligheder i kystnærhedszonen.....	7
Godkendelse af endelig anlægsøkonomi for friplejeboliger i Sparkær, Skema C.....	12
Godkendelse af endelig anlægsøkonomi for almene boliger i Løvel, Skema C (bevillingssag).....	14
Meddelelser og gensidig orientering.....	17
Underskriftsark.....	18

Punkt 1: Budgetforslag 2024-2027

22/31808

Resume

Venstre, Socialdemokratiet og Det Konservative Folkeparti indgik den 29. august 2023 budgetforlig om budgettet for 2024 til 2027. Budgetforliget udgør nu budgetforslaget.

Indstilling

Kommunaldirektøren indstiller,

1. at Økonomi- og Erhvervsudvalget drøfter, om de nye opdaterede skøn for grundskyld skal indregnes i budgetforslaget, og

2. at budgetforslaget, inkl. evt. ændring jf. pkt.1, godkendes med henblik på, at det kan indgå i byrådets 1. behandling på mødet den 20. september 2023.

Beslutning i Økonomi- og Erhvervsudvalget den 13-09-2023

1. at de nye opdaterede skøn for grundskyld ikke indregnes i budgetforslaget, og

2. at budgetforslaget, inkl. evt. ændring jf. pkt.1, godkendes med henblik på, at det kan indgå i byrådets 1. behandling på mødet den 20. september 2023.

Sagsfremstilling

Historik

Venstre, Socialdemokratiet og Det Konservative Folkeparti indgik den 29. august 2023 budgetforlig om budgettet for 2024 til 2027. Forligsteksten kan ses af bilag nr. 1.

Inddragelse og høring

Hoved-MED er løbende blevet inddraget. Hoved-Med har blandt andet deltaget i byrådets budgetkonference den 28.-29. august. Udtalelse fra medarbejdersiden i Hoved-MED kan ses af bilag nr. 2.

Budgetforliget er sendt i høring hos Fritidsrådet, Frivilligrådet, Handicaprådet, Integrationsrådet, Udsatterrådet, Ældrerådet, Viborg Ungdomsråd og Det Grønne råd. Høringssvar fra rådene behandles på Økonomi- og Erhvervsudvalgets møde den 3. oktober.

Beskrivelse

Præsentation af budgetforslaget

Budgetforslaget består af basisbudgettet korrigeret for ændringerne i budgetforliget, tillægsbevillinger på byrådets møde den 30. august og tekniske ændringer. Budgetforligets enkelte ændringer kan ses i bilag nr. 3.

Budgetforslaget for 2024 til 2027 inkl. ovenfor beskrevne ændringer, ses af tabel 1 og 2.

Tabel 1. Resultatopgørelse for budgetforslag 2024-2027

	Regnskab 2022	Budget- opfølgning 2023	Budget 2024	Budget 2025	Budget 2026	Budget 2027
Skatter og generelle tilskud	-6.526,9	-6.745,8	-7.105,8	-7.415,0	-7.743,3	-8.106,6
Serviceudgifter	4.284,8	4.408,2	4.603,6	4.580,0	4.551,2	4.548,6
Overførselsudgifter	1.595,6	1.689,0	1.835,4	1.862,1	1.888,3	1.914,5
Kommunal	394,9	404,7	417,0	417,0	417,0	417,0

medfinansiering						
Pris- og lønstigninger (drift)	0,0	0,0	0,0	294,9	602,2	926,3
Renter	12,1	6,8	1,1	0,0	-0,2	-0,6
Resultat før anlæg og afdrag m.v.	-239,5	-237,1	-248,6	-260,9	-284,8	-300,9
Anlægsudgifter (skattefinansieret)	244,3	199,1	288,9	269,7	216,5	98,7
Alment boligbyggeri	5,2	6,8	10,0	10,0	9,6	9,0
Jordforsyning	-9,5	-1,8	18,9	8,6	19,8	17,1
Pris- og lønstigninger (anlæg)	0,0	0,0	0,0	3,1	4,5	-0,2
Nettoafdrag på gæld	339,4	50,9	74,2	79,8	38,8	34,5
Likviditetsvirkning af det skattefinansierede område	339,9	17,9	143,5	110,2	4,4	-141,6
Affaldsforsyning	-22,5	36,6	77,6	-28,2	-7,9	-16,8
Øvrige finansforskydninger	-30,0	3,4	7,7	-1,2	41,3	-1,2
Samlet likviditetsvirkning	287,4	57,9	228,7	80,9	37,7	-159,7

Regnskabstal er i årets priser. Budgetopfølgning 2023 er i 2023-priser. I budget 2024-2027 er udgifter i 2024-priser og indtægter i løbende priser.

Tabel 2. Likviditetsopgørelse for budget 2024-2027

Likviditet (minus = kasseforbrug)	Regnskab 2022	Budgetopfølgning 2023	Budget 2024	Budget 2025	Budget 2026	Budget 2027
Likvide aktiver primo	528,2	240,8	182,9	-45,8	-126,6	-164,4
Samlet likviditetsvirkning	-287,4	-57,9	-228,7	-80,9	-37,7	159,7
Likvide aktiver ultimo	240,8	182,9	-45,8	-126,6	-164,4	-4,7
Gennemsnitlig likviditet	792,0	620,0	415,0	260,0	200,0	265,0

Nedenfor kommenteres hovedposterne i tabel 1 og 2. En mere detaljeret resultatopgørelse kan ses i bilag nr. 4. Budgetforslagets konsekvenser for de kommunale takster kan ses i bilag nr. 5. En række af taksterne er på nuværende tidspunkt fremskrevet. De fremskrevne takster vil være beregnet til byrådets 2. behandling.

Nye opdaterede skøn for grundskyld (ejendomsskat)

Skatteministeriet har 31. august 2023 fremsendt opdaterede skøn for kommunernes indtægter fra grundskyld, der på landsplan er knap 1,9 mia. kr. højere i 2024 end forudsat i forbindelse med udmeldingen af statsgarantien ultimo juni 2023. Det giver umiddelbart Viborg Kommune en merindtægt 42,5 mio. kr. i 2024 i forhold til budgetforliget. I overslagsårene 2025-2027 bliver et større provenu fra ejendomsskatter for kommunerne under ét neutraliseret ved en tilsvarende reduktion af bloktilskuddet.

Det grundskyldsprovenu, der blev udmeldt i forbindelse med statsgarantien, var på landsplan 2,7 mia. kr. lavere end skatteministeriets skøn fra juli 2022. De store udsving i det forventede grundskyldsprovenu hænger sammen med, at Vurderingsstyrelsen er i fuld gang med at foretage ejendomsvurderinger efter det nye vurderingssystem, og at mange ejendomme stadig mangler at blive vurderet.

Grundskylden er ikke omfattet af statsgarantien. Det betyder, at provenuet bliver efterreguleret i 2027, så Viborg Kommune samlet set får den faktiske skatteindtægt, uanset hvordan grundskylden budgetlægges i 2024.

De store udsving i Skatteministeriets foreløbige vurderinger viser, at det forventede provenu fra grundskyld er forbundet med meget stor usikkerhed. Forvaltningen anbefaler derfor, at grundskyldsprovenuet fastholdes til det, der er forudsat i budgetforliget.

Øvrige skatter og generelle tilskud

Det er i budgetforslaget forudsat, at byrådet vælger statsgaranti.

Byrådet skal ved 2. behandlingen af budgetforslag 2024-2027 beslutte, om man vælger enten et selvbudgetteret eller et statsgaranteret grundlag, og der foreligger først ved 2. behandlingen en endelig beregning, som inkluderer følsomhedsanalyser.

Serviceudgifter

Serviceudgifterne udgør 4.603,6 mio. kr. i 2024 efter Viborg Kommunes egen definition af serviceudgifter. Efter økonomiaftalens definition er serviceudgifterne 36,4 mio. kr. under Viborg Kommunes serviceramme. Overholdelsen af servicerammen er underlagt økonomiske sanktioner, så kommunernes bloktilskud reduceres, hvis den aftalte serviceramme overskrides for kommunerne under ét. Der er både sanktioner, hvis budgetterne overskrider den aftalte serviceramme, og hvis regnskaberne til sin tid overskrider servicerammen.

Resultat før anlæg og afdrag m.v.

Resultatet før anlæg og afdrag m.v. viser, hvor stort et driftsoverskud kommunen har til at dække udgifter til anlæg og afdrag m.v., idet både jordforsyning og forsyningsområdet skal hvile i sig selv set over en årrække.

Resultatopgørelsen viser, at der er et overskud før anlæg og afdrag på 248,6 mio. kr. i 2024, 260,9 mio. kr. i 2025, 284,8 mio. kr. i 2026 og 300,9 mio. kr. i 2027. Byrådets målsætning er et overskud før anlæg og afdrag på minimum 250 mio. kr.

Anlægsudgifter

Nettoudgiften til skattefinansieret anlæg er 288,9 mio. kr. i 2024, 269,7 mio. kr. i 2025, 216,5 mio. kr. i 2026 og 98,7 mio. kr. i 2027. Anlægsudgifterne i 2024 og 2025 ligger over byrådets målsætning om et niveau på minimum 225 mio. kr. årligt, mens anlægsudgifterne i 2027 ligger væsentligt under.

Opgjort som bruttoudgifter, dvs. uden indtægter, er de samlede anlægsudgifter inkl. jordforsyning 314,5 mio. kr. i 2024 ekskl. udgifterne til etablering af et længerevarende botilbud. Dette beløb ligger 4,9 mio. kr. under Viborg Kommunes vejledende andel af den statslige anlægsramme i 2024. Viborg Kommune har søgt ministeriet om at få etableringen af botilbuddet omfattet af den særlige ramme på 200 mio. kr., der indgår i Økonomiaftalen for 2024. Hvis ansøgningen ikke imødekommes, vil bruttoanlægsudgifterne ligge 10,1 mio. kr. over den vejledende anlægsramme.

Der er i skrivende stund ikke modtaget svar på ansøgningen om udvidelse af botilbudskapaciteten.

Oversigt over anlægsudgifterne på projektniveau kan ses i bilag nr. 6.

Lånoptagelse og afdrag på gæld

I 2024 budgetteres med hjemtagelse af nye lån for i alt 16,6 mio. kr. Det er mindre end forudsat i basisbudgettet, hvilket skyldes, at låneberettede udgifter til energirenoveringer er skubbet som følge af en ændret plan for energirenoveringer, hvor der først er forøgede investeringer fra 2027. Derudover foretages udskiftning af gadelys af Energi Viborg, hvilket i basisbudgettet indgår som en låneberettiget udgift for Viborg Kommune.

Der afdrages 90,8 mio. kr. på kommunens gæld i 2024. Afdragene overstiger samlet set lånoptagelsen for budgetperioden, hvilket betyder, at kommunens gæld reduceres.

Likviditet

Budgetforslaget har en negativ virkning for likviditeten i 2024, idet den faktiske likviditet reduceres fra 182,9 mio. kr. primo 2024 til 45,8 mio. kr. ultimo 2024. Den gennemsnitlige likviditet falder fra 620,0 mio. kr. ultimo 2023 til 265,0 mio. kr. ultimo 2027. Byrådet har en målsætning om en gennemsnitlig likviditet på mindst 200 mio. kr.

Alternativer

Intet.

Tidsperspektiv

Byrådets 1. behandling af budgetforslaget er den 20. september.

Der er frist for fremsendelse af ændringsforslag til budgettet den 27. september kl. 12.00 og frist for fremsendelse af underændringsforslag den 2. oktober kl. 12.00.

Ændringsforslag og underændringsforslag skal fremsendes til forvaltningen.

Økonomi- og Erhvervsudvalget behandler eventuelle ændringsforslag og underændringsforslag på mødet den 3. oktober, inden de overgår til budgettets 2. behandling i byrådet den 11. oktober.

Økonomiske forhold og konsekvenser

Intet.

Juridiske og planmæssige forhold

Intet.

Bilag

Forligstekst

Udtalelse fra medarbejdersiden i Hoved-MED

Budgetforligets enkelte ændringer

Resultatopgørelse 2024-2027

Takstoversigt

Anlægsbudget 2024-2027

Punkt 2: Godkendelse af tillæg til Planstrategi 2040 - udviklingsmuligheder i kystnærhedszonen

23/14163

Resume

Kirkeministeriet har inviteret kommuner til at ansøge om udviklingsområder, udlæg og omplacering af sommerhusområder i kystnærhedszonen samt forsøgstilladelser for kyst- og naturturisme. Det er en forudsætning, at områderne er udpeget i en planstrategi.

Der har været indkaldt idéer og forslag fra den 6. juli til den 3. august 2023. Der er kommet 9 idéer og forslag. Der foreligger nu to udkast til tillæg til Planstrategi 2040, som byrådet bedes tage stilling til med henblik på offentliggørelse.

Indstilling

Kommunaldirektøren foreslår, at Økonomi- og Erhvervsudvalget drøfter, om udvalget indstiller til byrådet,

1. at tillæg 1 til Planstrategi 2040 om sommerhusområde ved Lynderup og udviklingsområde ved Løgstrup godkendes og offentliggøres i 8 uger,
2. at tillæg 2 til Planstrategi 2040 om sommerhusområde ved Hjarbæk godkendes og offentliggøres i 8 uger,
3. at de resterende idéer og forslag ikke imødekommes og dermed ikke indgår i et tillæg til Planstrategi 2040,
4. at bilag nr. 3 "Notat med behandling af idéer og forslag fra idéfasen" sendes som svar til dem, der har indsendt forslag og idéer,
5. at der ikke afholdes borgermøde, og
6. at der ikke gennemføres en miljøvurdering af de to tillæg.

Beslutning i Økonomi- og Erhvervsudvalget den 13-09-2023

Økonomi- og Erhvervsudvalget indstiller til byrådet,

1. at tillæg 1 til Planstrategi 2040 om sommerhusområde ved Lynderup og udviklingsområde ved Løgstrup godkendes og offentliggøres i 8 uger,
2. at tillæg 2 til Planstrategi 2040 om sommerhusområde ved Hjarbæk godkendes og offentliggøres i 8 uger,
3. at der under henvisning til sagens bilag 4 søges om konvertering af 7 sommerhuse i landzone til sommerhusområde ved Hulager, Hjarbæk, og at der som følge heraf udarbejdes nyt tillæg 3 til planstrategi 2040 med offentliggørelse i 8 uger,
4. at de resterende idéer og forslag ikke imødekommes og dermed ikke indgår i et tillæg til Planstrategi 2040,
5. at bilag nr. 3 Notat med behandling af idéer og forslag fra idéfasen sendes som svar til dem, der har indsendt forslag og idéer,
6. at der ikke afholdes borgermøde, og
7. at der ikke gennemføres en miljøvurdering af de to tillæg.

Sagsfremstilling

Historik

Byrådet besluttede den 28. juni 2023 at igangsætte en proces for et tillæg til Planstrategi 2040 ([link til sag nr. 19 på byrådets møde den 28. juni 2023](#)). I sagsfremstillingen er nævnt et projekt for 12 trætophytter i Vorde Bavnehøj Plantage ved Hjarbæk. Forvaltningen vurderer, at projektet ikke kan indgå i ansøgningsrunden, da plantagen er fredskov og dermed ligger inden for Grønt Danmarkskort (et landsdækkende, sammenhængende naturnetværk). Forvaltningen arbejder videre med projektet indenfor rammerne af planloven og øvrig lovgivning jf. beslutning i Klima- og Miljøudvalget ([link til sag nr. 9 på Klima- og Miljøudvalgets møde den 28. marts 2023](#)).

Byrådet behandlede den 28. juni 2023 idéer, forslag mv. og kommentarer til den offentliggjorte Planstrategi 2040 ([link til sag nr. 18 på byrådets møde den 28. juni 2023](#)).

Klima- og Miljøudvalget besluttede den 3. januar 2019 at meddele afslag til to luksuscampinghytter à 35 m² på Hjarbæk Fjord Camping på grund af en høj og synlig placering i kystlandskabet ([link til sag nr. 13 på Klima- og Miljøudvalgets møde den 3. januar 2019](#)).

Staten nedlagde i 2018 veto mod yderligere udlæg af areal til byvækst i Løgstrup i forslag til tillæg nr. 16 til Kommuneplan 2017-2029 ([link til sag nr. 13 i Økonomi- og Erhvervsudvalget den 13. marts 2019](#)). Staten oplyste, at der ikke var en planlægningsmæssig begrundelse for et behov for yderligere arealer.

Miljøudvalget besluttede den 3. november 2009 (sag nr. 96) at meddele tilladelse til at udvide campingpladsen i Hjarbæk mod øst, på det højest beliggende areal, til en terrassering af et areal til campingvogne. Der blev stillet vilkår om, at arealet kun må anvendes i højsæsonen midt om sommeren, hvor løv kan sløre vognene, på grund af beliggenheden på en skråning, der er meget synlig i fjordlandskabet.

Inddragelse og høring

Idéfase

Byrådet indkaldte fra den 6. juli til den 3. august 2023 idéer og forslag til udviklingsmuligheder i kystnærhedszonen. Hovedspørgsmålene var, hvor der kan være nye sommerhusområder, hvilke sommerhusområder der kan indgå i en omfordeling, hvor der kan være udviklingsområder, samt om der er kendskab til projekter med potentiale til at fremme kyst- og naturturisme. Jf. afsnittet ”Omfordeling af sommerhusgrunde” nedenfor.

Idéoplæg er i bilag nr. 2.

Der er samlet kommet 9 idéer og forslag, som fremgår af bilag nr. 3. Ansøgningen om nyt sommerhusområde ved Hjarbæk er bearbejdet og suppleret med volumenstudier på forvaltningens opfordring. Den reviderede ansøgning fremgår af bilag nr. 3. Forvaltningens bemærkninger og forslag til byrådets svar til indkomne idéer og forslag er i bilag nr. 4.

Idéer og forslag omhandler fire sommerhusområder, to udviklingsområder, to forsøgstilladelser samt et forslag, som ikke direkte vedrører statens invitation om udviklingsmuligheder.

Der har ikke været afholdt borgermøde i idéfasen.

Behandling af ideer og forslag

Forvaltningen foreslår, at et sommerhusområde ved Lynderup og et udviklingsområde ved Løgstrup indgår i et tillæg til Planstrategi 2040, da disse opfylder kriterierne for en ansøgning til staten, idet der ikke vurderes at være særlige natur-, miljø- eller landskabsinteresser.

Forvaltningen foreslår, at byrådet tager stilling til, om et sommerhusområde ved Hjarbæk skal indgå i et tillæg til Planstrategi 2040. Forvaltningen kan ikke afvise, at en ansøgning om nye sommerhusgrunde med denne placering ikke vil blive imødekommet af staten, da der er særlige landskabsinteresser.

Et oversigtskort med de tre udviklingsområder ses i bilag nr. 1.

Forvaltningen foreslår, at de resterende idéer og forslag ikke imødekommes og dermed ikke indgår i et tillæg til Planstrategi 2040. Forvaltningen vurderer, at flere af forslagene kan søges gennemført indenfor gældende lovgivning og med accept fra lodsejere, eller at de ikke opfylder statens kriterier for en ansøgning til staten, eller at de kan indgå i regi af anden planlægning.

Beskrivelse

Kystnærhedszonen skal som hovedregel friholdes for bebyggelse og byvækst, hvis der ikke er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse, medmindre arealet udpeges som udviklingsområde. Der må ikke udlægges nye sommerhusområder indenfor kystnærhedszonen.

Kommunerne har nu mulighed for at søge om:

- udlæg og omplacering af kystnære sommerhusområder,
- overførsel af kystnære sommerhusområder til byzone,
- udviklingsområder i kystnærhedszonen (områder hvor kommuner kan planlægge for udvikling af byer og landsbyer samt til at give landzonetilladelse til anlæg uden at skulle give en planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse) samt
- forsøgstilladelser for kyst- og naturturisme.

Tillæg om sommerhusområde ved Lynderup og udviklingsområde ved Løgstrup til Planstrategi 2040

Det foreslåede sommerhusområde ved Lynderup er ca. 4,0 ha i landzone og ligger ved Lynderupvej i direkte tilknytning til eksisterende sommerhusområde. Området kan anvendes til ca. 15 sommerhusgrunde. Terrænet er forholdsvist fladt og cirka en fjerdedel af arealet er skovklædt.

Udviklingsområdet ved Løgstrup er ca. 2,9 ha i landzone og ligger ved Hjarbækvej i direkte tilknytning til områder til rekreative formål og et friplejehjem, samt boligområdet ved Agnetevej kun adskilt af Himmerlandsstien. Terrænet er skrånende, og en mindre del af arealet er skovklædt. En mindre del af området er udlagt til almen service i kommuneplanen. Området kan anvendes til et blandet boligområde med op til ca. 53 boliger. Som 1. etape foreslår ansøger et seniorbofællesskab med 22 boliger.

Området indgik også i kommuneplantillæg nr. 16, men blev taget ud ved den endelige vedtagelse efter dialog med staten. Forvaltningen vurderer, at løsningen kan være, at området udlægges som udviklingsområde.

Løgstrup fremhæves i Planstrategi 2040 som en by med særligt vækstpotentiale. I forbindelse med lokal udviklingsplan for Løgstrup, ønsker borgerne som førsteprioritet omdannelse af Caravell-grunden fra erhverv til bolig, og som andenprioritet, at byudvikling skal ske mod nord.

I kommuneplanen må der kun udlægges nye arealer til byvækst ud fra et forventet behov. Et nyt udviklingsområde kan ved kommuneplanlægning medføre, at der skal udtages udlæg andre steder i kommunen.

Forvaltningens yderligere vurdering af områderne er i bilag nr. 4.

Udkast til Tillæg 1 om sommerhusområde ved Lynderup og udviklingsområde ved Løgstrup til Planstrategi 2040 er i bilag nr. 5.

Tillæg om sommerhusområde ved Hjarbæk til Planstrategi 2040

Det foreslåede sommerhusområde ved Hjarbæk er ca. 5,7 ha i landzone og ligger ved Hulager i direkte tilknytning til Hjarbæk Fjord Camping og et eksisterende sommerhusområde under udbygning ved Fjorddalen. Området foreslås udlagt til ca. 19 sommerhusgrunde. Det ansøgte sommerhusområde ligger højere end campingpladsen, og udvikling skal ske under hensyntagen til terræn og synlighed. Det ligger desuden delvist inden for et værdifuldt landskab og er synligt fra fjordlandskabet og Vorde Kirke. Landskabsfotos fra området er i bilag nr. 6.

Hvis byrådet beslutter, at området skal indgå i et tillæg til Planstrategi 2040, foreslår forvaltningen, at arealet med eksisterende parkeringsplads syd for campingpladsen medtages, da det næppe vil være muligt efterfølgende at udvide området.

Forvaltningen foreslår, at der i forbindelse med en evt. kommuneplan- og lokalplanlægning bør ske en yderligere bearbejdning og tilpasning i forhold til indpasning af bebyggelsesforslaget i landskabet og terrænregulering.

Forvaltningens yderligere vurdering af området er i bilag nr. 4.

Udkast til Tillæg 2 om sommerhusområde ved Hjarbæk er i bilag nr. 7.

Omfordeling af sommerhusgrunde

Der kan søges om omfordeling eller udlæg af nye sommerhusområder fra en landsdækkende pulje med ca. 250 nye sommerhusgrunde.

Forvaltningen har gennemgået eksisterende sommerhusområder i kystnærhedszonen i Viborg Kommune. Der er ingen uudnyttede sommerhusområder. Der findes i alt ca. 90 uudnyttede sommerhusgrunde. Grundene ligger dog spredt og udgør ikke min. 1 ha i sammenhæng. De kan derfor ikke indgå i en omfordeling. Hvis byrådet vil ansøge om udlæg af nye sommerhusområder, vil Viborg Kommune skulle søge andel i den overskydende pulje .

Offentliggørelse

Forvaltningen foreslår, at tillæg til planstrategien offentliggøres i 8 uger med mulighed for at fremsætte idéer, forslag og kommentarer til den offentliggjorte strategi.

Borgermøde

Forvaltningen foreslår, at der ikke afholdes borgermøde om planstrategien, da det videre planlægningsarbejde er betinget af, at staten udarbejder et landsplandirektiv. Byrådet kan overveje i forbindelse med en evt. konkret planlægning at afholde borgermøder.

Miljøvurdering

Der skal kun gennemføres miljøvurdering, hvis planforslag antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

På baggrund af en screening af tillæg til Planstrategi 2040, vurderer forvaltningen, at der ikke skal udarbejdes miljøvurdering (miljørapporter).

Alternativer

Intet.

Tidsperspektiv

Offentliggørelse September 2023
Behandling af idéer, forslag og kommentarer Januar 2024
Ansøgningsfrist til staten 1. februar 2024

Det er nødvendigt, at tillæg til Planstrategi 2040 offentliggøres ultimo september for at ansøgningsfristen til staten kan overholdes.

Økonomiske forhold og konsekvenser

Intet.

Juridiske og planmæssige forhold

Byrådet skal inden udgangen af den første halvdel af den kommunale valgperiode offentliggøre en planstrategi. Byrådet kan i øvrigt offentliggøre en planstrategi, når den finder det nødvendigt eller hensigtsmæssigt. En planstrategi skal offentliggøres i mindst 8 uger. Det fremgår af planlovens § 23a.

Ansøgningskriterier – udviklingsområder

Kriterier er bl.a., at udviklingsområder skal

- placeres uden for arealer med særlige landskabs-, natur- eller miljøinteresser, herunder uden for arealer som er udpeget i Grønt Danmarkskort.

Ansøgningskriterier – sommerhuse

Kriterier er bl.a., at nye sommerhusområder skal:

- udgøre sammenhængende områder placeret i tilknytning til eksisterende eller planlagte bysamfund, feriecentre eller sommerhusområder med et turismæssigt potentiale.

- indgå i en omfordeling, hvor der kan udpeges ca. 3.300 sommerhusgrunde mod, at der tilbageføres ca. 3.050 sommerhusgrunde til landzone.
- placeres uden for arealer med særlige landskabsinteresser samt naturområder beskyttet af naturbeskyttelsesloven og strandbeskyttelseslinjen.

Hvis byrådet vedtager tillæg til planstrategi, og staten efterfølgende vedtager et landsplandirektiv, vil realisering af projekterne forudsætte kommune- og lokalplanlægning.

Bilag

Oversigtskort med de tre udviklingsområder

Idéoplæg

Idéer og forslag

Notat med behandling af idéer og forslag fra idéfase

Udkast Tillæg 1 til Planstrategi 2040

Landskabsfotos Hjarbæk

Udkast Tillæg 2 til Planstrategi 2040

Punkt 3: Godkendelse af endelig anlægsøkonomi for friplejeboliger i Sparkær, Skema C

21/20204

Resume

Den selvejende institution Fripnejehjemmet Nordstjernen søger om byrådets godkendelse til den endelige anskaffelsessum, skema C, for 26 friplejeboliger med serviceareal i Sparkær. Den endelige anlægsøkonomi er steget i forhold til den, som blev godkendt ved skema B.

Indstilling

Kommunaldirektøren foreslår, at Økonomi- og Erhvervsudvalget indstiller til byrådet,

1. at skema C til 26 friplejeboliger i Den selvejende institution Fripnejehjemmet Nordstjernen med en anlægsøkonomi på 50.779.000 kr., godkendes og

2. at skema C til servicearealer i Den selvejende institution Fripnejehjemmet Nordstjernen med en anlægsøkonomi på 8.520.000 kr., godkendes.

Beslutning i Økonomi- og Erhvervsudvalget den 13-09-2023

Økonomi- og Erhvervsudvalget indstiller til byrådet,

1. at skema C til 26 friplejeboliger i Den selvejende institution Fripnejehjemmet Nordstjernen med en anlægsøkonomi på 50.779.000 kr., godkendes og

2. at skema C til servicearealer i Den selvejende institution Fripnejehjemmet Nordstjernen med en anlægsøkonomi på 8.520.000 kr., godkendes.

Sagsfremstilling

Historik

Trafik, Bygge- og Boligstyrelsen meddelte den 23. juni 2017 tilsagn (skema A) til Den selvejende institution Fripnejehjemmet Nordstjernen. Tilsagnet omfattede 26 friplejeboliger med servicearealer.

Viborg Kommune godkendte efterfølgende skema B administrativt.

Oversigtskort fremgår af bilag nr. 1

Inddragelse og høring

Intet.

Beskrivelse

Den selvejende institution Fripnejehjemmet Nordstjernen søger om godkendelse af den endelige anlægsøkonomi på 50.779.000 kr. ved byggeriets afslutning (skema C). Anlægsøkonomien er blevet 1.337.000 kr. højere end den, som blev godkendt ved skema B på 49.442.000 kr.

Den selvejende institution Fripnejehjemmet Nordstjernen oplyser, at stigningen primært er forårsaget af øgede udgifter til teknisk rådgivning til løsning af brandkrav samt en længere byggeproces, der medførte aflevering af byggeriet i flere etaper.

Indeksring af entreprisesum udover fastprisperioden har ikke været væsentligt højere end den var afsat til ved skema B.

Byrådet har bemyndiget forvaltningen til administrativt at godkende skema C under forudsætning af, at den endelige anlægsøkonomi holder sig indenfor rammerne af skema B. Da dette ikke er tilfældet, lægger forvaltningen sagen op til politisk behandling.

I henhold til friplejeboligloven må nye projekter til friplejeboliger ikke overstige et fastsat maksimumsbeløb gældende fra skema B tidspunktet. Staten indekserer hvert år maksimumsbeløbet, og der er ingen hjemmel til at dispensere fra maksimumsbeløbet. Det er dog muligt at tillægge maksimumsbeløbet indeksering af entreprisum udover fastprisperioden.

Den endelige anlægsøkonomi for friplejeboligerne er på 50.779.000 kr. på 444.000 kr. Anlægsøkonomien er steget med 1.337.000 kr. i forhold til anlægsøkonomien, som blev godkendt ved skema B. Den endelige anlægsøkonomi uden indeksering er netop på niveau med den mulige maksimale anlægsøkonomi for projektet.

Finansiering

Ved en stigning af anlægsøkonomien i forhold til anlægsøkonomien ved skema B stiger finansieringen ligeledes; beboerindskud, grundkapital fra friplejeboligleverandør og realkreditlån:

	Skema B	Skema C	Difference
Beboerindskud (2 %)	989.000 kr.	1.015.000 kr.	26.000 kr.
Friplejeboligleverandør grundkapital (10 %)	4.944.000 kr.	5.078.000 kr.	134.000 kr.
Realkreditlån (88 %)	43.509.000 kr.	44.686.000 kr.	1.177.000 kr.
Samlet anlægsøkonomi (100 %)	49.442.000 kr.	50.779.000 kr.	1.337.000 kr.

Serviceareal

Servicearealer til friplejeboliger finansieres fuldt ud af friplejehjemsleverandøren og skal udmatriculeres i en selvstændig ejerlejlighed.

Anlægsøkonomien for servicearealet er ved skema C på 8.520.000 kr., hvilket er 19.000 kr. lavere end anlægsøkonomien ved skema B, som var på 8.539.000 kr.

I modsætning til den lavere anlægsøkonomi er arealet steget med 1.075 m² (fra 312 m² til 1.387 m²). Den store difference skyldes, at de 312 m² er nybyggeri og de resterende 1075 m² er eksisterende servicearealer, som i forbindelse med ejerlejlighedsopdelingen er blevet samlet i én ejerlejlighed.

Alternativer

Intet.

Tidsperspektiv

Intet.

Økonomiske forhold og konsekvenser

Intet.

Juridiske og planmæssige forhold

I henhold til Bekendtgørelse om etablering af friplejeboliger § 32 skal Kommunalbestyrelsen godkende den endelige anlægsøkonomi ved byggeriets afslutning (skema C). Den godkendte anlægsøkonomi kan ikke overstige den maksimale anlægsøkonomi for almene plejeboliger.

Bilag

Oversigtskort

Punkt 4: Godkendelse af endelig anlægsøkonomi for almene boliger i Løvel, Skema C (bevillings sag)

21/35843

Resume

Boligselskabet Viborg Amt søger om byrådets godkendelse til den endelige anskaffelsessum, skema C til afdeling 918, 9 almene familieboliger på Hvedevænget i Løvel. Den endelige anlægsøkonomi er steget i forhold til den, som blev godkendt ved skema A og B.

Indstilling

Kommunaldirektøren foreslår, at Økonomi- og Erhvervsudvalget tager stilling til, om udvalget indstiller til byrådet,

1. at skema C til afdeling 918, Hvedemarken i Boligselskabet Viborg Amt med en anlægsøkonomi på 18.830.000 kr. godkendes,
2. at der gives en anlægsbevilling til kommunens grundkapital på 26.000 kr. til konto "Afdeling 918, Hvedemarken" med rådighedsbeløb i 2023, finansieret af puljen til indeksering mellem årene,
3. at byrådet giver tilsagn om kommunegaranti for den lovbestemte del af lånet, og
4. at den årlige leje godkendes. Lejen for boligerne udgør gennemsnitlig 890 kr./m² for første driftsår.

Beslutning i Økonomi- og Erhvervsudvalget den 13-09-2023

Økonomi- og Erhvervsudvalget indstiller til byrådet,

1. at skema C til afdeling 918, Hvedemarken i Boligselskabet Viborg Amt med en anlægsøkonomi på 18.830.000 kr. godkendes,
2. at der gives en anlægsbevilling til kommunens grundkapital på 26.000 kr. til konto Afdeling 918, Hvedemarken med rådighedsbeløb i 2023, finansieret af puljen til indeksering mellem årene,
3. at byrådet giver tilsagn om kommunegaranti for den lovbestemte del af lånet, og
4. at den årlige leje godkendes. Lejen for boligerne udgør gennemsnitlig 890 kr./m² for første driftsår.

Sagsfremstilling

Historik

Byrådet godkendte den 19. december 2018 ([Link til sag nr. 28 fra mødet i byrådet den 19. december 2018](#)) ansøgning om tilsagn (skema A) til Boligselskabet Viborg Amts afdeling 918, Hvedemarken i Løvel. Godkendelsen omfattede samlet 9 almene familieboliger som tæt-lav byggeri med en anslået samlet anlægsøkonomi på 18.000.000 kr., kommunal grundkapital på 1.800.000 kr. samt tilsagn om kommunegaranti til den lovbestemte del af lånet. Byrådet godkendte ligeledes den foreløbige årlige gennemsnitlige husleje på 843 kr./m² for første driftsår samt 125 kr./md for carporte.

Byrådet godkendte efterfølgende den 2. september 2020 ([Link til sag nr. 26 fra mødet i byrådet den 2. september 2020](#)) ansøgning om anlægsøkonomi før påbegyndelse af nybyggeri (skema B). På baggrund af licitationsresultatet var den samlet anlægsøkonomi steget til 18.565.000 kr., og dermed steg den kommunale grundkapital til 1.857.000 kr. Byrådet godkendte ligeledes den foreløbige årlige gennemsnitlige husleje til 885 kr./m² for første driftsår samt 125 kr./md for carporte.

Inddragelse og høring

Intet.

Beskrivelse

Boligselskabet Viborg Amt søger om godkendelse af den endelige anlægsøkonomi på ved byggeriets afslutning (skema C). Anlægsøkonomien og den deraf afledte kommunegaranti og grundkapital er blevet højere end det, som byrådet

godkendte ved skema B.

Den godkendte anlægsøkonomi ved skema B var på 18.565.000 kr. og er ved skema C steget med 265.000 kr. til 18.830.000 kr. Den kommunale grundkapital var ved skema B på 1.857.000 kr. og er steget med 26.000 kr. til 1.883.000 kr.

Oversigtskort fremgår af bilag nr. 1.

Boligselskabet Viborg Amt oplyser, at det er store indekseringer, der er årsag til stigningen i anlægsøkonomien.

Indeksering er vanskelig at budgettere, idet indekstallene først opgøres med tilbagevirkende kraft og med flere måneders forsinkelse. Det har derfor været vanskeligt at finde besparelser i projektet, da mange af arbejderne allerede har været udført, da indekseringens størrelse blev kendt. Boligselskabet har dog fundet besparelser på flere omkostningsposter for at imødekomme den høje inflation.

Tilsagnet (skema A) er betinget af, at den anlægsøkonomi, som bliver godkendt ved byggeriets påbegyndelse (skema B), er bindende og det fremgår ligeledes af tilsagnet, at boligselskabet ikke har krav på at få godkendt merudgifter.

Byrådet har bemyndiget forvaltningen til administrativt at godkende skema C under forudsætning af, at den endelige anlægsøkonomi holder sig indenfor rammerne af skema B. Da dette ikke er tilfældet, lægger forvaltningen sagen op til politisk behandling.

I henhold til almenboligloven må nye almene projekter ikke overstige et fastsat maksimumsbeløb gældende fra skema B tidspunktet. Staten indekserer hvert år maksimumsbeløbet og der er ingen hjemmel til at dispensere fra maksimumsbeløbet. Det er dog muligt at tillægge maksimumsbeløbet indeksering af entreprisesum udover fastprisperioden.

Den endelige anlægsøkonomi for afdeling 198, Hvedemarken er på 18.830.000 kr. inklusive indeksering, hvilket er 265.000 kr. højere end anlægsøkonomien godkendt ved skema B. Den endelige anlægsøkonomi er lige under den maksimale anlægsøkonomi for projektet, som er på 18.831.000 kr. inklusive indeksering.

Finansiering

Ved en stigning af anlægsøkonomien i forhold til den godkendte anlægsøkonomi ved skema B stiger finansieringen ligeledes; beboerindskud, den kommunale grundkapital og realkreditlånet:

	Skema B	Skema C	Difference
Beboerindskud (2 %)	371.000 kr.	377.000 kr.	6.000 kr.
Kommunal grundkapital (10 %)	1.857.000 kr.	1.883.000 kr.	26.000 kr.
Realkreditlån (88 %)	16.337.000 kr.	16.570.000 kr.	233.000 kr.
Samlet anlægsøkonomi (100 %)	18.565.000 kr.	18.830.000 kr.	265.000 kr.

Husleje

Det påvirker huslejen, at realkreditlånet og dermed kapitaludgifterne (afdrag på realkreditlån) er steget.

I forhold til budgettet ved skema B er kapitaludgifterne steget med 4.000 kr./år svarende til 4,37 kr./m²/år og med andre korrektioner i driftsbudgettet herunder en stigning af henlæggelserne bliver den endelige husleje for første driftsår 890 kr./m²/år (885 kr./m²/år + 5 kr./m²/år).

Lejen på 125 kr./md for carporte er uændret og blev godkendt ved skema B.

Alternativer

Intet.

Tidsperspektiv

Intet.

Økonomiske forhold og konsekvenser

Som konsekvens af en højere anlægsøkonomi er den kommunale grundkapital steget med 26.000 kr. Stigningen kan finansieres af den i budget 2023 afsatte pulje til indeksering i grundkapital mellem årene.

Kommunegaranti

Det er en forudsætning for tilsagn til nye almene boliger, at Kommunalbestyrelsen garanterer for realkreditlånet uanset størrelse af garantiprocenten, som beregnes af långiver.

Den kommunale garanti for den del af realkreditlånet, som ligger udover 60 % af ejendommens værdi, bliver først endeligt beregnet, når ejendommen er opført og vurderet.

Viborg Kommune har i 2021 stillet en foreløbig garanti for 10.998.000 kr., men vil efter godkendelse af skema C skulle stille en ny garanti, idet realkreditlånet er blevet højere. Ved den samme garantiprocent som i 2021 vil den kommunale garanti stige med 321.000 kr. til 11.319.000 kr.

Juridiske og planmæssige forhold

Intet.

Bilag

Oversigtskort

Punkt 5: Meddelelser og gensidig orientering

23/1115

Beslutning i Økonomi- og Erhvervsudvalget den 13-09-2023

Intet.

Punkt 6: Underskriftsark

23/1118

Sagsfremstilling

Økonomi- og Erhvervsudvalget skal godkende beslutningsprotokollen.

For at godkende beslutningsprotokollen, skal hvert medlem underskrive elektronisk i Prepare ved at trykke ”Godkend”.