

REFERAT Økonomiudvalget d. 16-06-2026

Mødedato Tirsdag d. 16. juni 2026 kl. 15:30

Mødested ML 8 – Røjle Klint

Mødedeltagere Louise Mejnert Ferslev, Anders Møllegård, Linda Johnsen, Ulla
Sørensen, Anja Reilev, Lasse Schmücker, Jonas René Jensen, Johannes
Lundsfryd Jensen, Maria Lund Nielsen, Steffen Daugaard, Jacob
Bjørnskov Nielsen

Indholdsfortegnelse

Igangsætning af lokalplanproces for boliger i Båring.....	3
2. budgetopfølgning pr. 31. maj 2026 (hele kommunen).....	8
Godkendelse af byggeregnskabet skema C på Adlerhusvej.....	14
Ændring af kommunegaranti vedr. køkkenombygning på Clay.....	16
Endelig behandling af forslag lokalplan 233 og kommuneplantillæg nr. 1.....	20
Lukket: Bodelingsaftale, Sundhedsreform.....	25

Igangsætning af lokalplanproces for boliger i Båring

BESLUTNING

Godkendt

Præsentation

Økonomiudvalget skal tage stilling til, om der skal igangsættes kommuneplantillæg og lokalplanlægning for et boligområde i Båring mellem Middelfartvej, Byvejen og Hedegårdsvej.

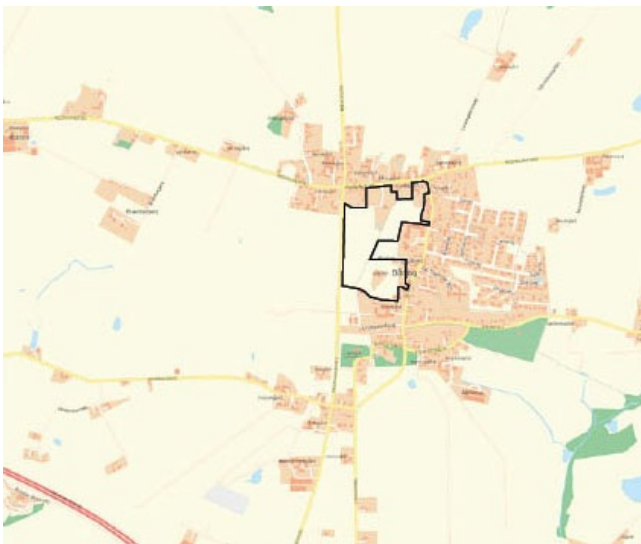
Planlægningen skal muliggøre udvikling af et boligområde med både tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse på et areal på ca. 12,9 ha.

Forvaltningen indstiller

- at der igangsættes kommuneplantillæg og lokalplanlægning for et boligområde i Båring-Asperup med både åben-lav og tæt-lav boliger
- at planlægningen tager udgangspunkt i de beskrevne fokusområder i sagsfremstillingen, herunder landskab, natur, vandhåndtering og hensyn til eksisterende struktur, tæthed og naboer

Sagsbeskrivelse

Der er ansøgt om at igangsætte planlægning for et nyt boligområde centralt i Båring-Asperup. Planområdet udgør ca. 12,9 ha og omfatter tre delområder med forskellige ejerforhold, herunder en andel ejet af en privat bygherre, mens Middelfart Kommune ejer den øvrige del af planområdet. Området ligger i direkte tilknytning til den eksisterende by og afgrænses af Middelfartvej, Byvejen og Hedegårdsvej.

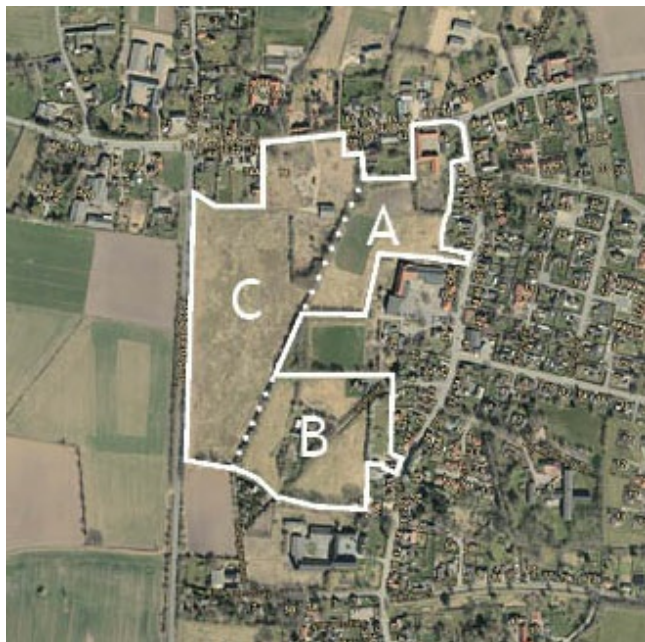


Lokalplanens afgrænsning i Båring-Asperup

Området fremstår i dag overvejende som landbrugsareal med enkelte eksisterende bebyggelser, herunder en gårdstruktur, som ønskes bevaret og omdannet til boliger og/eller fællesfunktioner for planområdet. Øvrig bebyggelse forventes nedrevet under hensyntagen til evt. forekomster af flagermus.

Planområdet er opdelt i tre delområder:

- **Delområde A og B:** tæt-lav boligbebyggelse
- **Delområde C:** åben-lav boligbebyggelse



Delområder inden for lokalplanområdet

Der ønskes mulighed for opførelse af i alt ca. 200 boliger, fordelt på ca. 140 tæt-lav boliger i delområde A og B og ca. 60 åben-lav boliger i delområde C.

Bebyggelsen opføres i op til 2 etager med en maksimal højde på 8,5 m og med bebyggelsesprocenter svarende til 40 for tæt-lav bebyggelse og 30 for åben-lav.

Planområdet indrettes med interne veje og vejforsynes fra Middelfartvej og Byvejen. Den eksisterende sti, der løber nord-syd i planområdet langs eksisterende beplantning bibeholdes, og et sammenhængende stinet skal binde delområderne sammen.

Den nord-sydgående stiforbindelse fremgår af Middelfart Stiplan 2025-2030, ligesom forbindelsen langs Byvejen gør. Lokalplanen understøtter stiprojekterne og vil være med til at sikre forbindelse igennem området til Båring Skole.

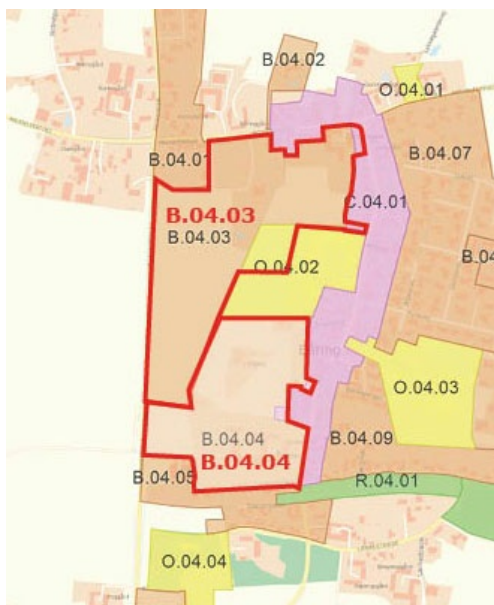
Centralt i området etableres grønne fælles friarealer, der også kan sikre håndtering af regn fra klimahændelser.



Oplæg til principiel disponeringsplan

Eksisterende planlægning

Området er delvist omfattet af kommuneplanrammerne B.04.03, B.04.04, O.04.02 og C.04.01, der udlægger arealet til henholdsvis boligformål og offentlige formål. Mindre dele til vejbetjening er omfattet af centerrammen langs Byvejen. Realisering af projektet kræver et kommuneplantillæg, der justerer afgrænsningen af de eksisterende rammeområder.



Kommuneplanrammer i området.

De farvelagte flader viser eksisterende kommuneplanrammer.

De nye afgrænsninger vises med rød streg.

Derudover er dele af området omfattet af eksisterende lokalplaner, som forventes ophævet i forbindelse med den nye planlægning.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at planområdet er egnet til boligudvikling i forlængelse af den eksisterende by i Båring-Asperup. Der foreligger dog en række forhold, som skal belyses og håndteres i den videre planlægning.

Området er beliggende indenfor kystnærhedszonen og delvist inden for udpegninger af bevaringsværdigt landskab og større sammenhængende landskab. Lokalplanlægningen skal derfor sikre, at ny bebyggelse indpasses i forhold til landskab, terræn og den eksisterende bystruktur i Båring.

I planlægningsfasen bør det vurderes, hvilken tæthed i det nye lokalplanområde, Båring-Asperup kan bære.

forvaltningen vurderer, at der med fordel kan planlægges for varierende typologier, herunder kompaktgrunde, der er mindre matrikler til åben-lav boliger, almindelige parcelhusgrunde samt tæt-lav bebyggelse med varierende tæthed. Disse variationer vil muliggøre et mere alsidigt udlæg til grønne fri- og opholdsarealer. Dette skal indarbejdes i kommuneplantillægget pga. afvigelse fra kommuneplanens generelle rammer, hvor tæt-lav bebyggelse skal have mindste grundstørrelse på 400 m² og åben-lav bebyggelse skal have mindste grundstørrelse på 700 m².

Planlægningen skal også tage hensyn til områdets grønne strukturer, herunder eksisterende træer, levende hegn og potentielle ledelinjer for flagermus. De grønne strukturer bør så vidt muligt bevares og indgå som en kvalitet i området sammen med fælles friarealer og stiforbindelser i området. I forlængelse heraf bliver håndtering af regnvand et centralt tema i planlægningen, idet store dele af planområdet vurderes ikke at være egnet til nedsivning. Sideløbende med udarbejdelsen af lokalplanen skal der derfor udarbejdes en samlet vandhåndteringsplan for lokalplanens delområder, der afsøger hvordan regn- og overfladevand, kan håndteres som et rekreativt element i områdets grønne arealer.

Endelig skal der i lokalplanen fastlægges løsninger for, hvordan trafikstøj fra Middelfartvej og Hedegårdsvej håndteres, så fremtidig bebyggelse og opholdsarealer kan indplaceres, så Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj kan overholdes.

ØKONOMI

Forvaltningen vurderer, at planlægningen vil afstedkomme udgifter til udarbejdelse af vandhåndteringsplan til håndtering af regn- og overfladevand samt kortlægning af støjforhold fra Middelfartvej og Hedegårdsvej.

Der forventes ligeledes udgifter til udarbejdelse af forslag til disponering af den del af lokalplanområdet, som er ejet af Middelfart Kommune.

Endelig forventes der udgifter til udbygning af overkørsel med svingbaner fra Middelfartvej til den kommunale udstykning, delområde C.

Høring

Forslag til kommuneplantillæg og lokalplanforslag skal sendes i 8 ugers offentlig høring.

Klima & bæredygtighed

Planlægningen vurderes at understøtte en hensigtsmæssig og robust byudvikling, fordi nye boliger placeres i tilknytning til den eksisterende by med nærhed til skole, stier og lokal infrastruktur.

Eksisterende grønne strukturer skal så vidt muligt bevares og evt. suppleres med ny hjemmehørende beplantning. Det kan styrke områdets grønne kvalitet og biodiversitet. Regnvandshåndtering skal indgå som en del af de fælles friarealer, så området både kan håndtere øgede nedbørsmængder, få rekreativ værdi og bidrage til områdets lokale biodiversitet.

2. budgetopfølgning pr. 31. maj 2026 (hele kommunen)

BESLUTNING

Godkendt

Præsentation

Økonomaifdelingen har i samarbejde med fagforvaltningerne udarbejdet 2. budgetopfølgning pr. 31. maj 2026.

I sagen gennemgås resultatet af opfølgningen og der indstilles samtidig en række bevillinger i forlængelse af opfølgningen.

Forvaltningen indstiller

- At resultatet af 2. budgetopfølgning bliver godkendt.
- At de i bilag 4 anførte bevillinger til finansiering, drift, anlæg, projekter og jordforsyning bliver godkendt.
- At de tiltagende ubalancer på de specialiserede socialområder bliver adresseret og indgår i de prioriteringsmæssige overvejelser i budgetlægningen for 2027-2030.

Sagsbeskrivelse

Årets 2. budgetopfølgning bekræfter desværre det billede, der tegnede sig ved første budgetopfølgning. Der er fortsat væsentlige ubalancer og merforbrug på driften, som ikke fuldt ud kan dækkes af det afsatte budgetværn og ekstra finansindtægter.

Overskuddet på ordinær drift (som omfatter finansindtægter og skattefinansierede driftsudgifter) forventes at være 29,8 mio. kr. dårligere end oprindeligt budgetlagt inkl. det afsatte budgetværn.

Rettes blikket mod de skattefinansierede driftsudgifter, så forventes et samlet merforbrug på hele 79,0 mio. kr., hvoraf 21,7 mio. kr. kan dækkes af det finansierede budget-værn. Merforbruget på driften inklusiv reserver udgør således 57,3 mio. kr. Det betyder, at der er en relativ lang vej at gå for at opnå balanceret drift.

To tredjedele af merforbruget på driften vedrører de specialiserede socialområder og har længerevarende karakter, mens den øvrige del af merforbruget har mere forbigående karakter.

Merforbruget på børneområdet har især baggrund i et højt antal anbringelsessager og et højt udgiftsniveau i sagerne, samt høje og stigende udgifter til tabt arbejdsfortjeneste. På det specialiserede voksenområde ligger merforbruget stort set udelukkende på myndighedsområdet og er bredt funderet på midlertidige og permanente botilbud, BPA-

ordninger og botilbudslignende tilbud. Da en større del af kommunens pladskøb ligger i andre kommuner er det en udfordring, at en del sælgende kommuner har hævet priserne væsentligt ud over den almindelige pris- og lønudvikling.

På ældreområdet ses en bedring i forhold til sidste år, men der er fortsat merforbrug på hjælpemidler og markante balanceudfordringer i hjemmeplejen.

Dagtilbudsområdets merforbrug skyldes altovervejende at kommunen bringer ekstra finanslovsmidler i spil til at nedsætte taksten og forbedre normeringerne. Dagplejen er dog fortsat udfordret af at tilpasse kapaciteten til det faktiske antal passede børn.

Med afsæt i, at flere områder har betydelige merforbrug, mens få områder har substantielle mindreforbrug, er den samlede økonomiske balance udfordret. Det betyder, at Middelfart Kommune til trods for et højt (finansieret og ufinansieret) serviceværn p.t. ligger 3,3 mio. kr. over serviceloftet. Dog må det forventes, at sigtelinjen for regnskabssanktion løftes – både i forhold til de ekstra finanslovsmidler til dagtilbudsområdet og lønudviklingen, som ligger på et højere niveau end forudsat i økonomiaftalen.

Vendes blikket mod anlæg, så forventes anlægsomfanget at gå ned i gear i 2026 i forhold til rekordårene 2024 og 2025. Der forventes i alt realiseret et nettoanlægsomfang på 115,8 mio. kr. på skattefinansieret anlæg, hvilket betyder at efterslæbet på overførte anlægsbevillinger forventes nedbragt med 24,7 mio. kr.

De budgetdækkede balanceforskydninger, herunder indskud i landsbyggefonden, negativ ydelsesstøtte på lån, afdrag og låneoptagelse til anlæg på dispensation, forventes at ligge 19,4 mio. kr. over budget som følge af aflysning af lånefinansieringen af Teglårdshuset.

Det betyder, at der forventes et samlet strukturelt underskud på 78,1 mio. kr., mens der oprindeligt var budgetlagt med et underskud på 4,3 mio. kr. Det strukturelle resultat opgør kommunens nettofinansiering fratrasket driftsudgifter, anlæg og indskud i landsbyggefonden samt afdrag på lån.

På jordforsyningsområdet forventes ind til videre realiseret nettoudgifter for 3,2 mio. kr., mod oprindelig budgetlagte nettoudgifter på 8,3 mio. kr.

Det medfører på nederste bundlinje, at der forventes et samlet kasseforbrug på 81,3 mio. kr. Kasseforbruget er en følge af merforbrug på driften, indhentning af efterslæb på anlæg og aflyst låneoptagelse. Kommunens likviditet forventes fortsat at overstige mindstemålsætningen på 100 mio. kr., men det er vigtigt, at balancen på driften genetableres, så der ikke opstår et flerårigt likviditetstræk fra driftsunderskud.

Med en forholdsvis robust kassebeholdning er det ikke nødvendigvis et problem, at der et enkelt år opstår et kasetræk fra merforbrug på driften, men i et flerårigt perspektiv er den tiltagende ubalance mellem forbrug og budget på det specialiserede socialområde dog en udfordring for den samlede kommunale økonomi.

Til trods for, der er tilført ekstra midler til området i tidligere budgetforlig, har det ikke været nok

til at finansiere udgiftsudgiftsudviklingen, som er en del af en landstendens.

Da merforbrugene hidtil har kunnet rummes kommunens samlede overskud på ordinær drift og ikke mindst henset til, at flere midler til det specialiserede socialområde alt andet lige betyder, at færre midler kan prioriteres til øvrige kernevelfærdsområder, har det tidligere byråd valgt ikke at afsætte yderligere midler til området.

Ubalancerne nu har nået et omfang, hvor det er usikkert om afvigelserne også fremadrettet kan blive dækket af mindreforbrug på andre områder og yderligere indtægter i løbet af budgetåret. Genopretning af balancen på de specialiserede socialområder bør indgå som et centralt tema i forhold til den kommende budgetlægning. Herudover er det afgørende, at de specialiserede socialområder fortsætter arbejdet med handleplanerne for at minimere merforbruget og til stadighed skærper visitationspraksis, bevillingsstyring mv..

ØKONOMI

Hovedårsagerne til afvigelserne på driften er følgende:

På **Økonomiudvalgets område** tegner der sig et samlet merforbrug på 7,7 mio. kr. i forhold til det oprindelige budget uden budgetværn.

På den politiske organisation forventes et merforbrug på 2,5 mio. kr. Merforbruget vedrører udgifterne til valgafholdelse, samt dobbeltlønninger i forbindelse med eftervederlag til afgående byrådsmedlemmer.

Administrationsområdet realiserer et samlet merforbrug på 4,1 mio. kr. Merforbruget skyldes først og fremmest, at der arbejdes ind i en række klima- og miljøtiltag, som over tid skal hvile i sig selv, men har negativ indtægtsdækning de første år. Det gælder eksempelvis ansættelse af VE-medarbejdere, klimabeskyttelsesmedarbejder og projektmedarbejder. Medvirkende til merforbruget er derudover fratrædelsessagerne på Børn- og Ungeområdet.

På Erhverv- og Turismeområdet forventes et mindreforbrug på 0,3 mio. kr. netto som følge af Bridgewalking afvikler underskud, modsat forventes centrale erhvervsaktiviteter et lille merforbrug på grund af kontingentstigning og aktiviteter.

På Fællesfunktioner er der et samlet merforbrug på 0,2 mio. kr. Der er underliggende merudgifter/tidsforskydning til arbejdsskadeerstatninger, som stort set opvejes af mindreudgifter i Rengøringsenheden, som underskudsafvikler.

På **Beskæftigelses- og Arbejdsmarkedsudvalgets område** forventes i al væsentlighed budgetoverholdelse (mindreforbrug på 0,2 mio. kr.). Underliggende forventes merudgifter til ledighedsydelse, forsikrede ledige og kontanthjælp, som opvejes af mindreudgifter til udlændingområdet, seniorpension, fleksjob og FGU.

På **Skoleudvalgets område** forventes et samlet mindreforbrug på driften på 2,2 mio. kr. Underliggende ses et mindreforbrug på den centrale budgetramme på 4,4 mio. kr., som modsvares af et merforbrug på 2,3 mio. kr. på skolernes decentrale ramme. Merforbruget på skolernes decentrale ramme skyldes bl.a., at skolerne bruger af det opsparede overskud. Derudover er særligt Anne Trolles Skole udfordret af elevtalsnedgang og dermed faldende tildelinger og afregninger. På den centrale ramme bæres

mindreforbruget især af merindtægter fra mellemkommunale afregninger for grænsekrydsere og mindreudgifter til afregning af statsbidrag for efterskoler, privatskoler mv.

Det er vigtigt at være opmærksom på, at man ved tidligere budgetopfølgninger har disponeret stort set hele det overskud, der tegner sig i 2026, til anlægsprojekter, styrkelse af myndighedsopgaven mv.

På **Børn, Kultur og Fritidsudvalgets område** forventes et merforbrug på 30,679 mio. kr. i forhold til det oprindelige budget.

Kultur og fritidsområdet forventer et merforbrug på 0,270 mio. kr., som vedrører huslejebetaling til KulturØen.

Børn, Familie- og Sundhedsområdet forventer et merforbrug på 18,900 mio. kr. Knap halvdelen anbringelsesområdet, som er udfordret af et højt antal sager og et højt udgiftsniveau i sagerne. Der er derudover der høje udgifter til tabt arbejdsfortjeneste, aflastning og social-delen på private behandlingsskoler. Resultatet er forværret med 3,501 mio. kr. siden 1. budgetopfølgning 2026.

Dagtilbudsområdet forventer et merforbrug på 11,510 mio. kr. Langt størstedelen af afvigelsen har baggrund i at, Middelfart Kommune modtager et ekstratilskud på 11,300 mio. kr. fra staten, som anvendes til at reducere taksterne og løfte normeringen ved at tage ledelsestid ud af minimumsnormeringerne. Det gælder både for kommunale og private pasningstilbud. Når de ekstra finanslovsmidler medregnes, udgør merforbruget blot 0,210 mio. kr.

Det er dog vigtigt at være opmærksom på, at dagplejen forsat er væsentligt udfordret på at planlægge og tilpasse antallet af dagplejere til det faktisk antal passede børn. Det betyder, at dagplejen efter vipperegulering forventer et underskud på 3,601 mio. kr. Merforbruget opvejes dog stort set af underskudsafvikling og mindreforbrug på øvrige områder.

På **Social og Sundhedsudvalgets område** forventes et samlet merforbrug på 42,1 mio. kr. i forhold til det oprindelige budget.

På Senior- og Sundhedsområdet er der et merforbrug på 7,0 mio. kr., som først og fremmest vedrører hjælpemiddelområdet under myndighed og hjemmeplejen. På hjælpemiddelområdet arbejdes der forsat ind i at sikre optimal udnyttelse af lageret af hjælpemidler og optimere indkøbsaftalerne. Samtidig arbejder hjemmeplejen med at sikre optimal vikardækning, rekruttering af medarbejdere i faste stillinger samt optimering af vagtplaner og kørelistes.

På Social- og Psykiatriområdet forventes et merforbrug på 33,8 mio. kr. Merforbruget vedrører næsten udelukkende myndighedsområdet, mens der er tæt ved balance på institutionsniveau.

Merforbruget skyldes forsat en ubalance mellem udgifter og budget. Problemstillingen er videreført fra 2025 og har baggrund i stigende takster og dyrere sager. Merforbruget er bredt funderet på midlertidige og længerevarende botilbud og BPA-ordninger. Der arbejdes internt med at nedbringe udgifterne hertil via Påskeplanen, som blev præsenteret for udvalget i foråret 2025.

På **Teknisk Udvalgs område** forventes i al væsentlighed budgetoverholdelse

(merforbrug på 0,1 mio. kr.) På Vej-, trafik og rekreative områder forventes et merforbrug på 1,550 mio. kr. på asfaltarbejder, mens der på bygningsvedligeholdelse og byfornyelse forventes et mindreforbrug på 1,402 mio. kr. som følge af elafgiftsnedsættelsen.

Entreprenørområdet overholder budgettet, men kan ikke som forventet underskudsafvikle, idet udgifterne til vintervedligeholdelse har været ekstraordinært høje.

På **Klima, Natur og Genbrugsudvalgets område** forventes et merforbrug på 0,7 mio. kr.

Merforbruget vedrører skadedyrsbekæmpelse og har baggrund i et stigende antal anmeldelser om rotter. Skadedyrsområdet er gebyrfinansieret og skal hvile i sig selv over en årrække. Taksterne forventes i det kommende års budgetlægning tilpasset til det øgede aktivitetsomfang.

Serviceammen

Middelfart Kommune forventer et samlet merforbrug på serviceammen på 54,3 mio. kr. inklusiv det finansierede serviceværn.

Kommunen har dog afsat et ufinansieret serviceværn og øvrige reserver på 51,0 mio. kr. til imødegåelse af eventuel regnskabssanktion, hvilket betyder, at det p.t. tegner til, at Middelfart Kommune realiserer et forbrug på service, som ligger 3,3 mio. kr. over det niveau, hvor der kan indtræde regnskabssanktion.

Det bør dog nævnes, at der forventeligt vil ske en justering af sigtelinjen for regnskabssanktion, så serviceammen dels opjusteres med de 11,3 mio. kr. i ekstra finanslovsmidler til dagtilbudsområdet og dels opjusteres med den beregnede effekt af overenskomstaftalen (OK26). Sidstnævnte er endnu ikke opgjort.

Det må således forventes, at der forsat er en vis margin op til det niveau, hvor der kan opstå regnskabssanktion, men der er ikke længere tale om en komfortabel margin. Det er derfor afgørende, at der ikke opstår yderligere forværring på driften.

Det samlede billede ser således ud:

Tabel 4: Serviceammenoverholdelse Beløb i 1.000 kr.	Afvigelse service	Afvigelse overførsler	Afvigelse i alt
Økonomiudvalget ekskl. serviceværn	7.707	0	7.707
Besk. og arbejdsmarkedsudvalget	-2.045	1.874	-171

Skoleudvalget	-2.369	183	-2.186
Børne- Kultur og Fritidsudvalget	24.647	6.033	30.679
Social- og Sundhedsudvalget	47.286	-5.142	42.144
Teknisk udvalg	148	0	148
Klima, Natur og Genbrugsudvalget	700	0	700
Serviceværn og andre puljer (finansieret)	-21.740	0	-21.740
Afvigelse før ufinansieret serviceværn	54.334	2.948	57.282
Ufinansieret serviceværn	-51.000	0	-51.000
Samlet afvigelse inkl ufin. serviceværn	3.334	2.948	6.282

Der vil som sagt - når de korrigerede sigtelinjer for servicerammen udmeldes, forventeligt være omkring 8 mio. kr. op til servicerammen.

Høring

Ingen høring af Ældrerådet og Handicaprådet.

Klima & bæredygtighed

Ingen særlige aspekter omkring klima og bæredygtighed.

Behandlingsplan:

Økonomiudvalget den 16. juni 2026

Byrådet den 22. juni 2026

Godkendelse af byggeregnskabet skema C på Adlerhusvej

BESLUTNING

Godkendt

Præsentation

Civica har fremsendt et byggeregnskab (skema C) for opførelsen af 25 almene boliger på Adlerhusvej til godkendelse.

Forvaltningen indstiller

- At byggeregnskabet, skema C bliver godkendt med en samlet anskaffelsessum på 46.739.000 kr.
- at der maksimalt bliver godkendt en kommunalgaranti på 42.065.000 kr., og
- at den endelige husleje på 1.140 kr. pr. m² ekskl. forbrug bliver godkendt.

Sagsbeskrivelse

Tilbage i marts 2023 gav Middelfart Byråd Civica tilsagn til at opføre 25 almene familieboliger til et seniorbofællesskab på Adlerhusvej i Middelfart. Målgruppen for seniorbofællesskabet er seniorer på 55+ år uden hjemmeboende børn med interesse i at indgå i fællesskaber med andre.

Boligerne stod indflytningsklar i november 2025, hvor alt var lejet ud på forhånd. Selve boligerne består af 2- og 3-rums løsninger på mellem 66-88 m² og med et huslejeniveau på mellem 6.619 kr. og 8.608 kr. Afdelingens beboer har adgang til et fælleshus, som også rummer et gæsteværelse.

Boligafdelingen er bygget efter DGNB-principper for at opnå sølv-certificering. Det betyder, at der er tænkt på energiforbrug, materialernes påvirkning af nærmiljøet, luftkvalitet, akustik og grønne udearealer.

Byggeriet blev udbudt i totalentreprise, og opgaven blev vundet af Firmaet Manage And Build A/S fra Odense.

Finansieringen af den samlede maksimale anskaffelsessum i skema C sker ved

Realkreditlån 42.065.000 kr.

Grundkapital 3.739.000 kr.

Beboerindskud 935.000 kr.

I alt 46.739.000 kr.

Der er sket en indeksering af den samlede anskaffelsessum gældende for almene familieboliger fra skema A på 45,6 mio. kr. og til skema C på 46,7 mio. kr.

Garantikravet opgøres teknisk set til lånets størrelse på kr. 42,065 mio. kr. Garantien opgøres på grundlag af ejendommens værdi (markedsværdien). Garantikravet kendes først, når garantierklæringen fremsendes af långiver (realkreditinstituttet).

ØKONOMI

Den kommunale garanti vil ikke påvirke kommunens låneramme, da der er tale om garanti til almene boliger.

Høring

Ingen høring.

Klima & bæredygtighed

Boligafdelingen er bygget efter DGNB-principper for at opnå sølv-certificering. Civica forventer at modtage certificeringen ultimo 2026.

Behandlingsplan:

Økonomiudvalget den 16. juni 2026

Byrådet den 22. juni 2026

Ændring af kommunegaranti vedr. køkkenombygning på Clay

BESLUTNING

Godkendt

Præsentation

Byrådet stillede den 5. maj 2025 garanti til Grimmerhus Bygningsfond til ombygning af det nuværende anretterkøkken på Clay til et produktionskøkken.

Med denne sag ændres garantistillelsen, så garantien stilles direkte til Clay i stedet for Grimmerhus Bygningsfond.

Forvaltningen indstiller

- At den allerede stillede kommunegaranti på 1,146 mio. kr. vedrørende køkkenombygningen på Clay bliver ændret, så garantien stilles til museet CLAY i stedet for Grimmerhus Bygningsfond.
- At Clay kan optage et lån på op til 1,146 mio. kr. med løbende afvikling og en løbetid på op til 20 år i Middelfart Sparekasse til dækning af omkostninger i forbindelse med ombygning af det gamle anretterkøkken til et moderne produktionskøkken.
- At byggekreditten til Grimmerhus Bygningsfond på 1,146 mio. kr., som endnu ikke er benyttet, annulleres. Annulleringen sker senest samtidig med det nye lån oprettes.

Sagsbeskrivelse

Byrådet stillede den 5. maj 2025 en garanti til Grimmerhus bygningsfond vedrørende ombygning af anretterkøkkenet på Clay.

Clay ønsker imidlertid selv at stå for ombygningen af køkkenet i erhvervslejemålet frem for ombygningen varetages af Grimmerhus bygningsfond.

Ønsket om at Clay som lejer varetager ombygningen har to årsager.

- For det første er det meget almindeligt i erhvervslejemål, at lejer varetager mindre bygningsmæssige omforandringer, fx indretning af et produktionskøkken, når ændringen er foranlediget af lejers ønske.
- For det andet, og nok så væsentligt, har Clay adgang til at opnå højere momsrefusion end Grimmerhus Bygningsfond. Der ligger således en momsbesparelse i at lade Clay forestå ombygningen.
- Endelig har tilbudsindhentningen vist, at køkkenprojektet bliver væsentligt dyrere end forventet grundet prisstigninger og ekstra tilvalg. Den merudgift kan Clay dække fra opsparet overskud/egenkapital.

Det er forvaltningens vurdering, at ændringen ikke har nogen praktiske konsekvenser - hverken i forhold til EU's statsstøtteregler (det er forsat muligt at stille garantien) og i forhold til tilbagebetalingsrisiko.

Baggrund for køkkenombygningen (fra tidligere sagsfremstilling):

Formålet med garantistillelsen er forsat at ombygge det bestående anretterkøkken til et moderne produktionskøkken, som opfylder arbejdsmiljøreglerne.

I dag består anretterkøkkenet af hjemmegjorte designløsninger, der ikke opfylder reglerne for professionel drift af en cafe i tilknytning til et museum. Status er, at slitagen på køkkenet er så udtalt, at både de melamin-beklædte låger åbner sig, og at vinylen sprækker, hvilket gør det vanskeligt at opretholde en god hygiejne.

Clay har endnu ingen påtale fra levnedsmiddelstyrelsen, men bliver der ikke rettet op på forholdene vil det sandsynligvis være konsekvensen.

Dertil lever køkkenets indretning ikke op til arbejdsmiljøreglerne, hvad angår arbejdsgiverens pligt til at sikre et sundt og sikkert arbejdsmiljø, der forbygger unødigt slid på muskler og led. En kurv med service vejer ca. 11. kg. og måler ca. 50 x 50 cm, og kigger man på AT-vejledningen for arbejdets udførelse (D.3.1.) vedr. løft, træk og skub, er dette løft kun acceptabelt, hvis hele løftet foregår mellem midterlår og albuehøjde. I dag, når cafeens medarbejdere tømmer/fylder opvaskemaskinen i Cafe CLAY, udsættes de således for uhensigtsmæssige løft, idet opvaskemaskinens kurve løftes fra under knæhøjde. Ved den sidste APV-undersøgelse blev det således bemærket af næsten alle medarbejderne i cafeen, at de fandt løfterne i relation til opvaskemaskinen belastende. Samtidig er der pga. af gulvbelægningens huller og glatte overflade en øget risiko for faldulykker, hvilket også blev bemærket af flere medarbejdere i den seneste APV.

Et grundlæggende problem i det nuværende køkken er ikke mindst en minimal udluftning og ventilation, særligt i et køkken, der oftest bemandes af op til 5 medarbejdere ad gangen. Det begrænser desuden egenproduktion af varme retter, hvilket ikke kan lade sig gøre med det beskedne udsug fra emhætten over komfuret.

Endelig må den uhensigtsmæssige indretning af køkkenet ift. en klar og konkret adskillelse af madproduktion i forhold rengøring af beskidt service nævnes. Et nyt køkken vil ud over at sikre et godt fysisk arbejdsmiljø også skabe et mere professionelt flow i arbejdsgangene.

ØKONOMI

CLAY og Grimmerhus Bygningsfond har siden garantien blev stillet arbejdet videre med tilbudsindhentning og forventningen er, at projektet fordyres med 0,949 mio. kr., så den totale udgift vil beløbe sig til 2,095 mio. kr.

CLAY kan dække merudgiften fra opsparet overskud/likviditet og der vil således kun være behov for at låne 1,146 mio. kr. Det betyder, at garantistillelsen kan overføres 1:1 fra Grimmerhus Bygningsfond til CLAY.

Vurdering:

Enhver garantistillelse skal vurderes i forhold til kommunalfuldmagten, lånebekendtgørelsen, EU's statsstøttere regler samt de politisk vedtagne retningslinjer i kommunens økonomiske politik og finansielle strategi.

Egenfinansieringskrav:

Udgangspunkt er, at foreninger og andre tilskudsmodtagere selv skal tilvejebringe en egenfinansiering på 25% af anlægssummen jf. principperne for garantistillelse.

Låneoptagelsen til køkkenombygningen udgør 1,146 mio. kr., mens det totale byggeprojekt beløber sig til 2,094 mio. kr. Egenfinansieringskravet er således opfyldt.

Er det økonomisk forsvarligt at stille garantien?

Det er økonomiafdelingens vurdering, at det økonomiske grundlag for Clay er solidt. Regnskaberne i perioden 2022-2024 viser, at der er en fornuftig balance mellem udgifter og indtægter, en tilstrækkelig likviditet, samt en fornuftig egenkapital.

Derudover skal det bemærkes, at Clay med ombygningen får et forbedret afsæt for at kunne levere en caféydelse i tilknytning til museumsbesøget og dermed løfte den samlede museumsoplevelse og derigennem tiltrække flere kunder og mere indtjening.

Da CLAY med den ændrede finansiering selv betaler for ombygningen og afvikler lånet, bortfalder huslejestigningen, som Grimmerhus Bygningsfond har varslet i forhold til ombygningen.

Hjemmelsgrundlag for garantistillelse:

Økonomiafdelingen vurderer, at der fornødent hjemmelsgrundlag for at stille garantien.

Herunder skal det bemærkes:

- At det i henhold til kommunalfuldmagten er tilladt for en kommune at stille garanti for lån til sociale, kulturelle og undervisningsmæssige formål med et almennyttigt eller samfundsmæssigt sigte.
- At garantistillelsen i henhold til EU's statsstøttere regler kan stilles uden opkrævning af markedssvarende garantiprovision, jf. undtagelsesbestemmelsen EF-traktatens artikel 88 og 89 vedrørende gruppefritagelsesforordningen, som blandt andet fritager kultur og støtte til ikke-kommercielle sportsinfrastruktur og multifunktionel infrastruktur til rekreative aktiviteter.
- At foreningens vedtægter er gennemgået i forbindelse med garantiens behandling. Clay har som et kulturelt Fyrtårn til formål at fremme den offentlige bevidsthed omkring keramisk kunst, kunsthåndværk og design. Fonden har således et almennyttigt, kulturformidlende sigte.
- At museets café har karakter af accessorisk virksomhed og alene sigter mod museets besøgende gæster. Café-driften har således ikke kommerciel sigte og står ikke i et konkurrenceforhold til byens øvrige restauranter.

Låneramme:

Lånebekendtgørelsen giver jf. LBK kapitel 1 ikke automatisk låneadgang til garantistillelse på Kultur- og Fritidsområdet, hvilket betyder, at garantistillelse belaster kommunens låneramme.

Da der imidlertid er tale om at ændre en garanti til samme formål, fra en garantimodtager til en anden garantimodtager, vil ændringen ikke medføre yderligere belastning af kommunens låneramme.

Høring

Ingen høring.

Klima & bæredygtighed

Ingen bemærkninger

Behandlingsplan:

Økonomiudvalget den 16. juni 2026

Byrådet den 22. juni 2026

Endelig behandling af forslag lokalplan 233 og kommuneplantillæg nr. 1

BESLUTNING

Anbefales godkendt

Præsentation

Forslag til kommuneplantillæg nr. 1 og forslag til lokalplan nr. 233 for boligområde, har været i 8 ugers offentlig høring.

Planforslagene fremlægges med henblik på endelig vedtagelse. Høringssvar indkommet i offentlig høring samt forvaltningens vurdering og forslag til besvarelse af disse høringssvar fremgår i bilag med hvidbog.

Forvaltningen indstiller

- At kommuneplantillæg nr. 1 til kommuneplan 2025-2037 vedtages endeligt med uddybet redegørelse for grundstørrelser inden for boligområdet jf. vedlagte hvidbog.
- At lokalplan 233 vedtages endeligt med følgende ændringer:
Ny vejledning om støj fra idrætsanlæg medfører mindre tilpasning af lokalplanen, herunder boldbane/aktivitetsområde. Tagterrasser ved bygningerne langs Skrillinge Strand skal placeres mod syd væk fra vejen Skrillinge Strand. Det præciseres desuden, at de 8 parkeringspladser, som kan reduceres til grønt område, skal kunne etableres, hvis der opstår behov i fremtiden. Endvidere fastsættes det, at fælleshuset som minimum skal være 100 m².
- At forslag til besvarelser af høringssvar indkommet i offentlig høring, som beskrevet i hvidbog, godkendes.

Sagsbeskrivelse

Planforslaget har været behandlet af Byrådet den 2. februar 2026 og har efterfølgende været i offentlig høring i en periode på 8 uger.

Arealet er ca. 12.600 m², ubebygget. Ved lokalplanens vedtagelse overføres planområdet fra landzone til byzone.



Planområdet er vist med rød streg herover.

Bebyggelsesprocenten er fastlagt til 40 % for tæt-lav og 30 % for åben-lav bebyggelse. Bebyggelsen kan opføres i op til to etager og med en maks. bygningshøjde på 6,5 m. Mindste grundstørrelser er fastlagt til 350 m² for tæt-lav (hvoraf 150 m² skal placeres i direkte tilknytning til de enkelte boliger og 200 m² kan placeres i fællesarealerne.) For åben-lav bebyggelse er mindste grundstørrelse 500 m².

Lokalplanens bestemmelser sigter mod at skabe et boligområde, hvor fællesskab og godt naboskab går hånd i hånd med mulighed for privatliv. Fortætning er indarbejdet som et bærende princip, men altid med hensyn til områdets særlige placering tæt på kysten og den omkringliggende natur. Derfor indgår beplantning og grønne elementer som gennemgående strukturer mellem bygningerne, så naturen får en central rolle i både oplevelse og funktion.

Bebyggelsesstrukturen er planlagt med en maksimal sammenbygning på fire boliger ad gangen samt forskydninger i bygningskroppene, hvilket skaber variation og et levende udtryk. Der er desuden arbejdet med en tydelig differentiering mellem private boliger og fælles bebyggelse. Denne opdeling omfatter også sekundære bygninger, som enten tilhører de enkelte boliger eller er udformet til fælles brug, så områdets beboere får både private rammer og fælles faciliteter, der styrker fællesskabet.

Området vejbetjenes via to overkørsler fra Skrillinge Strand. Parkering sker på egen grund ved åben-lav bebyggelse og som fælles parkering ved tæt-lav boliger. Den fleksible parkeringsløsning reducerer vejareal og understøtter et grønt miljø. Lokalplanen giver mulighed for, at op til otte af de krævede parkeringspladser kan undlades i første omgang, hvis det tilsvarende areal i stedet anlægges som grønne fællesarealer. Arealerne skal reserveres til fremtidig parkering, så de senere kan omlægges til parkeringspladser, hvis behovet opstår.



Situationsplanen viser et eksempel på, hvordan området kan indrettes med tæt-lav boliger i overensstemmelse med lokalplanen [Projektbeskrivelse; CREO Arkitekter; 04.12.2025]

For at give mulighed for bebyggelse i op til to etager er der udarbejdet et forslag til et kommuneplantillæg, som giver mulighed herfor. Derudover ændres bebyggelsesprocenten for tæt-lav bebyggelse fra 40 % pr. ejendom til 40 % for delområdet som helhed.

Sideløbende med udarbejdelsen af denne lokalplan er strategierne Seniorvenligt Byrum og Seniorboligstrategi blevet udarbejdet. Lokalplanprojektet er udviklet som et seniorbofællesskab med fokus på tryghed, fællesskab og tilgængelighed. Ifølge strategien er det ideelle antal boliger i et seniorbofællesskab 15–30 boliger, og i projektet er der maksimalt givet mulighed for 36 tæt-lav boliger. Med afsæt i strategierne er der planlagt rækkehuse med egen indgang og privat terrasse, fælleshus og fælles opholdsarealer med fokus på fritidsfællesskab samt en tydelig arkitektonisk identitet. Området er disponeret med kig til og sammenhæng med omgivelserne, og parkering er placeret rundt om i planområdet. Stier i området, som fungerer som primære adgangsarealer til boliger, skal etableres med kørefast belægning, og der er etableret belysning langs veje og stier for at sikre tryghed.

ØKONOMI

Ingen

Høring

Lokalplanforslaget har været fremlagt i offentlig høring i 8 uger fra den 4. februar til den 1. april 2026 og kommuneplantillægget har været fremlagt fra den 5. marts til den 7. maj 2026.

Der er indkommet i alt 7 høringssvar. Et høringssvar fra ældrerådet, 5 fra borgere og 1 fælles høringsvar fra borgere ved Hestehaven og Skrillinge Strand.

De temaer, hvortil der er kommet flest bemærkninger, er;

1. Bygningens højde, antal etager og indbliksgener

Der er generel bekymring for, at bebyggelse i to etager og en bygningshøjde på op til 6,5 meter vil virke dominerende og bryde med områdets eksisterende etplansstruktur. Flere borgere peger på, at projektet ikke harmonerer med den lavebebyggelse vær boligområdet og vil medføre væsentlige indbliksgener, som forringer privatlivet for både boliger og haver.

Forvaltningens bemærkninger:

Det vurderes, at bebyggelsen med op til 2 etager og en maksimal højde på 6,5 m har en lav skala, der er tilpasset landskabet. 6,5 m. benyttes ofte som et af de lave bygningshøjder i kommunen. Selvom boligområdet omkring overvejende består af åben-lav bebyggelse, vurderes projektets disponering som hensigtsmæssig. Indbliksgener forventes ikke at overstige, hvad der normalt forekommer i boligområder. Orientering af terrasser kan dog reducere indblik.

Forvaltningen anbefaler at sikre i lokalplanen, at tagterrasser på 1. sal ved boligerne ud mod Skrillinge Strand skal placeres mod syd, dvs. væk fra Skrillinge Strand.

2. Bebyggelsens tæthed

Antallet af boliger vurderes som markant højere end i det omkringliggende område. Borgerne frygter, at den øgede tæthed vil ændre områdets skala og karakter. Der efterlyses en reduktion i omfanget for bedre tilpasning til den eksisterende bebyggelse.

Forvaltningens bemærkninger:

Den tættere bebyggelsesstruktur for tæt-lav bebyggelse vurderes hensigtsmæssig, da den muliggør fælles opholdsarealer og understøtter sociale fællesskaber samt en effektiv arealanvendelse. Overgangen vurderes hensigtsmæssig, da en boligvej skaber en naturlig og tydelig rumlig adskillelse mellem planområdet og de eksisterende åben-lav-boliger.

På den baggrund anbefales det, at der ikke foretages ændringer i kommuneplantillægget eller lokalplanforslaget

3. Trafikale forhold

Der udtrykkes bekymring for trafiksikkerheden, særligt på Skrillinge Strand, som beskrives som smal og allerede belastet. Øget trafik fra ca. 30–40 nye husstande forventes at forværre forholdene for bløde trafikanter som gående og cyklister. Flere peger på behov for fortov og cykelsti samt bedre trafikal dokumentation, da den nuværende adgangsvej vurderes utilstrækkelig og utryg.

Forvaltningens bemærkninger:

Det er forvaltningens trafikale vurdering, at den forventede trafikstigning fra området vil være begrænset og inden for vejens kapacitet, således at der ikke er behov for ændringer af Skrillinge Strand. Samtidig fremgår nye stiforbindelser gennem lokalplanområdet, ligesom der i Middelfart Kommunes Stiplan 2025–2030 er udpeget en stiforbindelse langs Skrillinge Strand, hvilket kan øge tilgængeligheden for bløde trafikanter. Der er desuden sikret tilstrækkelig parkeringskapacitet i overensstemmelse med kommuneplanens generelle rammer for parkering, hvoraf der må undlades at etablere 8 p-pladser ved anlæg, såfremt disse p-pladser

reserveres og kan anlægges, hvis behovet opstår.

Det anbefales at uddybe i lokalplanen, at de 8 p-pladser skal etableres efterfølgende, hvis der viser sig behov for yderligere parkering i planområdet. Herudover anbefales det, at der ikke foretages ændringer i kommuneplantillægget eller lokalplanforslaget

Høringssvar er behandlet og fremlagt i vedhæftede: "Hvidbog Lokalplan 233 og kommuneplantillæg 1".

Klima & bæredygtighed

I planområdet er der lagt vægt på social og miljømæssig bæredygtighed. Grønne fællesarealer er centralt placeret og skaber rum for fællesskab, ophold og natur. Under processen har der været stort fokus på bevaring af eksisterende træer, og plan CO2-beregningsværktøjet har stillet krav til blandt andet bygningshøjder, og sammen med biofaktoren har det fastlagt krav til udformningen af uderummene.

Et centralt beliggende fælleshus understøtter sociale aktiviteter og praktiske funktioner. Stiforbindelser kobler området til den eksisterende cykelsti ved Østre Hougvej og forbinder de enkelte boliger internt rundt i planområdet, der samtidig indbyder til lokale mødesteder. Der er samtidig arbejdet bevidst med kig ind gennem planområdet for at skabe åbenhed, tryghed og visuel sammenhæng.

Med lokalplanen sikres fastholdelse af eksisterende træer ved en del af Skrillinge Strand, langs Østre Hougvej og den sammenhængende beplantning i den sydøstlige del af området. Bevarede træer, krav til beplantning og grønninger mellem bebyggelserne bidrager til øget biodiversitet og skaber grønne "mellemrumsarealer". Langs vejene plantes yderligere træer, og regnvandsløsninger som åbne wadier (regnvandsgrøft), regnvandsbassin samt permeable belægninger indgår i en samlet vandhåndteringsplan, der understøtter en robust og naturbaseret håndtering af regnvand og styrker områdets grønne, rekreative karakter.

Behandlingsplan:

Teknisk Udvalg den 8. juni 2026

Økonomiudvalget den 16. juni 2026

Byrådet den 22. juni 2026

Sagens forløb

08/06/2026 Teknisk Udvalg

Godkendt med den ændring at, de 8 parkeringspladser skal etableres fra start