

REFERAT Plan- og Boligudvalget d. 11-12-2017

Mødedato Mandag d. 11. december 2017 kl. 13:00

Mødested Nytorv 11, mødelokale 1.2 Vest

Mødedeltagere Poul Erik Jensen, Asger Christensen, Jesper Elkjær, Knud Erik Langhoff, Molle Lykke Nielsen, Eea Haldan Vestergaard, Benny Dall

Indholdsfortegnelse

Spildevandsplantillæg - Kloakseparering ved Rønnealle mv.....	3
Spildevandsplantillæg - nyt sommerhusområde ved Grønninghoved Strand.....	9
Marina City - orientering om indkomne høringsvar.....	11
Endelig vedtagelse af kommuneplan 2017-2029 for Kolding Kommune.....	15
Endelig vedtagelse af tillæg 67 til kommuneplan 2013-2025 og lokalplan 0034-43 Bredgade.....	20
Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0131-32 Ved Skovvangen 33 i supplerende høring og endelig Synopsis for lokalplan 0531-101 Ved Nr. Bjertvej med tilhørende kommuneplantillæg 10.....	25 30
Vurdering af muligheder for udarbejdelse af tillæg til lokalplan 0000-41 for Bymidten.....	34
Forespørgsel om planlægning for Godthåbsvej 2 - 4.....	36
Forespørgsel om 8 nye grunde i Ødis-Bramdrup.....	38
Byfornyelse 2017 - forslag til fordeling af restmidler.....	40
Dispensation til midlertidig anvendelsesændring, til fitness center, Skovvangen 55, Kolding.....	43
Kondemnering af bolig beliggende Lykkegårdsvej 2 st. tv., Kolding.....	45
Oplæg til udvikling af projektet Byens PlankeVÆRKER.....	48
Lukket.....	50
Tilsagn, skema A, til 14 små almene familieboliger med statsligt tilskud på Bredgade, Kolding.....	51
Tilsagn, skema A, til 120 familieboliger med tilskud på Bertram Knudsens Vej, Kolding.....	55
Bevillingsstatus pr. 31. oktober 2017 for Plan- og Boligudvalget.....	60
Deltagelse i aktiviteter.....	62
Orienteringspunkter.....	63
Orientering fra formanden.....	64

Punkt 1: Spildevandsplantillæg - Kloakseparering ved Rønnealle mv

17/1467

Resumé

Tillæg nr. 19 til Kolding Kommunes spildevandsplan 2012-2019 er udarbejdet for at ændre kloaksystemet i et boligområde ved Rønnealle, så regnvand og spildevand håndteres i to særskilte systemer. Formålet med at ændre kloaksystemet er, at:

- Nedlægge et åbent uhygiejnisk fællesbassin i boligområdet.
- Reducere risikoen for oversvømmelser af kældre og terræn med kloakvand i tilfælde af skybrud.
- Reducere udledninger af opspædet spildevand til Kolding Å/ Kolding Fjord i forbindelse med skybrud.
- Reducere energiforbrugende pumpning og behandling af regnvand i spildevandssystemet.

Spildevandsplantillægget har været i høring hos grundejerne, og der er indkommet 7 høringssvar.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget, Byrådet

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at Kolding Kommune vedtager tillæg nr. 19 til spildevandsplan 2012-2019 med enkelte redaktionelle ændringer i forhold til det forslag, der har været i offentlig høring,

at Kolding Kommune tilkendegiver vilje til at ekspropriere berørte arealer – dels i form af arealerhvervelser og dels i form af servitutpålæg vedrørende nødvendige ledningstrace – med hjemmel i miljøbeskyttelseslovens § 58,

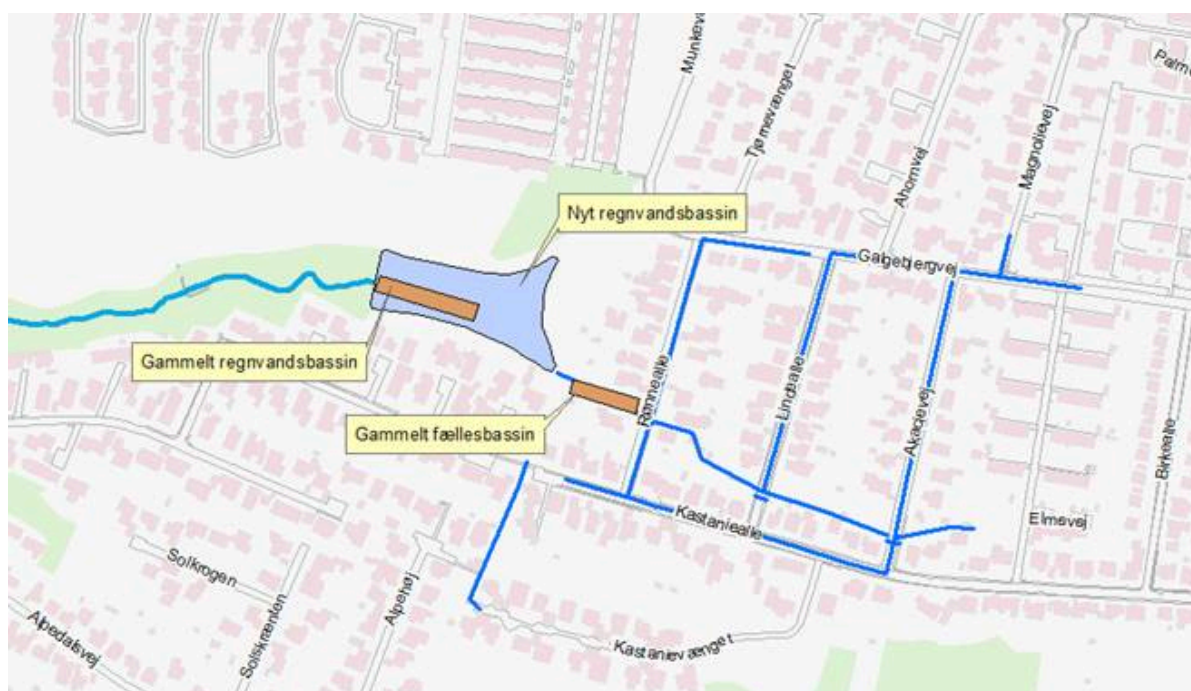
at Kolding Kommune igangsætter ekspropriationssager i medfør af miljøbeskyttelseslovens § 58, hvis de pågældende lodsejere ikke frivilligt afstår arealer eller tiltræder nødvendige servitutter vedrørende ledningstrace m.v., idet det er en forudsætning fra kommunens side, at BlueKolding holder kommunen skadesløs i enhver henseende som følge af projektet og ekspropriationen.

Sagsfremstilling

Kolding Kommune og BlueKolding ønsker at ændre kloaksystemet ved Rønnealle, Lindealle, Akacievej, Elmevej og dele af Galgebjergvej, Magnolievej, Kastaniealle og Kastanievænget for at nedlægge et forældet åbent fællesbassin, reducere de regnvandsbetingede udledninger af spildevand til vandmiljøet samt undgå oversvømmelser og uhygiejniske forhold i boligområdet.

Tillæg nr. 19 til Kolding Kommunes spildevandsplan 2012-2019 er lavet for at ændre kloaksystemet, så regnvand og spildevand håndteres i to særskilte systemer.

Herunder ses et kortudsnit over de konkrete veje og boliger, der bliver berørt.



Alle ejendomme ligger i dag i et kloakområde, hvor spildevand og regnvand løber i samme fællesledning.

Der er i dag et gammelt åbent fællesbassin placeret i villakvarteret ved Rønnealle 5. Bassinet bruges til aflastning, når fællesvandet ved kraftige regnskyl ikke kan være i kloaksystemet. Ved bassinet har der været konstateret rotter, og bassinet er uhygiejnisk og utidssvarende.

Kloaksystemet er etableret i 1950-60'erne. En TV-inspektion af kloakken har vist mange mindre skader på kloakledningen, og der er flere steder konstateret kapacitetsproblemer. Der er ved flere grundejere konstateret vand i kældre ved større regnhændelser.

Området planlægges derfor separatkloakeret så husspildevand og regnvand adskilles i to ledninger, som begge etableres, ejes og drives af BlueKolding.

Regnvandsbassinet vest for Rønnealle vil blive renoveret, så det kan håndtere den øgede regnvandsmængde, inden udledning til vandløbet i slugten.

Formålet med at gennemføre en separatkloakering er:

- At nedlægge et åbent uhygiejnisk fællesbassin i boligområdet.
- At reducere risikoen for oversvømmelser af kældre og terræn med kloakvand i tilfælde af skybrud.
- At reducere udledninger af opspædet spildevand til Kolding Å/ Kolding Fjord i forbindelse med skybrud.
- At reducere energiforbrugende pumpning og behandling af regnvand i spildevandssystemet.

Nogle ejendomme vil blive berørt både af separeringen samt af etableringen af nye ledninger, hvor der skal lægges jord til. Derudover er der arealer, som udelukkende skal lægge jord til ledningernes og regnvandsbassinets beliggenhed.

De nye ledninger vil som udgangspunkt blive lagt i samme tracé som den gamle fællesledning, og anlægsarbejdet vil blive tilrettelagt, så det giver mindst mulige gener for grundejerne i området.

Når BlueKolding er færdig med anlægsprojektet skal den enkelte ejendom tilslutte regnvand og spildevand til to nye skelbrønde. Den enkelte grundejer vil derfor få en udgift til ledningsarbejder på egen grund og eventuelle ændringer af ejendommens interne kloaksystem.

Området er ikke udlagt til separatkloakering i den gældende spildevandsplan 2012 – 2019. Det er derfor nødvendigt med dette tillæg til den eksisterende spildevandsplan, inden indsatsen kan igangsættes. Når boligområdet nu opprioriteres, skyldes det udtalte problemer med uhygiejniske forhold ved det åbne fællesbassin på Rønnealle 5.

Indsatsen er i tråd med miljøpolitikkenes fokusområde i forhold til klimatilpasning, som blandt andet har fokus på at reducere oversvømmelser i forbindelse med skybrudssituationer og at reducere overløb til vandmiljøet.

Hele projektet forventes at være færdig i slutningen af 2019, når alle grundejere har separeret på egen grund, og BlueKolding kan nedlægge det gamle fællesvandsbassin på Rønnealle 5.

Forvaltningen vil fortsætte dialogen med grundejerne i området i forhold til rekreative tiltag omkring regnvandsbassinet samt arealet, hvor fællesbassinet ligger i dag.

Der vil i hele processen være fokus på at involvere og informere borgerne rettidigt om de endelige detailplaner for områderne. Ønsket om at grundejerne skal have en frist på 2 år fra de første gang bliver informeret om projektet, til arbejdet på egen grund skal være udført, er respekteret i tidsplanen.

Områdets jordbundsforhold er undersøgt med henblik på at kortlægge mulighederne for en eventuel håndtering af regnvand lokalt på den enkelte grund (LAR). Nedsivning af regnvand kan ikke anbefales, fordi jordbunden hovedsageligt består af ler, og fordi terrænet er meget kuperet med risiko for, at overfladevand utilsigtet kan strømme af overjordisk eller gennem jorden ind på naboejendomme.

Høring hos grundejerne

Overvejelserne om at kloakseparere området har været præsenteret for grundejerne på et informationsmøde den 13. juni 2017.

Et forslag til spildevandsplantillægget har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 17. august 2017 til den 12. oktober 2017. Forslaget har desuden været sendt direkte til alle berørte grundejere.

I høringsperioden er der indkommet høringssvar og bemærkninger fra 7 grundejere. Høringssvarene er samlet i *bilag 1*.

Hovedtrækkene i de indkomne høringssvar er beskrevet nedenfor med forvaltningens bemærkninger:

Høringssvar fra grundejerne	Forvaltningens bemærkninger
<i>Gravearbejde</i>	
Bemærkning om at der burde være tænkt på samgravning i området. TREFOR Vand har for nyligt været i gang med at udskifte vandledninger.	Der har været afholdt ledningsejer-møde mellem alle ledningsejere i området, hvor de har aftalt mulige samgravninger (Grav Med). TREFOR er i gang med at udskifte deres vandledninger i området, men TREFOR har vurderet, at det <i>ikke</i> giver nogen værdi med samgravning – tværtimod. Der er både en hygiejnemæssig udfordring og en trafikmæssig udfordring ved samgravning. Hvis der samgraves mellem vand og kloak, er det altid vand, der starter, og først når deres anlæg bliver frigivet efter grundig gennemskylning, kan kloakken påbegyndes. Der må desuden ikke graves med de samme maskiner til vand og kloak. TREFOR skifter vandledning i den østlige side i Rønnealle - kloakken skal placeres i den vestlige side. I Lindealle og Akacievej skiftes vandledningen i fortovet/kanten af vejen, og kloakken skiftes midt i vejen. Alle disse steder giver samgravning ikke mening, da det ville give trafikmæssige gener i forhold til adgang til ejendommene.

I Galgebjergvej kunne man have samgravet, men dette ville have haft en negativ indvirkning på trafikafviklingen i busgaden samt de hygiejnemæssige udfordringer, som der er ved samgravning mellem vand og kloak. Ligeledes ligger der i denne side en 10 kV ledning, som der skal passes meget på, og dette er væsentligt nemmere med én graveaktør ad gangen.

Asfaltering

Ønske om at der sker en samlet asfaltering i området efter endt anlægsarbejde. Særligt Lindealle bærer præg af mange lappeløsninger.

Vej og Park er med i planlægningen af den efterfølgende retablering og asfaltering af vejarealet.

Det er planen, at slidlag først udføres, når gravearbejdet for kloak også er færdigt.

Det forventes, at Lindealle vil være en af de veje, der får en ny sammenhængende asfalt, når kloakarbejderne i området er færdigt.

Dispensation

Ønske om dispensation fra kravet om separering, hvis separeringen på egen grund har store omkostninger for grundejeren.

Kommunens administrationspraksis i dag er, at der gives dispensationer, hvis det teknisk er meget svært at koble regnvandet på det regnvandsstik, som er ført frem til grundgrænsen. Det kan f.eks. være ved:

- Udvendig kælderskakt, der ligger så dybt, at der skal en pumpeledning til for at få regnvandet op på regnvandsledningen.
- Væsentlige og uforholdsmæssige bekostelige forandringer i ejendommens konstruktion, f.eks. hvis hele husets tag- eller gulvkonstruktion skal skiftes.

Forvaltningen anbefaler, at der fortsættes med denne administrationspraksis, hvor der dispenseres ved komplicerede tekniske forhold.

Høringssvarene bør således efter forvaltningens vurdering ikke give anledning til væsentlige ændringer i det endelige tillæg til spildevandsplan 2012-2019.

Der er således kun foretaget enkelte redaktionelle rettelser i forhold til det forslag, der har været i høring.

Spildevandsplantillægget kan ses i *bilag 2*.

Ekspropriationsvilje

De offentlige ledninger til spildevand og regnvand samt regnvandsbassin etableres, ejes og drives af BlueKolding.

BlueKolding har anmodet Kolding Kommune om at træffe beslutning om vilje til ekspropriation i forhold til de arealer, der i henhold til spildevandsplantillægget vil være omfattet af projektet.

En oversigt over de arealer, der kan blive berørt af BlueKolding ledninger eller tekniske anlæg, kan ses i spildevandsplantillæggets bilag 3.

På baggrund af en beslutning fra Kolding Kommune om ekspropriationsvilje vil BlueKolding efterfølgende forsøge at indgå frivillige aftaler med lodsejerne. I det omfang, det er muligt at indgå sådanne aftaler, vil Kolding Kommune ikke blive yderligere inddraget.

Hvis det ikke er muligt for BlueKolding at indgå frivillige aftaler med lodsejerne, vil spildevandsforsyningen vende tilbage til kommunen og anmode om, at kommunen igangsætter en ekspropriationssag.

Der vil i så fald blive indkaldt til åstedsforsretning på de projektinvolverede ejendomme og efter afholdelse af åstedsforsretning vil der blive forelagt en særskilt sag for Byrådet med henblik på beslutning om ekspropriation.

Det er en forudsætning for beslutningen om ekspropriationsvilje, at der gives de fornødne myndighedstilladelser til projektet.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-12-2017

Forslaget indstilles til godkendelse.

Bilag

Høringssvar fra grundejere

Spildevandsplantillæg nr. 19

Punkt 2: Spildevandsplantillæg - nyt sommerhusområde ved Grønninghoved Strand

15/15549

Resumé

En privat entreprenør ønsker at udstykke et nyt sommerhusområde ved Grønninghoved Strand i overensstemmelse med gældende lokalplan.

Området ønskes kloakeret således, at spildevand tilsluttes spildevandsforsyningens kloak og regnvand håndteres lokalt i området som åbne render og bassiner.

Spildevandsplantillægget er udarbejdet for at sikre, at regnvandshåndteringen drives og vedligeholdes af et fælles privat regnvandslaug i området.

Spildevandsplantillægget har været i offentlig høring i 8 uger, og der er ikke indkommet nogen bemærkninger.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at tillæg nr. 21 til Kolding Kommunes spildevandsplan 2012–2019 godkendes.

Sagsfremstilling

Tillæg nr. 21 til Kolding Kommunes spildevandsplan 2012 – 2019 er udarbejdet for at bane vejen for en kloakering af et nyt sommerhusområde ved Grønninghoved Strand.



Det sanitære spildevand fra sommerhusene ønskes håndteret på traditionel vis med BlueKolding som aktør, og tag- og overfladevandet ønskes håndteret lokalt i et privatfælles regnvandssystem ejet og drevet af grundejerne via et regnvandslaug.

Regnvandshåndteringen vil ske i regnvandsbede og bassiner, som skal tilbageholde tag- og overfladevandet behørigt, inden det afledes til Lillebælt gennem det eksisterende vandløbssystem i området.

Anlæggene vil blive etableret af den private udstykker, Jørn Daugaard, og efterfølgende vil ansvaret for drift og vedligeholdelse blive overdraget til et privat fælles regnvandslaug.

Projektet omkring regnvandshåndtering forudsætter, at der efterfølgende bliver meddelt de nødvendige myndighedstilladelser.

Et forslag til spildevandsplantillæg for området har været fremlagt i 8 ugers offentlig høring fra uge 37 til uge 44 (september 2017 – november 2017).

I høringsperioden er der ikke indkommet nogle bemærkninger til det fremlagte forslag.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-12-2017

Forslaget indstilles til godkendelse.

Bilag

Spildevandsplantillæg nr. 21

Punkt 3: Marina City - orientering om indkomne høringsvar

16/20209

Resumé

Kolding Kommune er i gang med at gennemføre et større byudviklingsprojekt "Marina City". Byrådet godkendte den 25. september 2017 en udvidelse af projektområdet for Marina City og besluttede, at der skulle gennemføres en supplerende 4 ugers idéfase med offentlighedsinddragelse. Der er modtaget 32 høringsvar. Bemærkningerne forelægges til orientering med forvaltningens kommentarer.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Byrådet har tidligere igangsat en VVM- og planproces for Marina City. Marina City er et større kommunalt byudviklingsprojekt, der består i en flytning af kapaciteten ved lystbådehavn nord til en samlet placering ved nuværende marina syd samt opfyld og udvikling af et nyt byområde med boliger, erhverv, maritime butikker, service- og fritidsfunktioner m.m. Processen koordineres med Kystdirektoratet, som er myndighed for anlæg på søterritoriet. Der blev gennemført en koordineret forudgående offentlighedsfase (idéfase) og myndighedshøring i perioden 22. marts til 19. april 2017. De 44 modtagne input gav anledning til, at kommunens bygherrefunktion foretog væsentlige projektændringer og VVM-anmeldte disse sammen med en udvidelse af projektområdet den 26. juli 2017. Den 25. september 2017 har byrådet på baggrund af de indkomne bemærkninger truffet procesbeslutning om en udvidelse af projektområdet og gennemførelse af en supplerende indkaldelse af idéer og forslag.

SUPPLERENDE INDKALDELSE AF IDÉER OG FORSLAG

Den supplerende indkaldelse af idéer og forslag er gennemført i perioden 29. september til 27. oktober 2017 med en infostand på By- og Udviklingsforvaltningen den 12. oktober 2017, hvor der kunne søges oplysning om projektet og den videre myndighedsproces. Ca. 40 personer lagde vejen forbi denne eftermiddag/aften.

Der er indkommet 32 høringsvar fra myndigheder, virksomheder, organisationer, foreninger, naboer og offentligheden i øvrigt.

Forvaltningen bemærker særligt tre emner i den supplerende høring

- Undren over at projektet er nået til dette stadie
- Usikkerhed om projektets lovlighed
- Erhvervshavn eller bolighavn

Derudover berører bemærkningerne øvrige forskellige gennemgående emner, som også fremkom ved første idéfase i foråret:

- Påvirkning af udsigt, rekreativ værdi og ejendomsværdi

- Påvirkning af naturen
- Trafik og parkering
- Miljøkonflikter
- Forslag til alternativer
- Øvrige input

Der udtrykkes derudover tilfredshed med projektændringen vedrørende flytning af højhusene.

For yderligere oversigt og uddybning henvises til vedlagte bilag 1, hvor alle 32 bemærkninger er samlet og til bilag 2, hvor alle bemærkninger er præsenteret skematisk og med By- og Udviklingsforvaltningens kommentarer til den videre myndighedsbehandling. Desuden er de 44 bemærkninger fra indkaldelsen i foråret vedhæftet som bilag 3, da der er konstateret en mangel i bilaget for så vidt angår bemærkning nr. 19. Materialet har dog indgået i den skete behandling og manglen har således ingen betydning for den trufne beslutning.

Undren over at projektet er nået til dette stadie

Der udtrykkes modstand mod projektet, herunder en manglende forståelse for udvidelsen af projektområdet og opfyldets nødvendighed på det aktuelle sted i fjorden. Undren over, at projektet er nået til dette stadie og bekymring for realiserbarheden i forhold til kundegrundlaget.

Usikkerhed om projektets lovlighed

Der peges på, at der ikke ses at foreligge en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering (Planlovens §5b, stk. 1 nr. 1). Ej heller, at der skulle være tale om et ganske særligt tilfælde, der kan begrunde inddragelse af arealer på søterritoriet (Planlovens §5b, stk. 1, nr. 2). Herunder en redegørelse for hvor stor del af projektet, der rummes af begrebet ”havnerelateret virksomhed”.

Erhvervshavn eller bolighavn

Der peges på, at der bør tages et valg vedrørende havnens og havneområdets anvendelse som enten erhvervshavn eller bolighavn. De to anvendelser vurderes at være uforenelige.

Påvirkning af udsigt, rekreativ værdi og ejendomsværdi

Der udtrykkes fortsat bekymring for udsigt og forringelse af den almene landskabs-, natur- og rekreative værdi, som det lavvandede kystområde tæt ved Skamlingvejen bidrager med. Der udtrykkes fortsat bekymring for påvirkning af ejendomsværdier. Herunder at støjafskærmning og bådoplag vil give en negativ visuel oplevelse. Desuden udtrykkes en ny bekymring for indbliksgener fra den 16 meter høje bygning.

Påvirkning af naturen

Der er fortsat bekymring for naturen. I forhold til udvidelsen af projektområdet ind i skovarealet mod vest (område H), udtrykkes bekymring for reduktion af de bynære biotoper. Der udtrykkes også en voksende bekymring for skade på levevilkår for trækfugle.

Trafik og parkering

Bekymring for at blanding af båd- og boligrelateret trafik vil skabe farlige situationer. Bekymring for problemer med generel opfyldelse af parkeringsbehov, herunder særligt om sommeren. Forslag om parkering i konstruktion og i grønne grupper.

Miljøkonflikter

Der udtrykkes fortsat bekymring for bindinger for erhvervshavnens virke og støj-, lugt- og støvgener for boliger og sejlere. Desuden udtrykkes ny bekymring for støj- lugt- og lysgener fra udvidelsen ind i skovarealet (område H)

Forslag til alternativer

Cirka 13 af henvendelserne indeholder forslag til alternativer til det aktuelle projekt. Alternativerne fordeler sig i 4 kategorier; placering udenfor Kolding (1), omdisponering og inddragelse af erhvervshavnens arealer (1), omdisponering indenfor projektområdet (7) og forslag om mindre opfyld (4). Omdisponering indenfor projektområdet omfatter flytning af boliger yderligere mod vest eller reduktion i boliger, men også andre forslag om at bibeholde område H som skov, og forslag om at reducere bådoplaget indenfor projektområdet. Alternativerne med mindre opfyld omfatter udnyttelse af område H til boliger, forslag om yderligere udvidelse ind i fredskov (fremfor opfyld på søterritoriet), forslag om fjernelse og uddybning af fredskov til havn og unkladelse af boliger samt forslag om reduktion og etapedeling af opfyld efter behov.

De indkomne bemærkninger og idéer omfatter herudover:

- Orientering om ansøgning om godkendelse af risikovirksomhed på erhvervshavnen
- Forslag til forbedrede adgangsforhold til byen
- Ønske om almene boliger
- Ønske om stormflodssikring som del af Marina City projektet
- Ønske om forbedrede oversigtsforhold og adgangsforhold for cyklister
- Forslag om nye fugleøer/sandrevler som en afbødende foranstaltning
- Bekymring for bygningstæthed og højde

Øvrige input

Der er samtidig indkommet henvendelser om konkrete forhold i den nye bydel, f.eks. beachvolleybaner, indsigelse mod bro over Kolding Å (frihøjde), tidsbegrænsning af midlertidige events og ønske om større bådopbevaringshaller.

Tilfredshed med projektændringen vedrørende flytning af højhusene

Der udtrykkes tilfredshed med, at de i visionsplanen planlagte øer med boliger er udgået, og at kommuneplanens grænse for byudvikling respekteres.

Forvaltningens bemærkninger

I forhold til den videre myndighedsbehandling i Kolding Kommune er de indkomne idéer og forslag kategoriseret i 5 grupper.

1. Input, som forvaltningen ikke har kommentarer til, da de angår det politiske råderum. Herunder glæde for eller modstand mod projektet generelt.
2. Input, som angår projektets lovlighed. Forvaltningen arbejder for projektets realisering, men gør opmærksom på, at der ikke kendes lignende projekter i Danmark. Lovligheden kan efterprøves i klagesager mv., når der er truffet relevante afgørelser.
3. Input, som peger på emner og forhold, der skal belyses i det videre miljøvurderingsarbejde.
4. Input, som der vil blive taget stilling til i det videre planarbejde, og som vedrører forhold, der vil blive nærmere undersøgt og afklaret i takt med udarbejdelse af planforslagene.
5. Input som ligger udenfor projektets omfang, og som videregives til anden sagsbehandling eller tages til efterretning.

Kystdirektoratet har modtaget kopi af de samlede bemærkninger og foretager sideløbende sagsbehandling. Resultatet af denne sagsbehandling forventes at foreligge uge 48/49 som eventuelle yderligere krav til redegørelses- og miljøvurderingsarbejdet.

I skemaet i bilag 2 er de enkelte bemærkninger vurderet ud fra ovenstående.

VIDERE PROCES

Der arbejdes på forslag til lokalplan, kommuneplantillæg, samlet VVM og miljøvurdering af planerne. Der pågår dialog med berørte myndigheder. Der kan fortsat opstå behov for yderligere tilpasning af den påtænkte byudvikling.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-12-2017

Forslaget indstilles til godkendelse.

Bilag

32 høringssvar fra supplerende indkaldelse af idéer og forslag okt17

44 høringssvar fra indkaldelse af idéer og forslag april 17_opdateret nov17

Skema med opsamling fra supplerende indkaldelse af idéer og forslag (okt2017) med forvaltningens kommentarer

Punkt 4: Endelig vedtagelse af kommuneplan 2017-2029 for Kolding Kommune

17/6357

Resumé

Kommuneplan 2017-2029 skal vedtages endeligt ved stillingtagen til, om indkomne høringssvar skal føre til ændringer i kommuneplanen.

Byrådet vedtog den 27. marts 2017 at sende forslag til kommuneplan 2017 med tilhørende miljøvurderinger i offentlig høring. Planforslaget har været offentligt fremlagt i perioden fra den 11. april til den 6. juni 2017.

I høringsperioden er indkommet 40 høringssvar – herunder indsigelse fra Erhvervsstyrelsen i forhold til planforslagets rummelighed til byudvikling. I dagsordenspunktet gennemgås høringssvarene, suppleret med forvaltningens vurderinger og indstilling om, hvorvidt de pågældende bemærkninger bør føre til ændringer i planen.

Som led i forhandlingerne med Erhvervsstyrelsen er der indgået aftaler om justeringer af kommuneplanens indhold for at undgå veto på disse forhold.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at den samlede Kommuneplan 2017-2029 vedtages endeligt med baggrund i,

at der på baggrund af indsigelserne og forhandlingerne med Erhvervsstyrelsen foretages ændringer i kommuneplanen, som beskrevet i sagsfremstillingen og aftalenotat (bilag 1).

at Økonomiudvalgets oplæg til, hvordan kommuneplanens rummelighed kan nedbringes, besluttet på møde den 18. september 2017, og som udgør grundlag for Erhvervsstyrelsens frafald af indsigelse, indarbejdes i kommuneplanen (bilag 2),

at vedtagne tillæg til kommuneplan 2013, som ikke var indeholdt i forslag til kommuneplan 2017, optages i kommuneplan 2017,

at forvaltningen bemyndiges til at foretage konsekvensrettelser samt mindre redaktionelle tilretninger i den endelige udgave af kommuneplanen.

Sagsfremstilling

Kommuneplan 2017-2029 skal vedtages endeligt på baggrund af stillingtagen til, hvorvidt indkomne hørings svar skal føre til ændringer i forhold til det offentligt fremlagte planforslag. I det følgende gennemgås indkomne indsigelser og bemærkninger til planforslaget, med oplæg til ændringer i kommuneplanen.

Dialog med Erhvervsstyrelsen

I forbindelse med Erhvervsstyrelsens plantilsyn af kommuneplanrevisioner på statens vegne har der i høringsperioden været dialog mellem forvaltningen og Erhvervsstyrelsen. I den sammenhæng har styrelsen stillet en række krav til, at kommuneplanen skal tilpasses og suppleres med en række oplysninger og præciseringer. De aftalte ændringer fremgår af aftalenotat, dateret 6. juni 2017. Opsummeret er aftalt følgende ændringer:

Kommuneplan 2017-2029 for Trekantområdet – fælles hovedstruktur og retningslinjer:

- Kortbilag 12 med motorveje og øvrige overordnede veje justeres, så det tydeliggøres hvad der fremgår af Statens vejplan, hvad der er kommunale ønsker til forlægninger og udbygning af statsvejnettet, og hvad der er planlagte, kommunale vejudbygninger.
- Af kommuneplanens arealudpegninger til skovrejsningsområder udtages arealer udlagt til statens veje, dvs. inklusiv reservationer til fremtidige vejanlæg og udvidelser af statsveje.
- Kommuneplanen suppleres med et kortbilag, hvoraf fremgår støjzoner omkring det statslige vejnet, baseret på de statslige kortlægninger heraf.

Lokal del af kommuneplan 2017-2029 for Kolding Kommune:

- Detailhandel – centerudpegninger i hovedstrukturen skal vises på baggrund af tekniske kort, da luftfoto ikke er tilstrækkeligt præcise.
- Kommuneplanens nye rammeområder for Skamlingsbanken tilføjes formuleringer, der præciserer udviklingsmuligheder, set i forhold til eksisterende forhold (restauration), og afvejet i forhold til de muligheder, der eksisterer ved de generelle rammebestemmelser (bebyggelse til den nødvendige drift i området).
- Nyt arealudlæg til boligformål (mulighed for hospice) ved Moshusevej, Sdr. Stenderupvej, tilføjes i Forudsætningsredegørelsen et afsnit om beliggenhed i kystnærhedszone.
- I Hovedstrukturens kapitel vedrørende Risikoområder tilføjes formuleringer vedrørende udlagte planlægningszoner.
- Der skal ske en tilretning af redegørelsens beskrivelser af forskellige rammeområder (retvisende henvisninger o. lign).

Ved udgangen af høringsperioden var der endnu ikke opnået aftale om kommuneplanforslagets arealudlæg til byudvikling. Dette førte til, at Kolding Kommune modtog en indsigelse fra Erhvervsstyrelsen med veto mod planforslagets øgede rummelighed til byudviklingsformål - 72 ha til erhverv og 9 ha til boliger. Det er styrelsens opfattelse, at der med den eksisterende rummelighed vil være mulighed for en væsentlig øget erhvervs- og boligudbygning i forhold til, hvad der er bygget de seneste 12 år.

På denne baggrund behandlede Økonomiudvalget den 18. september 2017 et forslag til reduktion af arealudlægget. Udvalget besluttede på mødet, at der skulle foretages en partshøring af de lodsejere, der er berørt af de foreslåede udtag af kommuneplanens byudviklingsarealer. De berørte lodsejere havde således mulighed for at fremkomme med bemærkninger inden kommuneplanens endelige vedtagelse i byrådet. Kommunen har ved fristens udløb den 31. oktober 2017 ikke modtaget bemærkninger i forbindelse med partshøring af berørte lodsejere.

Af bilag 2 fremgår de ændringer af kommuneplanens udlæg af byudviklingsområder, der med endelig vedtagelse i Byrådet fører til ændringer i forhold til det offentliggjorte planforslag. I forhold til kommuneplanens byudviklingsområder sker følgende ændringer:

· rammeområde 1218.B3, boligområde ved Hvidkærgårdsvej, Bastrup i Vamdrup, reduceres så det svarer til den gældende lokalplans afgrænsning

· rammeområde 0715.E3, Erhvervsområde ved Almind Hede, nord for Kolding/Bramdrupdam – forsøgt udlagt i kommuneplanforslaget – droppes, hvormed gældende kommuneplans udpegning af et større perspektivområde nord for Højvængen fastholdes.

Oplæg til ændringer i kommuneplanens hovedstruktur og retningslinjer – fælles del for Trekantområdets kommuner

På baggrund af indkomne høringssvar foreslår forvaltningen følgende ændringer af retningslinjer og redegørelse til retningslinjer:

- I 5.6.1 Retningslinje for højspændingsanlæg præciseres sidste afsnit, så sikkerhedsafstand til højspændingsanlæg ikke alene handler om vindmøller, men også omfatter fx beplantning, skorstenene og antenner. Oplæg til ændring sker på baggrund høringssvar fra Energinet.dk (jf. bilag 3 – høringssvar nr. 2)
- I Kapitel 8 opdateres afsnit ”Den regionale Råstofplan” med at råstofplanen er vedtaget og gældende. Oplæg til ændring sker på baggrund høringssvar fra Region Syddanmark (jf. bilag 3 – høringssvar nr. 4)
- I retningslinje 3.4.1 Retningslinje for naturområder og 3.4.2 Retningslinje for særligt værdifulde naturområder præciseres det, at udpegningen tilsammen med naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser, som har hjemmel i Planloven. Oplæg til ændring sker på baggrund høringssvar fra Miljøstyrelsen (jf. bilag 3 – høringssvar nr. 5)
- I 3.4.5 Retningslinje for Grønt Danmarkskort tydeliggøres det, at naturområder og økologiske forbindelser indgår i Grønt Danmarkskort, og i redegørelse til retningslinjen suppleres med, at retningslinjens arealudpegninger er sammenholdt med det digitale kort, som loven foreskriver. Oplæg til ændring sker på baggrund af høringssvar fra Miljøstyrelsen (jf. bilag 3 – høringssvar nr. 5)
- I redegørelse til 3.4.5 Retningslinje for Grønt Danmarkskort justeres ordlyden af et afsnit vedrørende vurdering og udbygning af de enkelte potentielle økologiske forbindelser, hvilket sker for at undgå misforståelser om procedure for egentlige ændringer i arealudpegningen. Oplæg til ændring sker på baggrund af høringssvar fra Miljøstyrelsen (jf. bilag 3 – høringssvar nr. 5)
- I redegørelse til 3.4.5 Retningslinje for Grønt Danmarkskort suppleres med tekst, hvori det præciseres at arealudpegninger på Forsvarets arealer ikke medfører nye restriktioner for eksisterende aktiviteter. Oplæg til ændring sker på baggrund af høringssvar fra Forsvaret (jf. bilag 3 – høringssvar nr. 12)
- 3.1.3 Retningslinje for husdyrbrug med tilhørende opdateres, så der henvises til gældende lovgivning med hensyn til kommunernes mulighed for, via miljøgodkendelser, at kunne regulere anvendelse af husdyrgødning. Oplæg til ændring sker på baggrund af høringssvar fra Kolding Herreds Landbrugsorganisation (jf. bilag 3 – høringssvar nr. 13)
- I redegørelse til 3.4.3 Retningslinje for økologiske forbindelser, potentielle økologiske forbindelser og potentielle naturområder præciseres det, hvilke hensyn der gælder inden for retningslinjens forskellige udpegninger, herunder hvilke der er beskyttet direkte med henvisning til naturbeskyttelseslovens § 3. Oplæg til ændring sker på baggrund af høringssvar fra Kolding Herreds Landbrugsorganisation (jf. bilag 3 – høringssvar nr. 13)
- I redegørelse til 3.4.3 Retningslinje for økologiske forbindelser, potentielle økologiske forbindelser og potentielle naturområder præciseres det, hvilke hensyn der gælder inden for retningslinjens forskellige udpegninger, herunder hvilke der er beskyttet direkte med henvisning til naturbeskyttelseslovens § 3, samt hvilke restriktioner der gælder inden for udpegningerne. Oplæg til ændring sker på baggrund høringssvar fra Kolding Herreds Landbrugsorganisation samt fra Vejle-Fredericia Landboforening, Jysk Landbrug, og Familielandbruget (jf. bilag 3 – høringssvar nr. 13 og 14).

Kommuneplanen for Trekantområdet er vedtaget af de 6 andre byråd i samarbejdet, og Kolding Kommune er således den sidste kommune, der formelt vedtager det fælles dokument.

Oplæg til ændringer i kommuneplanens hovedstruktur – lokal del for Kolding Kommune

På baggrund af indkomne høringssvar foreslår forvaltningen følgende ændringer af retningslinjer og redegørelse til retningslinjer:

- Erhvervsstyrelsens krav som refereret ovenfor, indarbejdes i kommuneplanen (jf. bilag 1 samt bilag 3 – høringssvar nr. 18)

- Arealudpegninger ifm. 4.4.5 Retningslinje for Naturpark Lillebælt reduceres med areal, der ønskes udtaget af lodsejer. Oplæg til ændring sker på baggrund af høringssvar fra Annemette Lindskov Hansen, lodsejer (jf. bilag 3 – høringssvar nr. 34)

Oplæg til ændringer i kommuneplanens forudsætningsredegørelse – lokal del for Kolding Kommune

På baggrund af aftalte ændringer med Erhvervsstyrelsen foreslår forvaltningen følgende ændringer af forudsætningsredegørelsen:

- Justering af redegørelse vedrørende udlæg og omfordeling af byudviklingsområder til boligformål og erhvervsformål / rummelighed (jf. bilag 1)

Oplæg til ændringer i kommuneplanens rammedel

- I enkeltområde 0735.E3 – Industri Nord 3 – præciseres det, at der skal etableres afskærmning mellem erhvervsområdet og motorvej, dvs. i forbindelse med udvidelse i forhold til det eksisterende erhvervsområde. Oplæg til ændring sker på baggrund høringssvar fra Haderslev Stift (jf. bilag 3 – høringssvar nr. 19)
- I enkeltområde 0013.C1, omfattende Banegården og Slotsmøllegrunden, konsekvensrettes rammebestemmelserne, så bebyggelsen mellem Slotsallé og Behrensvej (indeholdende blandt andet biblioteket) kan opføres i 5 etager, bygningshøjde på 17 meter og dermed en bebyggelsesprocent på 235 – hvilket er i overensstemmelse med gældende lokalplangrundlag. (jf. bilag 3 – høringssvar nr. 35)
- I enkeltområde 0022.BE1 - Bypark vest - Slotsparken – suppleres rammebestemmelse med mulighed for opførelse af en bygning i 2 ½ etager på hjørnet af Ejlersvej / A.D.Burcharths Vej 1-3. Oplæg til ændring sker på baggrund høringssvar fra Erling Jacobsen A/S (jf. bilag 3 – høringssvar 36)
- I enkeltområde 0512-C1 (centerområde ved Petersbjerggård) konsekvensrettes rammebestemmelserne, så bebyggelse kan opføres i 3 ½ etage med en bygningshøjde på 11 meter til øverste brystning og 16 meter til kip jf. gældende lokalplan 0512-61. (jf. bilag 3 - høringssvar nr. 37)

Med henvisning til bilag 3 og forvaltningens vurderinger imødekommes øvrige ønsker til ændringer af kommuneplanen ikke.

Optag af tillæg til kommuneplan

I den periode, kommuneplanforslaget har været under udarbejdelse, i offentlig høring samt indtil denne behandling af kommuneplanen med henblik på endelig vedtagelse, er der godkendt en række kommuneplantillæg til den gældende kommuneplan. Disse har ikke alle været en del af forslaget, da de først er offentliggjort efter den 27. marts 2017 (Byrådets behandling af kommuneplanforslag). Tillæggene skal optages i Kommuneplan 2017-2029 ved den endelige vedtagelse for fortsat at være gældende. Der er tale om vedtagne kommuneplantillæg, der har været nødvendige for vedtagelse af lokalplaner.

Der er tale om følgende tillæg, der med denne vedtagelse optages i kommuneplanen:

- Tillæg nr. 44: Ved Lykkegårdsvej – offentligt område – vedtaget den 18. april 2017.
- Tillæg nr. 45: Ved Kolding Åpark – Kolding Sky – vedtaget den 28. august 2017.
- Tillæg nr. 56: Buen/ Inderhavnen – centerområde – vedtaget den 26. juni 2017.
- Tillæg nr. 57: Saxovej og Olaf Ryes Gade - et boligområde – vedtaget den 13. november 2017.
- Tillæg nr. 58: Tillæg nr. 57: Ved C.F. Tietgens Vej – et uddannelses- og erhvervsområde – vedtaget den 12. juni 2017.
- Tillæg nr. 62: Ved Mølleparken – et blandet boligområde – vedtaget den 12. juni 2017.
- Tillæg nr. 63: Ved Vejlevej – et erhvervsområde – vedtaget den 18 april 2017
- Tillæg nr. 65: Ved Birkemosevej - et erhvervsområde – vedtaget den 13. november 2017.

- Tillæg nr. 66: Ved Bramdrupskovvej – et etageboligområde – vedtaget den 11. september 2017.
- Tillæg nr. 67: Bredgade - boliger i bymidten – forventes vedtaget af Plan og Boligudvalget den 11. december 2017.
- Tillæg nr. 68: Christiansfeld gamle skole – forventes vedtaget af Kolding Byråd den 27. november 2017
- Tillæg nr. 69: Ved Skovvangen og Ellehammersvej - erhvervsområde og tekniske anlæg – forventes vedtaget af Kolding Byråd den 18. december 2017.

Miljøvurdering af kommuneplanen

Jf. lov om miljøvurdering af planer og programmer skal kommuneplanrevisionens ændringer vurderes nærmere. Vurderingen i forhold til nye byudviklingsarealer og de øvrige justerede arealudlæg, der er sket overvejende for udpegninger i det åbne land (natur, skov, landskab mv.) fremgår af ”Miljørapport – Forslag til fælles kommuneplan 2017-29”. Denne har været offentligt fremlagt samtidig med høring af kommuneplanforslaget.

Der er ikke indkommet bemærkninger til Miljørapporten, og i overensstemmelse med loven er der derfor udarbejdet en sammenfattende redegørelse til miljørapporten. Den sammenfattende redegørelse er udarbejdet for hver enkelt af Trekantområdets kommuner, og udgør dermed et bilag til den nye fælles Kommuneplan 2017-2029 for Trekantområdet.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-12-2017

Et flertal i Plan- og Boligudvalget (udvalget med undtagelse af Benny Dall) indstillede forslaget til godkendelse.

Benny Dall tog forbehold for sin stemme i Byrådet.

Bilag

Bilag 1 - Erhvervsstyrelsens frafald af indsigelse og aftalenotat - Kommuneplan 2017

Bilag 2 - Folder - Ændringer til kommuneplanforslagets byudviklingsområder

Bilag 3_Oversigt over bemærkninger og indsigelser til forslag til kommuneplan 2017

Bilag 4 - Indkomne høringssvar til kommuneplanforslag 2017

Bilag 5 - Sammenfattende redegørelse til Miljørapport for Kommuneplan 2017 for Trekantområdet - Kolding Kommune

Punkt 5: Endelig vedtagelse af tillæg 67 til kommuneplan 2013-2025 og lokalplan 0034-43 Bredgade

17/15239

Resumé

Planlægningens formål er at muliggøre byggeri i op til 4 etagers højde plus høj kælder og tagterrasse. Baggrunden for lokalplanens udarbejdelse er et ønske fra Bovia om at opføre små boliger i op til 4 etagers højde ud mod Bredgade.

Det tilhørende kommuneplantillæg 67 har været offentligt fremlagt i perioden 13. juni – 8. august 2017. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 1 indsigelse.

Forslaget til lokalplan 0034-43 har været offentligt fremlagt i perioden 18. september – 16. oktober 2017. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 1 indsigelse.

Til begge planforslag er der kommet indsigelse fra Ejerlauget Søndergade SV, Kolding. Ejerlauget udtrykker bekymring over planerne om nyt byggeri på Bredgade 29-31 for hvad angår:

- Manglende parkering i det fælles gårdrum
- Indkig til og skyggegener for eksisterende boliger i Søndergade
- Manglende opholdsarealer for de kommende beboere
- Placering af sårbare beboere i et område, der ikke er egnet hertil

Ejerlauget ønsker i stedet arealet anvendt til parkering.

Indsigelserne har givet anledning til et enkelt ændringsforslag, som indeholder en ny bestemmelse om afskærmning af tagterrassen for at minimere indkig til de eksisterende boliger i Søndergade.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at tillæg 67 til Kommuneplan 2013-2025 vedtages,

at lokalplan 0034-43 Ved Bredgade – boliger i bymidten vedtages med ændringsforslag som fremgår af sagsfremstillingen.

Sagsfremstilling

Lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg er kategoriseret som en B-lokalplan jævnfør A, B, C kategoriseringen, hvilket betyder, at det er Plan- og Boligudvalget, der har kompetence til at træffe beslutning om endelig vedtagelse af lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg.

Plan- og Boligudvalget vedtog den 12. juni 2017 at offentliggøre forslaget til tillæg 67.

Plan- og Boligudvalget vedtog den 14. august 2017 at offentliggøre forslaget til lokalplan 0034-43.

Politiske fokusområder m.m.

Lokalplanen understøtter Plan- og Boligudvalgets politiske fokusområde og Bylivsstrategien i forhold til at øge antallet af boliger i bymidten.

Arkitekturstrategien har været anvendt som dialogværktøj i forhold til byggeriets tilpasning til omgivelserne. Projektet har været drøftet i arkitekturteamet, som havde følgende bemærkninger til det foreløbige projekt:

”Bygningen har, som den er vist på tegningsmaterialet, en stor ensartet facade – den fremstår meget endimensionel. Det kunne være interessant at se på en opdeling af facaden i mindre enheder, f.eks. kunne man visuelt signalere de mange, mindre boenheder.

Det er væsentligt, at der arbejdes med bygningens materialer, så den fremstår med god kvalitet og en robusthed, der passer til byrummet”.

Lokalplanens indhold

Lokalplanens formål er at muliggøre byggeri i op til 4 etagers højde plus høj kælder og tagterrasse. Baggrunden for lokalplanens udarbejdelse er et ønske fra Bovia om at opføre små boliger i op til 4 etagers højde ud mod Bredgade.

Lokalplanområdet vil fortsat være centerområde. Den maksimale butiksstørrelse begrænses til 200 m². Området disponeres således, at der kan bygges ud mod Bredgade, mens trafikbetjening skal foregå via den eksisterende indkørsel og bagom ny bebyggelse. Parkering skal ske i det fælles gårdrum og er fordelt mellem ejendommene ved tinglysning.

Området er påvirket af støj fra trafikken på Bredgade og fra den nærvæd liggende jernbane. Både ny bebyggelse og udendørs opholdsarealer skal derfor beskyttes mod støj, der overskrider Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Kommuneplantillæg 67

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med de gældende rammer i kommuneplan 2013-2025. Der er derfor udarbejdet et tillæg til kommuneplanen, tillæg 67, som er behandlet af udvalget den 12. juni og udsendt i offentlig høring 13. juni – 8. august 2017.

Tillæg 67 blev sendt i høring før lokalplanforslaget for at undgå en eventuel forsinkelse af vedtagelsen i forbindelse med behandling af den kommende kommuneplan 2017-2029.

Med tillæg 67 oprettes et nyt rammeområde, 0034-C3. Inden for det nye område ændres rammerne for bygningshøjde fra en maksimal højde på 2,5 etager og 11 meter til 4 etager og 14 meter. Områdets maksimale bebyggelsesprocent ændres fra



Indsigelser

Forslag til kommuneplantillæg 67 har været offentligt fremlagt i perioden 13. juni – 8. august 2017. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 1 indsigelse.

Forslag til lokalplan 0034-43 har været offentligt fremlagt i perioden 18. september 2017 - 16. oktober 2017. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 1 indsigelse.

Til begge planforslag er der kommet indsigelse fra Ejerlauget Søndergade SV, Kolding, som består af karréens grundejere. I forbindelse med indsigelse til Tillæg 67 blev der afholdt et møde mellem forvaltningen og repræsentanter for ejerlauget. På dette møde blev en del af indsigelsens spørgsmål besvaret, idet disse var nærmere afklaret i lokalplanforslaget, som på daværende tidspunkt endnu ikke var sendt i offentlig høring.

Ejerlauget udtrykker i begge indsigelser bekymring over planerne om nyt byggeri på Bredgade 29-31 på flere punkter:

- Manglende parkering og dermed færre kunder i Søndergades butikker
 - I byggeperioden
 - Med de tilførte boliger
- Indkig til og skyggegener for eksisterende boliger i Søndergade
- Manglende opholdsarealer for de kommende beboere
- Placering af sårbare beboere (Gramrolighed) i et område, der ikke er egnet hertil

Ejerlauget ønsker i stedet arealet anvendt til parkering.

Følgende temaer er relevante ift. lokalplan og kommuneplantillæg:

PARKERING

Indsigelse:

Nye boliger vil give øget pres på parkeringspladserne i gårdrummet. Butiksejere er bekymrede for fald i omsætningen ved manglende mulighed for parkering, såvel i byggefasen som når de nye boliger står færdige.

Ejerlauget mener ikke at der er solgt parkeringspladser med, da ejendommen blev købt af Bovia.

Bemærkninger:

Parkering i gårdrummet er fordelt på de forskellige ejendomme via tinglysning.

Lokalplanen udlægger det antal p-pladser som forvaltningen har vurderet er passende til boligtypen og som ifølge Bovias oplysninger allerede var til rådighed for ejendommen.

Hvordan og hvor meget gårdrummet kan anvendes i byggefasen må aftales mellem bygherre og ejerlauget, idet bygherre som udgangspunkt skal holde byggepladsen på egen grund, hvilket i praksis ikke vil være muligt her.

INDKIG OG SKYGGEGENER

Indsigelse:

Den skitserede bygnings højde vil medføre skyggegener og mulighed for indkig til de boliger og terrasser der ligger i umiddelbar nærhed af byggeriet.

Bemærkninger:

Når der fortættes i bymidten, vil det oftest betyde mere indkig og nye skyggedannelser for omgivelserne. Der er ikke udarbejdet deciderede skyggeberegninger, men det må forventes at en ny bebyggelse med 4 etager vil give visse skyggeeffekter ift. sol fra vest.

Der foreslås en ny bestemmelse om afskærmning af tagterrassen, som vurderes at kunne minimere indkig til de eksisterende boliger. (se ændringsforslag)

DISHARMONI I BEBYGGELSEN

Indsigelse:

Bygningens højde adskiller sig væsentligt fra de omgivende bygninger, hvilket vil skabe disharmoni i området.

Bemærkninger:

Området er præget af meget forskellige bygninger fra forskellige tidsperioder. Den nærmeste bygning lige syd for lokalplanområdet er omtrent samme højde som det i lokalplanen tilladte byggeri, ligesom den nyere sammenhængende bebyggelse på modsatte side af Bredgade. Bebyggelsen mod Søndergade er op til 2 etager lavere. Denne forskel vil opleves som markant, da bygningerne ligger meget tæt på hinanden.

OPHOLDSAREALER

Indsigelse:

Tagterrassen udgør ikke tilstrækkeligt opholdsareal. Dette vil give problemer med anvendelse af gårdrummet til fysisk udfoldelse, som ikke er foreneligt med trafik og parkerede biler.

Bemærkninger:

Lokalplanen udlægger opholdsareal til boligerne på samme niveau som for andre boligbyggerier i bymidten. For boliger i den centrale bymidte forudsættes det, at beboerne også gør brug af byens øvrige rum.

Ændringsforslag

Ændringsforslag	Fra	Til
A – ny bestemmelse i § 8	-	§ 8.X Tagterrasser skal udformes med et tilbagetrukket værn 1 meter fra bygningsfacaden. Mod øst skal værnet have en højde på 1,80 meter og udføres i translucent og ikke transparent materiale, som lyset kan passere igennem, men som ikke er direkte gennemsigtigt, f.eks. matteret glas.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-12-2017

Godkendt.

Bilag

Indstillingsbilag - skema med oversigt over indsigelser - tillæg 67 og lokalplan 0034-43 Bredgade

Punkt 6: Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0131-32 Ved Skovvangen 33 i supplerende høring og endelig vedtagelse af kommuneplantillæg 69

17/18580

Resumé

Lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg, som bl.a. åbner op for erhvervsanvendelse ved Skovvangen 33, er udarbejdet på baggrund af et privat ønske om ændring af gældende plangrundlag for området.

Forslaget til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg har været offentligt fremlagt i perioden 26. september 2017 til 21. november 2017. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget to høringsvar.

En bemærkning fra Miljøstyrelsen har givet anledning til en tilføjelse til kommuneplantillægget.

En bemærkning fra lokalplanområdets ejer har givet anledning til ændringsforslag vedrørende forøgelse af den maksimale bygningshøjde i et af byggefeltene i lokalplanen. Forvaltningen vurderer, at ændringsforslaget kræver en supplerende offentlig høring.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget (1., 2. og 3. årti), Økonomiudvalget og Byrådet (1. årti).

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at kommuneplantillæg 69 vedtages med ændringsforslag, som fremgår af sagsfremstillingen,

at ændringsforslag til forslag til lokalplan 0131-32 Ved Skovvangen 33 om et erhvervsområde, som fremgår af sagsfremstillingen, fremlægges i supplerende offentlig høring i 2 uger,

at lokalplan 0131-32 Ved Skovvangen 33 om et erhvervsområde kan vedtages administrativt, hvis der i den supplerende høringsperiode ikke indkommer indsigelser.

Sagsfremstilling

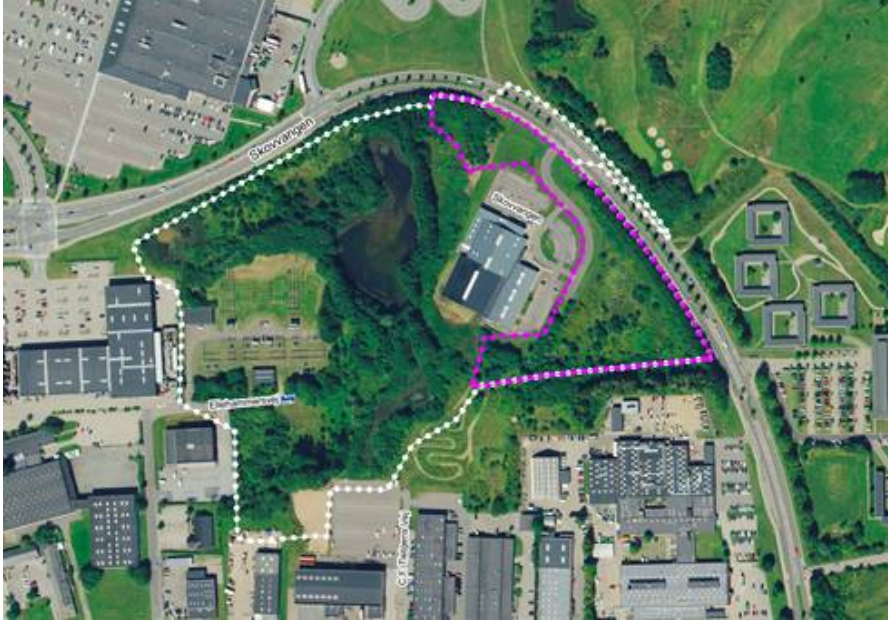
Lokalplanen er kategoriseret som en B-lokalplan jvf. A, B, C kategoriseringen, hvilket betyder, at det er Plan- og Boligudvalget, der har kompetence til at træffe beslutning om endelig vedtagelse af lokalplanen. Lokalplanen følger dog med et kommuneplantillæg, som har en principiel betydning og skal derfor behandles i Byrådet.

Et flertal i Byrådet vedtog den 25. september 2017 at offentliggøre forslagene. Et af Benny Dall stillet ændringsforslag om,

at sagen udsattes til byrådets kommende møde og at kommuneplantillæg 69 ændres således at de økologiske forbindelsesområder fastholdes og deraf afledte konsekvenser for arealanvendelse indarbejdes blev forkastet med 24 stemmer mod 1. For forslaget stemte Benny Dall.

Politiske fokusområder m.m.

Lokalplanen understøtter Plan- og Boligudvalgets politiske fokusområde i forhold til fastholdelse af en bred vifte af virksomheder og branchetyper samt et bredt udbud af erhvervsområder, der også fremadrettet tilgodeser dette.



Luftfoto med afgrænsninger for kommunplantillæg 69 (hvid prikket linje) og lokalplan 0131-32 (lilla prikket linje).

Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplantillægget, som er udarbejdet på baggrund af et ønske fra ejeren af lokalplanområdet (ejendommen ved Skovvangen 33 i Kolding), ændrer bl.a. anvendelsesbestemmelser for ejendommen fra offentlige formål til erhverv. Den eksisterende transformatorstation ved Ellehammersvej udlægges til tekniske anlæg i overensstemmelse med den faktiske anvendelse. Samtidig reduceres arealudpegning i forbindelse med kommuneplanens retningslinjer for økologiske forbindelser. Kommuneplantillægget vurderes derfor at have en principiel betydning.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet udlægges til erhverv i form af kontorer, servicevirksomhed, restauranter, sport og fritid og lignende svarende til virksomhedsklasse 1-3.

Området, som skal vejbetjenes fra Skovvangen via en eksisterende privat fællesvej, disponeres med bebyggelser placeret i vejbyggelinjen mod Skovvangen og med parkering, opholdsarealer og friarealer trukket tilbage fra vejen. Desuden sikres en offentlig tilgængelig stiforbindelse mellem Skovvangen og naboejendommen.

Et eksempel på lokalplanens realisering er vist på nedenstående illustrationsplan.



Illustrationsplanen viser en af muligheder for planens realisering.

Indsigelser

Forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg har været offentligt fremlagt i perioden 26. september – 21. november 2017. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget en henvendelse vedrørende kommuneplantillægget og en indsigelse mod lokalplanen.

Vedrørende kommuneplantillægget kom Miljøstyrelsen med en bemærkning om, at det bør fremgå af kommuneplantillægget, hvordan hensynet til de Å§ 3-beskyttede arealer varetages, herunder at eventuelle tilstandsændringer i forbindelse med udmøntning af planen vil forudsætte en dispensation fra naturbeskyttelsesloven, før at planen kan gennemføres. Derudover bemærkedes, at der af redegørelsen til planforslaget bør fremgå en vurdering af, om gennemførelse af planen vil indebære en beskadigelse eller deltagelse af bilag IV-arters yngle- eller rasteområder. Forvaltningen har efterfølgende afklaret de nævnte forhold, hvilket har ført til et ændringsforslag i kommuneplantillæggets tekst. Det nedenstående ændringsforslag imødekommer Miljøstyrelsens bemærkninger.

Ændringsforslag til kommuneplantillægget	Der tilføjes
på side 5, nederst	<p><i>Naturbeskyttelse</i></p> <p>Der er i området omfattet af kommuneplantillægget vandhuller og moser, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens Å§ 3 og hvor der er registreret en strengt beskyttet art (Bilag IV art) Stor Vandsalamander.</p> <p>Kommuneplantillægget vurderes i sig selv ikke at påvirke tilstanden af de Å§ 3-beskyttede arealer. Eventuelle tilstandsændringer af arealerne forudsætter en dispensation fra naturbeskyttelsesloven.</p> <p>I henhold til bestemmelserne om administration af beskyttede dyre- og plantearter efter EU Habitatdirektivets Bilag IV har Kolding Kommune vurderet, hvorvidt planområdet er</p>

ynge-, raste- eller voksested for Bilag IV arter. Stor Vandsalamander, der er en Bilag IV art, findes højst sandsynligt i alle dens livsstadier i planområdet. Kommuneplantillægget vurderes i sig selv ikke at beskadige eller ødelægge Stor Vandsalamanders yngle- eller rasteområder i planområdet. Der vil ved den videre detailplanlægning og projektering af området blive foretaget en habitatvurdering på det pågældende projektmateriale, og i den forbindelse blive sikret, at artens økologiske funktionalitet er opretholdt i dens udbredelsesområde.

Områdets samlede beskyttelsesniveau fastholdes.

Forvaltningen vurderer, at det ovennævnte ændringsforslag ikke kræver en fornyet offentlighedsfase, idet der alene er tale om en forklarende præcisering i forhold til det i offentlig høring fremlagte planforslag.

Ejeren af lokalplanområdet er i høringssperioden kommet med en indsigelse mod lokalplanforslaget angående den maksimale bygningshøjde i det nordlige byggefelt. Bygningshøjden på 11,5 meter i byggefeltet var i lokalplanforslaget fastlagt efter grundejerens ønske. Under efterfølgende projektering af det kommende byggeri har højden vist sig utilstrækkelig og grundejeren ønsker ikke længere begrænsninger af højden. Forvaltningen vurderer, at der ikke er modhensyn for, at der på det nordlige byggefelt fastlægges den samme maksimale bygningshøjde, som på det sydlige byggefelt, dvs. 15 meter, som er den maksimale bygningshøjde jf. kommuneplantillægget. Indsigelsen har således ført til følgende ændringsforslag og et par konsekvensrettelser i lokalplanens redegørelsesdel.

Ændringsforslag til lokalplanen	Fra	Til
på side 6	<p>Å § 7.5 Bygningshøjden i byggefelt A må ikke overstige 11,5 meter og bygningshøjden i byggefelt B må ikke overstige 15 meter. Tekniske anlæg såsom ventilationsanlæg, skorstene, antennemaster, synlige trappehuse og elevatorskakte må dog have en højde på op til 2,5 meter over bebyggelsens højde. Disse maksimale bygningshøjder gælder uanset afstand til eksisterende og fremtidig skel.</p>	<p>Å § 7.5 Bygningshøjden i byggefelter A og B må ikke overstige 15 meter. Tekniske anlæg såsom ventilationsanlæg, skorstene, antennemaster, synlige trappehuse og elevatorskakte må dog have en højde på op til 2,5 meter over bebyggelsens højde. Disse maksimale bygningshøjder gælder uanset afstand til eksisterende og fremtidig skel.</p>

Forvaltningen vurderer, at det ovennævnte ændringsforslag kræver en supplerende offentlig høring for at sikre, at offentligheden gøres bekendt med foræggelsen af den maksimale bygningshøjde.

Samtidig vurderes, at det ovennævnte ændringsforslag ikke giver anledning til en miljøvurdering, idet foræggelsen af den maksimale bygningshøjde på byggefelt A med 3,5 meter ikke forventes at kunne påvirke miljøet i væsentlig grad.

Tidsplan

Kommuneplantillægget kan vedtages, mens ændringsforslag til lokalplanforslaget skal i offentlig høring.

Forvaltningen anbefaler, at kommuneplantillægget vedtages i december 2017, før den supplerende høring af lokalplanforslaget, for at kommuneplantillægget nemmere kan indarbejdes i den kommende kommuneplan (Kommuneplan 2017 -2029), som forventes vedtaget af Byrådet i december 2017.

Forvaltningen foreslår, at ændringsforslaget til lokalplanen fremlægges i høring i 2 uger i perioden fra den 4. januar til den 18 januar. 2018. Denne høringsperiode anses for passende, fordi:

- Ændringsforslaget ikke er omfangsrigt,
- høringsperioden ligger uden for sædvanlige ferieperioder.

Forvaltningen anbefaler endvidere, at den endelige vedtagelse af lokalplanen sker administrativt og umiddelbart efter høringsperiodens slut, med mindre der i høringsperioden indkommer indsigelser. Hvis der indkommer indsigelser, vil det være Plan- og Boligudvalget, der skal træffe beslutning om endelig vedtagelse af lokalplanen (B-lokalplan). I forbindelse med vedtagelse af lokalplanen efter vedtagelsen af den nye kommuneplan vil der være mindre tekniske tilretninger i lokalplanens redegørelsesdel.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-12-2017

Et flertal i Plan- og Boligudvalget (udvalget med undtagelse af Benny Dall) godkendte 2. og 3. at.

Et flertal i Plan- og Boligudvalget (udvalget med undtagelse af Benny Dall) indstiller 1. at til godkendelse.

Benny Dall henviste til sin begrundelse i Byrådets beslutning d. 25. september 2017 hvori er anført, at kommuneplantillæg 69 ændres således, at de økologiske forbindelsesområder fastholdes og deraf afledte konsekvenser for arealanvendelse indarbejdes.

Punkt 7: Synopsis for lokalplan 0531-101 Ved Nr. Bjertvej med tilhørende kommuneplantillæg 10

17/20740

Resumé

Ejeren af et tidligere erhvervsområde ved Nr. Bjertvej i den nordøstlige del af Nr. Bjert ønsker at udvikle området til boligbebyggelse, ca. 42 boliger, bestående af tæt-lav og åben-lav bebyggelse. Området er i kommuneplanen udlagt til boligformål, men projektet kræver tilretning af rammebestemmelser. Lodsejeren planlægger at igangsætte byggeriet i sommeren 2018.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at der udarbejdes forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg ud fra de beskrevne principper for områdets overordnede disponering,

Sagsfremstilling

Lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg er kategoriseret som en B-lokalplan jævnfør A, B, C kategoriseringen, hvilket betyder, at det er Plan- og Boligudvalget, der har kompetence til at træffe beslutning om, at planforslaget med tilhørende kommuneplantillæg sendes i offentlig høring.



Oversigtskort, der angiver lokalplanområdets afgrænsning.

Skraverteret landzone overføres med lokalplanen til byzone.

Politiske fokusområder, overordnede strategier m.m.

Lokalplanen understøtter Plan- og Boligudvalgets politiske fokusområde i forhold til at sikre et varieret udbud af bosætningsmuligheder.

Arkitekturstrategien vil blive anvendt som dialogværktøj i forhold til byggeriets udformning og samspil med omgivende bebyggelse. Kommunens landskabsvurdering af området vil fungere som arbejdsredskab i henseende til projektets indpasning i landskabet.

Baggrund og formål

Indenfor lokalplanområdet planlægger ejeren at opføre boliger, bestående af tæt-lav og åben-lav bebyggelse i to etager. Området har indtil nu været anvendt som erhvervsområde og har bl.a. huset børstefabrikken Osborn. I Kommuneplan 2010-2021 blev arealerne ændret fra erhvervsformål til boligformål. For at give plads til det planlagte boligbyggeri nedrives de eksisterende erhvervsbygninger på ejendommen.

Planforhold

For området gælder kommuneplanramme 0531.B1 og 0531.B2 med mulighed for, at etablere et boligområde i form af haveboligbebyggelse. Bebyggelse må maksimalt være 8,5 m høj og have en bebyggelsesprocent på 30% ved åben-lav bebyggelse og 40% ved tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsen må højst opføres i 1½ etage. Der gælder ingen lokalplaner for området.

Den nordligste del af området ligger i landzone, men overføres med lokalplanen til byzone.

I forbindelse med lokalplanen skal der udarbejdes et kommuneplantillæg, som muliggøre etableringen af boliger i 2 etager.

Lokalplanområde

Lokalplanområdet er beliggende i den nordøstlige del af Nr. Bjert, og er ca. 1,1 ha. Mod syd/sydøst afgrænses området af åben-lav bebyggelse og mod sydvest af erhverv. Sidstnævntes betydning for projektet vil være et fokus i planprocessen jf. planlovens §15a. Mod øst danner det åbne land en naturlig afgræsning, i form af Birkedalen og Eltang Vig, der løber som et sammenhængende dalstrøg omkring Nr. Bjert. I henhold til kommunens landskabsvurdering er en del af lokalplanområdet udpeget som værdifuldt landskab. Derfor tilpasses den fremtidige bebyggelse den landskabelige helhed.

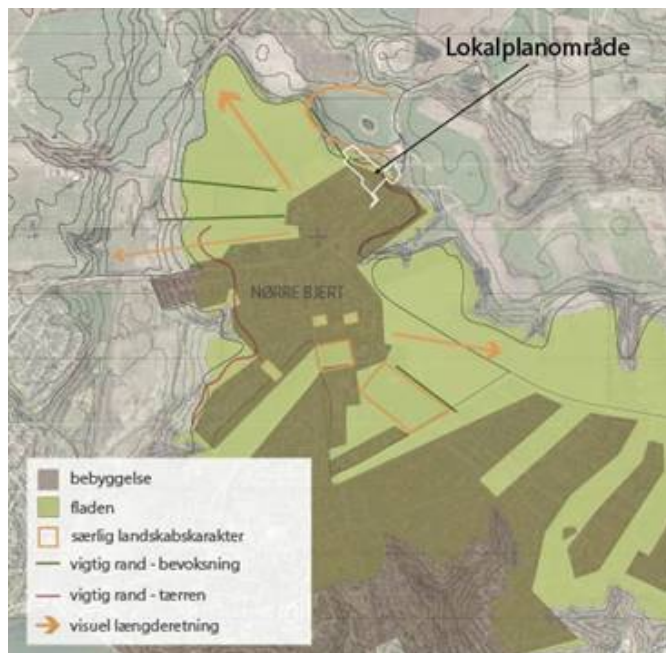


Illustration fra Landskabsvurdering 2012

Rammer for bebyggelse

Lokalplanen skal muliggøre opførelsen af haveboligbebyggelse, som tænkes anlagt i boliggrupper med tæt-lav og åben-lav bebyggelse i 2 etager.

Bebyggelsen skal forholde sig til områdets terrænformer, den omgivende bebyggelse og landskabet omkring Nr. Bjert. De nødvendige terrænreguleringer skal således tilpasses det skrånende terræn, så landskabets karakter ikke ændres væsentligt.



Visualisering fra bygherres skitseprojekt.

Veje og stier

Området vil have vejadgang fra Nr. Bjertvej ad den eksisterende adgangsvej til området, som vil skulle sikre fortsat færdselsret til boligerne beliggende Nr. Bjertvej 101, 103A og 105, samt virksomhederne beliggende Nr. Bjertvej 103B m.fl. Vejbetjeningen til området vil være et opmærksomhedspunkt i lokalplanprocessen. Lokalplanen skal sikre en trafiksikker sammenhæng indenfor området.

Miljøscreening

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer skal der foretages en screening af, hvorvidt lokalplanen skal miljøvurderes i henhold til lovens regler. Screeningen udarbejdes i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget.

Tidsplan

Det forventes, at et forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg kan forelægges Plan- og Boligudvalget i marts 2018. Plan- og Boligudvalget forventes at kunne få forelagt lokalplan og kommuneplantillæg til endelig vedtagelse i maj 2018.

Forvaltningen anbefaler, at planforslagene fremlægges i høring i 4 uger. Denne høringsperiode anses for tilstrækkelig, fordi:

- kommuneplantillægget vurderes ikke at have principiel karakter,
- planforslagene vurderes ikke at være særlig omfangsrige.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-12-2017

Godkendt.

Punkt 8: Vurdering af muligheder for udarbejdelse af tillæg til lokalplan 0000-41 for Bymidten

17/20795

Resumé

Lokalplan 00000-41 for Kolding Bymidte er udarbejdet i 2009 med det formål at skabe gode rammer for en udvikling af bymidten med både detailhandel, boliger, erhverv og lignende. Anvendelsesbestemmelserne har vist sig ikke at være tidssvarende. Bestemmelserne er meget konkrete og ufleksible i forhold til anvendelsen af de enkelte etager i bymidtens delområder.

En ny anvendelse af Sydbanks bygninger på Jernbanegade 14 har således stødt på særlige udfordringer. For at muliggøre etablering af butik i både stueplan og 1. sals plan er der behov for et nyt lokalplangrundlag – eventuelt i form af et tillæg til den gældende lokalplan.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at arbejdet med en nærmere vurdering af anvendelsesbestemmelserne i lokalplan 0000-41 igangsættes med henblik på udarbejdelse af et nyt lokalplangrundlag, som sikrer større fleksibilitet i anvendelser

at der udarbejdes et opdateret plangrundlag for Jernbanegade 14, der muliggør detailhandel over stueetagen.

Sagsfremstilling

By- og Udviklingsforvaltningen har fået en henvendelse vedrørende anvendelse af Sydbanks bygninger på Jernbanegade 14. Det er ønsket at indrette butik i både stueetage og på 1. sal samt personale og velfærdsrum på 2. sal. Det samlede areal til butiksformål incl. velfærdsfaciliteter udgør forventeligt mellem 1.300 – 1.600 kvm.

Baggrunden for det fremsendte ønske hænger sammen med, at Sydbank flytter deres domicil til Design City.

Det ønskede kan ikke etableres indenfor den gældende lokalplans bestemmelser.

Gældende planforhold

Den gældende lokalplan 0000-41 for Bymidten fastlægger i anvendelsesbestemmelserne for den konkrete ejendom, at stueetagen kun må indrettes til butikker, restauration, kulturelle formål og underholdning. Etagerne over stueetagen må kun indrettes til boliger som helårsbeboelse. Eksisterende boliger må ikke tages i brug til andet formål og eksisterende virksomhed på 1. sal kan fortsætte som tilladt eller som tilladt i stueplan. Herudover kan der i det aktuelle delområde kun etableres butikker på maksimalt 300 m². I det tilgrænsende område mod øst kan der etableres butikker på op til 600 m².

Det har i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse været et særligt ønske at sikre mindre butiksetableringer (300-600 m²) i den centrale bymidte af hensyn til den historiske bykerne. I periferien er der dog på enkelte grunde åbnet mulighed for større butiksenheder på op til 2.000 m² (Ny Vestergade, Munkegade, Buen og Bredgade).

Forvaltningens vurdering

Den reelle udfordring er selve anvendelseskategorierne, idet den gældende lokalplan på de øvrige områder vurderes at være tidssvarende. Af hensyn til udviklingen og nye ønsker i bymidten bør det vurderes nærmere, om der er mulighed for at ændre på anvendelsesbestemmelserne med henblik på en mere fleksibel tilgang til anvendelser og butiksstørrelser. Dette kan eventuelt ske gennem 1 eller flere tillæg til den gældende lokalplan.

Udover ovenstående er detailhandelsbestemmelserne også revideret i planloven, som bl.a. også betyder, at der ikke længere er en max. størrelse på udvalgsvarer. I arbejdet vil dette blive vurderet nærmere.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-12-2017

Godkendt.

Punkt 9: Forespørgsel om planlægning for Godthåbsvej 2 - 4

16/22388

Resumé

Forvaltningen har modtaget en forespørgsel om planlægning for Godthåbsvej 2 – 4.

Det er forvaltningens anbefaling, at det ikke igangsættes en planlægning.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at der ikke igangsættes lokalplanlægning for ejendommen Godthåbsvej 2 – 4.

at forespørgsel om eventuelt køb af ejendommen oversendes til Økonomiudvalgets vurdering

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en forespørgsel om anvendelse af ejendommen Godthåbsvej 2-4. En potentiel køber af ejendommen er interesseret i at benytte den eksisterende bygning til beboelse efter en restaurering. Men boligformål kan ikke tillades i henhold til lokalplans anvendelsesbestemmelse (§3.2.3).



Det oplyses, at en køber til ejendommen ønsker at bygge en lagerenhed på ejendommen. Det kan ikke tillades i henhold til den gældende lokalplan for ejendommen (LP 0819-12). Heri tillades kun, at ejendommen anvendes til fritidsformål, der ikke er bygningskrævende (§3.2.3 og §3.3). Herfra kan ikke lovligt dispenseres. Området skal i øvrigt friholdes for bebyggelse (§7.1).

På ejendommen er bygningerne fra en tidligere mindre landejendom, hvor den tidl. bolig og de tidl. driftsbygninger var sammenbyggede. Ejendommen har ikke været beboet siden 2003 og fremtræder som en bevoksningsovergroet ruin. På grund af de mange år uden beboere på ejendommen, kan en tilladelse til genanvendelse til boligformål ikke henføres til reglerne om fortsættelse af hidtidig lovlig anvendelse (maksimalt tilladt slip: 3 år – Planlovens §56 stk. 2).

Hvorvidt en køber af ejendommen på Godthåbsvej 4 kan plante juletræer, afhænger af beplantningens karakter. Lokalplanen foreskriver, at områdets kunstigt skabte søer i princippet skal bevares, men de må forbedres ved supplerende naturpleje. Området skal have karakter af naturområde. (§ 9.4) Der kan således ikke drives plantagedrift på ejendommen. Området er forureningskortlagt på vidensniveau 2, da der er eller har været konstateret lossepladsperkolat, olie og tungmetaller på ejendommen.

Lokalplanen blev vedtaget i 1986 og er i overensstemmelse med Kommuneplan 2013-2025.

Historik

Kolding Kommune har i det seneste tiår løbende modtaget forespørgsler fra ejendommens ejer for tilladelse til etablering af en eller flere boliger på adresserne Godthåbsvej 2-4. Svaret har hidtil - med henvisning til den gældende lokalplan og de miljømæssige forhold - været negativt. Politisk har det daværende Plan- og Miljøudvalg d. 5. oktober 2011 fulgt forvaltningens indstilling og afvist ejers anmodning om et nyt plangrundlag for etablering af boliger på ejendommen.

I 2013 blev der i forbindelse med en generel prioritering af lokalplansager besluttet, at der skal arbejdes med en lokalplan for ejendommen.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens samlede vurdering, at på baggrund af ejendommens beliggenhed tæt på motorvej E45 og køreteknisk anlæg skal der ikke igangsættes en ny planlægning. I den vurdering indgår endvidere, at der er forurening på Godthåbsvej 4 samt den samlede planmæssige strategi for området med Seest Fritidslandskab

Det anbefales derfor, at der ikke igangsættes planlægning for Godthåbsvej 2 – 4.

Forvaltningen skal orientere om, at ejeren har forespurgte om Kolding Kommune vil erhverve arealet.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-12-2017

Godkendt.

Punkt 10: Forespørgsel om 8 nye grunde i Ødis-Bramdrup

17/21819

Resumé

Der er fremsendt forespørgsel om 8 nye grunde i Ødis-Bramdrup. Området er beliggende udenfor landsbyafgrænsningen.

Forvaltningen anbefaler, at der ikke igangsættes planlægning for 8 nye grunde.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår

at der ikke igangsættes planlægning for 8 grunde i Ødis-Bramdrup,

at revidering af landsbyafgrænsningen for Ødis-Bramdrup indgår i den næste revision af kommuneplanen.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om etablering af 8 grunde i Ødis Bramdrup.

De ønskede grunde er beliggende på matr. nr. 57b, Ødis-Bramdrup by.



Området er beliggende i landzone, og er ikke reguleret af en byplanvedtægt eller lokalplan. Derudover er området ikke med indenfor landsbyafgrænsningen i den gældende Kommuneplan.

Som hovedregel gives der ikke udstykningstilladelse til nye matrikler til boligformål i landzonen. Dette vil være i strid med landzonebestemmelsernes formål om, at hindre spredt bebyggelse uden for planlagte eller landsbyafgrænsede områder. I dette konkrete tilfælde er der ikke særlige forhold der kan tale for en landzonetilladelse til opførelse af boliger i det ønskede omfang. Det er fordi, at matriklerne er beliggende uden for landsbyafgrænsning og planlagt kommuneplanramme.

Det er derudover forvaltningens vurdering at 8 grunde i Ødis-Bramdrup har et omfang, som gør at projektet vil være omfattet af lokalplanpligtigt og vil kræve at arealet optages i Kommuneplanen.

Ødis-Bramdrup er i Kommuneplanen ikke udlagt som byzone by, men som landsby med landsbyafgrænsning, hvilket betyder, at der kan ske udvikling via huludfyldning.

Hvis der skal arbejdes for udbygning med 8 grunde, vil det kræve at der igangsættes en proces, hvor der som minimum skal ske en udvidelse af landsbyafgrænsningen.

Det er dog forvaltningens vurdering, at det er nødvendigt at Ødis-Bramdrup overføres til byzone, og der skal ske en samlet planlægning for Ødis-Bramdrup.

Sagen har det dilemma, at det er svært at vurderer om der reelt er behov for den ønskede boligudbygning. Derudover er der en række opmærksomhedspunkter

1. Overførelse til byzone vil kunne påvirke landbrugsejendommene udviklingsmuligheder
2. Betaling af supplerende kloaktilslutningsbidrag ved overførelse til byzone
3. Der arbejdes med nye udstykninger i nabobyen Ødis
4. Forventeligt skal der udtages arealer andre steder for at sikre den ønskede udvikling.

Det forvaltningens anbefaling, at udviklingen i Ødis-Bramdrup sker via huludfyldning, og at en evt. udvidelse af landsbyafgrænsningen indgår i den næste kommuneplanrevision

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-12-2017

Godkendt.

Punkt 11: Byfornyelse 2017 - forslag til fordeling af restmidler

17/634

Resumé

Plan- og Boligudvalget besluttede d. 11. september 2017 at meddele tilsagn om støtte til byfornyelse og boligforbedring af 17 ejendomme. Efterfølgende har ejerne af 3 ejendomme meddelt, at de ikke ønskede at udnytte tilsagnet om støtte, og ejerne af 2 ejendomme har meddelt, at de ikke ønsker at udnytte det fulde meddelte støttetilsagn. Ejerne af 1 ejendom, der først fik afslag, har siden tilrettet sin ansøgning.

By- og Udviklingsforvaltningen foreslår, at restmidlerne fra de ejendomme, der har takket nej eller reduceret deres projekter, tildeles dels den ejendom, der har fremsendt en tilrettet ansøgning, og dels reserveres til en ny særlig landsbybygningsfornyelsespulje, som forvaltningen foreslår annonceret i foråret 2018.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at der meddeles tilsagn om støtte efter byfornyelsesloven til byfornyelse og boligforbedring af følgende ejendom: Kokærvej 43, 6070 Christiansfeld - til facaderenovering og nye tagrender kr. 30.609,

at forvaltningen anvender de øvrige restmidler (kr. 281.473) fra Byfornyelse 2017 til en landsbybygningsfornyelsespulje i foråret 2018.

Sagsfremstilling

Plan- og Boligudvalget besluttede d. 11. september 2017 at meddele tilsagn om støtte til byfornyelse til 16 ejendomme samt til nedrivning af 1 ejendom.

Efterfølgende kontaktede forvaltningen ejerne af ejendommene, der havde fået tilsagn om støtte og forespurgte, om ejerne ønskede at udnytte det tildelte tilskud. 3 ejere har meddelt, at de ikke ønsker at udnytte tilsagnet og 2 ejere, at de reducerer deres ombygningsprojekt, og derfor ikke vil kunne modtage den fulde tildelte støtte.

På følgende ejendomme ønsker ejeren ikke at udnytte tilsagnet:

Dyrehavegårdsvej 3, Kolding

Nørregade 2, Christiansfeld

Søgade 33a, Kolding

Følgende ejendomme har reduceret deres bygningsrenoveringsprojekter, så de ikke kan modtage det fulde tilsagn:

Dr. Fichs Vej 5, Kolding

Farrisvej 10, Ødis-Bramdrup.

Der har været forskellige forklaringer fra ejerne på, hvorfor de ikke ønskede at udnytte tilsagnet - herunder at ejer ikke ønskede at efterkomme de af udvalget opsatte kriterier for tildeling af støtte samt, at tilskuddet ikke svarede til forventningerne, mm.

På baggrund af den manglende udnyttelse af tilsagn, er der nu et restbeløb på kontoen for byfornyelse.

Restbeløbet udgør kr. i alt 312.085.

Forvaltningen har været i dialog med ejerne af 1 af de 4 ejendomme, der i september 2017 modtog afslag på ansøgning om andel i byfornyelsesmidler, for at afklare nærmere, hvordan deres ansøgte projekt kunne udvides. Hensigten var at bringe projektet i betragtning til evt. returmidler, men stadig efter kriterier for Byfornyelse 2017. Der er fremsendt et udvidet projekt fra ejendommen i overensstemmelse med kriterierne for Byfornyelse 2017. Forvaltningen foreslår derfor, at ejendommen Kokærvej 43, 6070 Christiansfeld støttes med kr. 30.609 inkl. tinglysning. Se bilag for en nærmere projektbeskrivelse.

De øvrige 3 ejendomme, der modtog afslag i september 2017, har ikke ytret interesse i evt. returmidler.

Forvaltningen er i henhold til bemyndigelsen givet af Plan- og Boligudvalget d. 11. september 2017 herudover i dialog med bygningsejere, der ønsker at nedrive deres faldefærdige bygninger, således at de kr. 163.750, som ikke var søgt inden ansøgningsfristen d. 12. juni 2017 for Byfornyelse 2017, kan anvendes i henhold til de af Plan- og Boligudvalget satte kriterier for nedrivningsstøtte. Siden september 2017 har 1 ejendom modtaget kr. 31.250 i støtte, således at der er kr. 132.500 tilbage til nedrivningsstøtte.

Landsbybygningsfornyelsesstøtte

Med baggrund i restbeløbets størrelse har forvaltningen overvejet mulighederne for en evt. ny ansøgningsrunde for at finde nye byfornyelsesprojekter at støtte. Tidligere år har evt. restmidler kunne øges gennem supplerings fra Transport-, Bygnings- og Boligministeriet, da mange kommuner ikke fik udnyttet de tildelte statslige rammer. Men på baggrund i den stærkt reducerede statslige byfornyelsespulje, er der i år ikke tiloversblevne statslige midler at hente. Med baggrund i den administrative opgave det er at annoncere og behandle ansøgninger; sammenholdt med restbeløbets forholdsvis beskedne størrelse, anbefaler forvaltningen ikke, at der igangsættes en anden runde af Byfornyelse 2017. I stedet er forvaltningen blevet opmærksom på et allerede eksisterende statsligt tilsagn om landsbyfornyelsesmidler, som Kolding Kommune har modtaget i 2015, og som udløber i foråret 2018. De ubrugte landsbyfornyelsesmidler udgør omtrentligt kr. 3 mio. og kan umiddelbart ikke aktiveres af de kommunale medfinansieringsmidler (*Landsbypuljen*) afsat på budget 2018.

Landsbyfornyelsesmidler kan i henhold til en nylig lovændring, der træder i kraft d. 1. januar 2018, anvendes til bygningsfornyelse efter samme kriterier som traditionelle byfornyelsesmidler. Eneste forskel er, at landsbyfornyelsesmidler ikke kan anvendes i byer med mere end 5.000 indbyggere. Således vil projekter i Kolding eller Vamdrup ikke kunne modtage støtte. Der har i de seneste år været stor interesse og flere ansøgninger til byfornyelse fra ejendomme beliggende i landsbyer og i det åbne land, flere end byfornyelsespuljen har kunnet imødekomme.

Ved at anvende restbeløbet kr. 281.473 (restbeløb: kr. 312.085 – tilskud Køkærvej 43: kr. 30.609) kan der frigøres omtrent kr. 650.000 fra den ubrugte statslige landsbyfornyelsesramme. Dvs. der kan søsættes en landsbybygningsfornyelsespulje på ca. kr. 940.000.

Pulje	Sum kr.
Restbeløb fra Byfornyelse 2017	281.473
Landsbyfornyelsesramme	656.770
Landsbybygningsfornyelsespulje	938.243

Forvaltningen foreslår, at puljen til landsbybygningsfornyelse vil få sammen kriterier som Byfornyelse 2017 – med begrænsning til byer under 5.000 indbyggere – og at ansøgninger til puljen vil blive kvalificeret i et samarbejde mellem Byggesagsafdelingen, Planafdelingen og landsbykoordinatorerne.

Da landsbyfornyelsesmidler fra d. 1. januar 2018 hører under Lokaldemokratiudvalget vil igangsætning og vedtagelse af kriterier for landsbybygningsfornyelses skulle vedtages både i Plan-, Bolig- og Miljøudvalget samt Lokaldemokratiudvalget.

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår, at forvaltningen igangsætter arbejdet med at udarbejde forslag til de endelige kriterier for en landsbybygningsfornyelsespulje. De vil kunne vedtages først i det nye år, så puljen kan annonceres og ansøges i foråret 2018 med ansøgningsfrist ultimo april. Tilsagn vil kunne meddeles ansøgere medio juni 2018.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-12-2017

Godkendt.

Bilag

Bilag 1 Oversigt over ansøgninger til 2. runde til Byfornyelsespuljen 2017

Punkt 12: Dispensation til midlertidig anvendelsesændring, til fitness center, Skovvangen 55, Kolding

17/20676

Resumé

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om dispensation fra anvendelsesbestemmelserne i lokalplan 0131-12, til midlertidig anvendelsesændring til fitness center.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 0131-12. I anvendelsesbestemmelserne er anført, at området kun må anvendes til erhvervsformål i form af butikker til særlig pladskrævende varegrupper, restauranter og administration.

Planlovens § 19, åbner op for, at der kan meddeles midlertidig dispensation fra en lokalplans anvendelsesbestemmelser.

Det er forvaltningens vurdering, at der kan meddeles midlertidig dispensation til fitness center i ejendommen på Skovvangen 55, 6000 Kolding.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at forvaltningen arbejder for at give en midlertidig dispensation, fra anvendelsesbestemmelserne i lokalplan 0131-12, til at der i ejendommen Skovvangen 55, 6000 Kolding, kan indrettes fitness center i 3 år jævnfør planlovens §19.

Sagsfremstilling



NCC v/ Bendt Ladekjær har forespurgt om muligheden for at meddele dispensation fra anvendelsesbestemmelserne i lokalplan 0131-12 Ved Skovvangen (Retail Park). Der ønskes mulighed for etablering af et fitnesscenter, men lokalplanen

åbner alene mulighed for erhvervsformål i form af butikker til særlig pladskrævende varegrupper, restauranter og administration.

Da der igennem de senere år har været problemer med udlejning af lokaler til detailhandelsformål, ønsker NCC et udvide anvendelsesmulighederne til også at indeholde fitnesscenter. Der er på nuværende tidspunkt en lejer til dette formål.

Kommunen vil udarbejde ny lokalplan for at gøre anvendelsesbestemmelserne for Retail Park bredere. Lokalplanudarbejdelsen afventer udarbejdelse af kommuneplantillæg for udvidelse af aflastningsområdet, idet Retail Park skal være en del af dette område.

Ny Planlov

I henhold til planlovens §19 kan byrådet dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år.

Af forarbejderne til loven fremgår, at bestemmelsen har til formål, at muliggøre, at områder kan udnyttes i en tidsbegrænset periode, så de ikke står ubrugte hen. Bestemmelsen tænkes særligt anvendt i tilfælde, hvor der er udarbejdet en ny lokalplan, som endnu ikke kan realiseres, eller hvor en ældre lokalplan ikke længere er aktuel, men endnu ikke er erstattet af en ny plan. Der bør uanset tidsbegrænsningen udvises tilbageholdenhed med anvendelsen af dispensationsadgangen, idet der er tale om en undtagelse fra lovens almindelige regel om, at videregående afvigelser kun kan foretages ved tilvejebringelse af ny lokalplan. Lovbestemmelsen er så ny, at der endnu ikke er erfaringer med midlertidige dispensationer, der er indklaget til Planklagenævnet.

Dispensation

Planafdelingen har påbegyndt planarbejdet for en mulig udvidelse af aflastningsområdet ved Kolding Storcenter. Først når der foreligger et kommuneplantillæg for det samlede område kan lokalplanarbejdet for Retail Parken igangsættes. Da der er tale om stor kompleksitet i kommuneplanlægningen, er det vanskeligt på nuværende tidspunkt at fastlægge forventet tidspunkt for afslutning af processen.

Det vurderes dog at være hensigtsmæssigt at imødekomme NCC i ønsket om at få dispensation til indretning af et fitnesscenter indtil en ny lokalplan sikrer muligheden.

På baggrund af bemærkningerne til ændringen i planlovens §19, er der foretaget en konkret vurdering af de etableringsomkostninger der er forbundet med den henvendte anvendelse. NCC anslår at en ombygning til fitness center vil koste ca. 500.000 kr.

Der vil som udgangspunkt ikke kunne dispenseres til meget omkostningsfulde konstruktioner, som kun vanskeligt vil kunne fjernes iht. bemærkningerne til ændringen i planlovens §19.

Forvaltningen vurderer ikke ombygningen som meget omkostningsfuld, i kontekst til 3 års lejeindtægt af lokalerne.

På baggrund af en konkret henvendelse, samt en konkret individuel vurdering, foreslås det derfor indstillet, at der meddeles dispensation fra lokalplanens § 3, til det ansøgte i 3 år.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-12-2017

Godkendt.

Punkt 13: Kondemnering af bolig beliggende Lykkegårdsvej 2 st. tv., Kolding

17/18465

Resumé

By- og Udviklingsforvaltningen har, på baggrund af en henvendelse fra lejeren af boligen Lykkegårdsvej 2 ST TV, 6000 Kolding, fået foretaget en besigtigelse af ejendommen. Besigtigelsen er foretaget af Søren Garde Rådgivning, på vegne af Kolding Kommune.

I forbindelse med besigtigelsen blev der konstateret fugt- og skimmelsvamp angreb i soveværelse samt i stue og det i et omfang, som skønnes at udgøre sundhedsfare ved ophold og beboelse.

Forvaltningen vurderer med baggrund i den udfærdigede rapport, at indeklimaet i boligen Lykkegårdsvej 2 ST TV, 6000 Kolding er forbundet med nærliggende sundhedsmæssig risiko svarende til niveau 1 på grund af fugt og skimmelsvamp i et omfattende omfang. Det vurderes, at den sundhedsmæssige risiko er så stor, at lejligheden skal fraflyttes indenfor 1 måned.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at, der nedlægges forbud mod beboelse i boligen Lykkegårdsvej 2 ST TV, 6000 Kolding med virkning fra den 15. december 2017,

at, der ydes der en engangsgodtgørelse til indskud, 1. måneds husleje samt flytteomkostninger til beboerne af boligen på 40.000 kr.

Sagsfremstilling

Forvaltningen modtager den 11-10-2017 en klage over fugt og skimmel fra lejer Pernille Lyng Schwaner. Forvaltningen besigtiger lejemålet den 12-10-2017.

På grund af mængden af skimmelangreb overgives sagen til en ekstern rådgiver, som udfører en ny besigtigelse. Besigtigelsen foretages den 25-10-2017 af Søren Garde Rådgivning, på vegne af Kolding Kommune. Der blev ved besigtigelsen konstateret synlige tegn på skimmelsvamp i soveværelset og i stuen. Omfanget af skimmelsvamp var ikke ubetydelig.

Efter besigtigelsen kontakter Søren Garde Rådgivning forvaltningen og gør opmærksom på, at der er meget skimmelsvamp i soveværelset, specielt skjult bag ved tapetet. De vil anbefale en kondemnering af boligen.

På baggrund af denne henvendelse gør forvaltningen Jobcentret opmærksom på en mulig kondemneringssag. Opprioriteringen til en ny bolig sker dog først, når der foreligger en rapport.

Forvaltningen modtager den 09-11-2017 rapporten fra Søren Garde Rådgivning. I rapporten vurderes det, at de registrerede fugt- og skimmelforhold udgør sundhedsfare ved ophold og beboelse. Det vurderes, at sundhedsfaren er nærliggende og det anbefales, at forbud mod ophold træder i kraft hurtigst muligt. Søren Garde Rådgivning uddyber telefonisk, at hurtigst muligt er indenfor en måned.

Ved besigtigelsen blev der udtaget prøver i soveværelset samt i stuen. Prøverne er efterfølgende blevet analyseret. Analyseresultatet viste, at der var høj forekomst af skimmelsvamp i alle prøver.

Ud fra prøverne og det samlede omfang af skimmelangreb, skønnes det at ophold og beboelse i boligen udgør nærliggende sundhedsfare, hvilket er i strid med byfornyelsesloven (LBK nr. 1228 af 03.10.2016). Det skønnes ligeledes, at fraflytning skal ske hurtigst muligt og senest 1. måned efter modtagelsen af rapporten.

Forvaltningen tilbyder lejer en 2-værelses ungdomsbolig i Kolding, men lejer afviser denne bolig. I henhold til byfornyelseslovens § 62 stk. 3 må en lejer afvise den 1. anviste bolig. Kommunen skal herefter anvise en ny bolig.

Kolding Kommune kan ikke anvise en ny bolig. Lejer har selv fundet en privat udlejningsbolig, som forvaltningen har godkendt.

Kommunen har, jævnfør byfornyelseslovens kapitel 9 (LBK nr. 1228 af 03.10.2016), pligt til at nedlægge forbud mod benyttelse af boliger (kondemnering), når det vurderes, at fortsat benyttelse kan være forbundet med sundhedsfare.

I sundhedsstyrelsens vejledning af 20. juni 2008 om kommunernes mulighed for, at gribe ind over for fugt og skimmelsvamp i boliger og opholdsrum opdeles sundhedsfaren ved skimmelsvampeangreb i 3 niveauer:

Nærliggende sundhedsfare – niveau 1:

Skønnes den fortsatte benyttelse af beboelsen at være forbundet med nærliggende sundhedsfare, kan det være nødvendigt at kondemnere umiddelbart, da andet kan være sundhedsfagligt uforsvarligt. Fristen for fraflytning må dog aldrig overstige 6 måneder, når der er tale om nærliggende sundhedsfare, jf. byfornyelseslovens § 76, stk. 2, 1. pkt.

Sundhedsfare som ikke er nærliggende – niveau 2:

Vurderes der, at den fortsatte benyttelse af beboelsen vil være forbundet med sundhedsfare, som ikke er nærliggende, kan det, såfremt der ikke saneres inden for den givne frist, være nødvendigt at kondemnere. Fristen for fraflytning må overstige 6 måneder, da der er tale om ikke nærliggende sundhedsfare.

Sundhedsmæssig risiko/bagatelagtig – niveau 3:

Mindre skimmelsvampeangreb, der normalt ikke giver anledning til helbredsmæssige problemer og ikke kræver nærmere tekniske undersøgelser. Fugt- og skimmelsvampeeskader bør dog ud fra et forebyggelsesmæssigt synspunkt udbedres, idet de kan udvikle sig til at give problemer.

Ved nedlæggelse af forbud mod beboelse har kommunen pligt til at forestå genhusning, herunder afholdelse af flytteomkostninger, dobbelt husleje i opsigelsesperioden, evt. ekstra husleje gennem 10 år med løbende nedtrapning med 10 % pr. år m.m.

I tilfælde hvor lejer selv finder en erstatningsbolig, kan kommunen som alternativ til genhusningsudgifterne, yde en engangsgodtgørelse, jævnfør § 68 stk. 2 i byfornyelsesloven (LBK nr. 1228 af 03.10.2016).

50 % af udgifterne refunderes fra staten via byfornyelsesmidlerne. Hertil kommer udgifterne til tinglysning.

I tidligere sager, er der blevet ydet et grundbeløb på 10.000 kr. samt 5.000 kr. pr. barn.

Såfremt ejer inden for 1 år fra kondemneringsdatoen fremsender tids- og handleplan samt gennemfører handlingsplanen, vil forvaltningen ophæve kondemneringen.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-12-2017

Godkendt.

Bilag

Besigtigelsesrapport, dateret 25.10.2017

Punkt 14: Oplæg til udvikling af projektet Byens PlankeVÆRKER

15/4767

Resumé

Forvaltningen foreslår, at der fremadrettet nedsættes en jury, hvis opgave er at deltage i processen for kommende PlankeVÆRKER, herunder at vurdere de indkomne forslag og udvælge et vinder projekt.

Først kommende projekt er et ca. 80 m. langt byggehegn ved Gimbel-grunden i forbindelse med opførelsen af IBA Erhvervsakademi Koldings nye domicil samt nye ungdomsboliger.

Sagen behandles i

Kulturudvalget og Plan- og Boligudvalget.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at udvalgene godkender oplægget,

at udvalgene, såfremt oplægget godkendes, udpeger en repræsentant fra henholdsvis Kulturudvalget og Plan- og Boligudvalget til at sidde med i en jury,

at der afsættes i alt 60.000 kr. til projektet i 2018, som finansieres via 30.000 kr. fra kulturpuljen og 30.000 kr. fra Ejendoms- og Boligpolitik, drift.

Sagsfremstilling

Status på Byens PlankeVÆRKER i 2017

Kulturudvalget og Plan- og Boligudvalget afsatte ved møde i januar 2017 sammenlagt 60.000 kr. til at fortsætte projektet i 2017. Midlerne blev foreslået finansieret via 30.000 kr. fra kulturpuljen og 30.000 kr. fra Ejendoms- og Boligpolitik, drift.

Forvaltningen kan oplyse, at der i 2017 ikke har været nogen gennemførte projekter.

De to byggeprojekter, som forvaltningen foreslog for 2017 var følgende:

<i>Byggeprojekt</i>	<i>Bygherre</i>
Klostergården (midtbyen)	DOMEA

Klostergården er udsat til igangsættelse i 2018. Gimbel-grunden er netop påbegyndt ultimo 2017. Forvaltningen er i dialog med bygherrer og rådgiver på projektet, og byggehegnene kan tages i brug til udsmykning medio december.

Gimbel-grunden, Sdr. Havnegade/Østerbrogade	IBA/AAB/DN Group	Forvaltningen anbefaler, at projekt Byens plankeVÆRKER fortsætter i 2018, med ovenstående byggeprojekter. De 2 projektlokaliteter udmærker sig ved en central og synlig beliggenhed i Kolding, samt det faktum at de er aktuelle i forhold til byggeopstart.
---	------------------	--

Det foreslås derfor, at der fortsat i 2018 afsættes en økonomisk ramme svarende til 30.000 kr. pr. projekt, og at finansieringen i 2018 ligeledes sker via henholdsvis kulturpuljen og Ejendoms- og Boligpolitik, drift.

Forslag til videre proces og udvælgelse af udsmykninger

I forbindelse med igangsættelsen af byggeprojektet på Gimbel-grunden er ca. 80 m. byggehegn stillet til rådighed til udsmykning.

Forvaltningen foreslår, at der laves et open call med en deadline, hvor alle kunstnere, designere mv. får mulighed for at byde ind med deres forslag til en udsmykning. Det foreslås endvidere at der defineres en økonomisk ramme til hvert projekt, som den valgte kunstner får ansvaret for at budgettere.

Forvaltningen stiller endvidere forslag om at der nedsættes en jury, hvis opgave er at vurdere de indkomne forslag og herefter udvælge et vinder projekt. Dette vurderes at kunne give den bedste proces, samt give mulighed for at få en bred variation af ideer ind, og skabe mere fokus på projektet – som vi så det med ”Det levende hegn” ved Design City, hvor der var stor interesse i at udsmykke byggehegnet.

Forvaltningen foreslår, at juryen består af en repræsentant fra henholdsvis Kulturudvalget og Plan- og Boligudvalget sammen med en medarbejder fra Kulturfondens afdeling og en medarbejder fra Planafdelingen, samt Kolding Kommunes Stadsarkitekt. Herudover foreslås det at den pågældende bygherrer inviteres med i juryen.

Rammer og kriterier

Der har ikke tidligere været nedsat faste kriterier for indhold i udsmykning eller aktivitet. Der er blevet lagt vægt på, at der er tale om en midlertidig forskønnelse og kreativ brug af byggepladsens hegn, evt. med borgerinvolvering, der hvor det er muligt.

Forvaltningen foreslår at der fortsat arbejdes ud fra disse overordnede rammer, men at der kan nedsættes konkrete kriterier for det enkelte projekt.

Såfremt udvalgene godkender ovenstående forslag om at nedsætte en jury, vil forvaltningen arbejde videre med at udarbejde et oplæg til et open call opslag for udsmykningen ved Gimbel-grunden, og herefter indkalde juryen til et første møde ultimo december 2017.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-12-2017

Godkendt.

Plan- og Boligudvalget udpegede Asger Christensen til at sidde i juryen for Byens Plankeværker.

Punkt 15: Lukket

17/20329

Punkt 16: Tilsagn, skema A, til 14 små almene familieboliger med statsligt tilskud på Bredgade, Kolding

17/4175

Resumé

Bovia har på vegne af Arbejdernes Andels-Boligforening Kolding (AAB), afdeling 63, fremsendt ansøgning om tilsagn skema A til opførelse af 14 små familieboliger samt et fælleslokale med tilskud fra den afsatte statslige pulje til etablering af små almene familieboliger, som ønskes opført på Bredgade 29-31, Kolding.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

1. at skema A godkendes med en samlet anskaffelsessum på 13.229.000 kr., med henvisning til AAB's accept af den i sagsfremstillingen beskrevne anvisningsaftale til familieboligerne,
2. at bygherren som minimum skal indhente 3 tilbud på byggelånsrente og kommunal garantistillelse. Tilbuddene skal medsendes ved ansøgning om godkendelse af skema B,
3. at AAB's anvendelse af henholdsvis sociale klausuler og arbejdsklausuler tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Baggrund

Projektet skal ses i sammenhæng med den indgåede topartsaftale, hvor staten har afsat en pulje på 640 mio. kr. til medfinansiering af de kommunale grundkapitaludgifter til små almene familieboliger. Kolding Kommunes tilskudsandel fra puljen udgør 12.262.745 kr., svarende til 200 boliger.

På baggrund af topartsaftalens indgåelse blev kommunens boligorganisationer tilbage i april 2016 bedt om at fremsende ideer og konkrete forslag til projekter indeholdende små almene familieboliger. På daværende tidspunkt foreslog AAB Kolding et projekt med små almene familieboliger på Bredgade. Der henvises i den forbindelse til punktet "Prioritering af grundkapitalmidler, pulje til små almene boliger jf. topartsaftalen og ændringsforslag til budget 2017", som blev behandlet på Plan- og Boligudvalget den 13. juni 2016.

Skema A-anmodning

AAB Kolding, afd. 63 søger om tilsagn - skema A, til opførelse af 14 almene familieboliger med statsligt grundkapitaltilskud på Bredgade nr. 29-31, Kolding – matr. nr. 516B, Kolding bygrunde.

Ejendommen er udlagt til boligformål og er omfattet af lokalplan 0034-43 "Ved Bredgade – boliger i bymidten".

Der er tale om en privat grundsælger og købesummen er aftalt til 830.000 kr. inklusiv moms – Byrådet har den 29. maj 2017 godkendt AAB's køb af ejendommen med henblik på gennemførelse af nærværende projekt. Grundarealet er oplyst til 320 m².

Der påtænkes opført 14 familieboliger af 40 m² med statsligt grundkapitaltilskud samt et fælleslokale på 80 m² – det samlede bruttoetageareal udgør således 640 m². Herudover opføres der 92 m² kælder samt et udendørs opholdsareal på 4. sal på ca. 70 m². Boligerne fordeler sig på følgende måde:

Antal rum pr. bolig	Antal boliger
---------------------	---------------

1	14
---	----

Den gennemsnitlige lejlighedsstørrelse inkl. andel af fælleslokalet udgør ca. 46 m².

Projektet udføres som et etagebyggeri, der minimum opfylder kravene til energiklasse 2015.

Byggeriet er planlagt til opstart i efteråret 2018 og med aflevering til sommer 2019.

By- og Udviklingsforvaltningen har haft flere drøftelser med Senior- og Socialforvaltningen i forhold til imødekommelse af boligbehovet inden for det specialiserede socialområde, herunder i forhold til tilvejebringelse af erstatningsboliger for Handicapområdets eksisterende boliger på Gramrolighed som bliver for dyre til målgruppen grundet renoveringstiltag i afdelingen. I den forbindelse har Handicapområdet ønsket at få stillet boligerne omfattet af nærværende projekt til rådighed, når de står færdige – der henvises desuden til punktet ”Afrapportering af budgetnote 0.11 – boliger til unge med specielle behov”, som blev behandlet i Plan- og Boligudvalget den 12. juni 2017, Social- og Sundhedsudvalget den 21. juni 2017 og Arbejdsmarkedsudvalget den 23. august 2017.

Økonomi

Der søges om godkendelse af en samlet anskaffelsessum på 13.229.000 kr. inkl. energitillæg, svarende til 20.670 kr. pr. m². Da maksimumbeløbet inkl. energitillæg er fuldt udnyttet, kan bygherre ikke forvente, at der godkendes en højere anskaffelsessum ved skema B og en eventuel budgetoverskridelse skal derfor afholdes af bygherren via egenkapitalen.

Udgiftsfordelingen for det samlede projekt er følgende:

Grundudgift	1.850.000 kr.
Entrepriseudgifter	9.074.000 kr.
Omkostninger	1.965.000 kr.
Gebyrer til offentlige myndigheder	340.000 kr.
I alt	13.229.000 kr.

De samlede grundudgifter på 1.850.000 kr. svarer til ca. 2.891 kr./m² inklusiv moms, ekstraordinære udgifter til fundering og forurening samt tilslutningsafgifter. Grundudgifterne udgør ca. 14 % af den samlede anskaffelsessum og holdes således under de anbefalede 20 %.

Den ved skema A foreløbigt beregnede årlige husleje for boligdelen inkl. andel af fælleslokalet anslås til 1.113 kr. pr. m² ekskl. el, vand og varme. Forbrugsudgifterne for boligdelen inkl. fællesantenne, IT og andel af fælleslokalet anslås til at udgøre ca. 167 kr. pr. m². Uden andel af udgifterne til fælleslokalet anslås huslejen til ca. 973 kr. pr. m² og forbrugsudgifterne til ca. 145 kr. pr. m². Til sammenligning er huslejeniveauet for familieboligdelen af AAB's projekt på Gimbel anslået til 910 kr. pr. m² ekskl. forbrugsudgifter, ligesom huslejeniveauet for Lejerbo's familieboligprojekt på Warmingsgade er anslået til 960 kr. pr. m² ekskl. forbrugsudgifter.

Den samlede anskaffelsessum for projektet finansieres med 88% realkreditlån, 10% kommunal grundkapital og 2% beboerindskud. Den kommunale grundkapitaludgift kan opgøres til 1.322.900 kr., hvortil kommer et beregnet tilskud fra den afsatte statslige pulje til etablering af små almene familieboliger målrettet flygtninge på 856.380 kr. Den kommunale grundkapitaludgift til projektet efter tilskud kan således beregnes til 466.520 kr.

Når det støttede byggeri finansieres med lån, hvor der tinglyses pant i afdelingens faste ejendom, er det en betingelse for optagelse af kreditforeningslånet, at kommunen påtager sig en garantiforpligtigelse.

Den kommunale garantistillelse omfatter den del af lånet, der har pantsikkerhed ud over 60% af ejendommens værdi. Ejendommens værdi (markedsværdien) fastsættes af det långivende realkreditinstitut, og den endelige kommunegaranti vil først blive beregnet i forbindelse med godkendelsen af skema C. Den kommunale garanti er en eventualforpligtigelse, som ikke umiddelbart belaster kommunens økonomi.

AAB udbyder finansieringen og eftersender oplysninger om vilkår.

Sociale klausuler og arbejdsklausuler

Byrådet besluttede den 29. februar 2016, at boligorganisationerne i forbindelse med nybyggeri opfordres til at gøre brug af sociale klausuler om uddannelses- og praktikaftaler i relevante udbud af bygge- og anlægsarbejder eller alternativt skal forklare baggrunden for ikke at benytte sådanne klausuler, ligesom boligorganisationerne forpligtes til at anvende arbejdsklausuler.

I forhold til brugen af sociale klausuler oplyser Bovia/AAB, at man gerne ser at der etableres et partnerskab med den vindende entreprenør. Entreprenøren er derfor senest 4 uger efter kontraktindgåelsen forpligtet til at deltage i et indledende møde med bygherren om muligheden for at etablere praktikpladser og midlertidige jobfunktioner i forbindelse med entreprisen. Ved indgåelse af aftale med bygherren om etablering af praktikpladser og midlertidige jobfunktioner fastsættes et fælles mål for indsatsen, herunder indsatsens organisering, opfølgning og evaluering. Muligheden for at etablere praktikpladser og midlertidige jobfunktioner i forbindelse med entreprisen indgår ikke som et led i udvælgelses- eller tildelingskriterierne under udbuddet, og vil derfor ikke indgå i bygherrens/ordregiverens vurdering af entreprenørens tilbud.

I forhold til arbejdsklausuler stiller Bovia/AAB krav om, at entreprenøren skal sikre, at ansatte hos entreprenøren og eventuelle underentreprenører, som medvirker til at opfylde kontrakten, er sikret løn, arbejdstid og andre arbejdsvilkår, som ikke er mindre gunstige end dem, der gælder for arbejde af samme art i henhold til kollektiv overenskomst indgået af de inden for det pågældende faglige område mest repræsentative arbejdsmarkedsparter i Danmark, og som gælder på hele det danske område.

Anvisningsret til familieboligerne med tilskud fra den statslige pulje

Såfremt kommunen har anvisningsret til en bolig, betaler kommunen lejen fra det tidspunkt, fra hvilket den ledige bolig er til rådighed for kommunen, og indtil udlejning sker, ligesom kommunen garanterer for boligtagerens kontraktmæssige forpligtigelser til istandsættelse ved fraflytning. Udgangspunktet er, at der er 100% kommunal anvisning til boliger opført med grundkapitaltilskud fra den afsatte statslige pulje.

Kommunen og boligorganisationerne kan alternativt aftale en anden måde, hvorpå kommunen udøver sin anvisningsret til boligerne, ligesom det kan aftales, at boligorganisationen overtager anvisningsretten, hvorefter boligerne udlejes efter den almindelige venteliste. Indgås der sådanne aftaler, ophører kommunens betalingsforpligtigelse ved tomgang. Reglerne indeholder ingen begrænsninger i, hvornår det konkret kan aftales, at boligorganisationerne overtager anvisningsretten.

På baggrund af ovenstående har forvaltningen i samarbejde med boligorganisationerne udarbejdet nedenstående rammeaftale for kommunens anvisningsret til familieboliger opført med tilskud fra den statslige pulje (der henvises i den forbindelse til sag nr. 2 på Plan- og Boligudvalgsmøde den 12. december 2016).

- Små almene familiebolig (boliger på under 45 m²) opført med tilskud vil som udgangspunkt være omfattet af anvisningsretten (100% anvisning) og dermed betalingsforpligtigelsen ved tomgang. Anvisningsretten for så vidt angår disse boligtyper vil tidligst kunne opsiges af kommunen 2 år efter førstegangsudlejningen med sædvanligt opsigelsesvarsel (3 måneder). Anvisningsretten er uopsigelig for boligorganisationen.
- Stay/turnus familieboliger (boliger på 45-60 m²) opført med tilskud vil som udgangspunkt ikke være omfattet af anvisningsretten med mindre kommunen senest 5 måneder før førstegangsudlejningen giver boligorganisationen meddelelse om, at kommunen ønsker at gøre brug af anvisningsretten til boligerne. Kommunen beslutter om anvisningsretten skal gøres gældende til 100% eller en mindre andel af stay/turnus boligerne. Kommunen kan opsige anvisningsretten med sædvanligt opsigelsesvarsel (3 måneder) og aftalen er uopsigelig for boligorganisationen.
- Almindelige familieboliger (boliger på 60-115 m²) opført med tilskud vil være omfattet af anvisningsretten og betalingsforpligtigelsen, såfremt boligerne udlejes som bofællesskaber – udlejes boligerne ikke som bofællesskaber, vil boligerne ikke være omfattet af anvisningsretten og dermed betalingsforpligtigelsen. Kommunen skal senest 5 måneder før førstegangsudlejningen af boligerne give boligorganisationen meddelelse om antallet af boliger, der skal udlejes som bofællesskaber og dermed være omfattet af anvisningsretten samt betalingsforpligtigelsen. Kommunen kan opsige anvisningsretten med sædvanligt opsigelsesvarsel (3 måneder) og aftalen er uopsigelig for boligorganisationen.

Inklusiv andel af fælleslokalet ligger de mindste af boligerne i nærværende projekt arealmæssigt på grænsen mellem det som i ovenstående rammeaftale betegnes som ”små almene familieboliger” og ”stay/turnus familieboliger”. Det vurderes dog at de mindste boliger på ca. 40 m² / 46 m² inkl. andel af fælleslokalet bør betegnes som ”små almene familieboliger” med den konsekvens, at Kolding Kommune får anvisningsret til disse boliger i minimum 2 år fra boligerne står klar til udlejning. Dette betyder samtidig, at kommunen skal afholde eventuelle tomgangsudgifter, hvis boligerne ikke er fuldt udlejet i denne periode. Det foreslås, at et eventuelt tilsagn - skema A - til nærværende projekt sker på betingelse af boligorganisationens accept af ovenstående anvisningsaftale.

Finansiering

Efter fradrag af det statslige grundkapitaltilskud til projektet på 856.380 kr. kan den kommunale grundkapitaludgift til projektet opgøres til 466.520 kr. Det forventes at grundkapitaludgiften forfalder i 2018, hvor den også disponeres indenfor budgettet.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-12-2017

Forslaget indstilles til godkendelse.

Punkt 17: Tilsagn, skema A, til 120 familieboliger med tilskud på Bertram Knudsens Vej, Kolding

17/19452

Resumé

Bovia har på vegne af Arbejdernes Andels-Boligforening Kolding (AAB), afdeling 59, fremsendt ansøgning om tilsagn skema A til opførelse af 120 familieboliger med tilskud fra den afsatte statslige pulje til etablering af små almene familieboliger, som ønskes opført på Bertram Knudsens Vej, Kolding.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

1. at skema A godkendes med en samlet anskaffelsessum på 191.348.000 kr., med henvisning til AAB's accept af den i sagsfremstillingen beskrevne anvisningsaftale til familieboligerne med statsligt grundkapitaltilskud,
2. at bygherren som minimum skal indhente 3 tilbud på byggelånsrente og kommunal garantistillelse. Tilbuddene skal medsendes ved ansøgning om godkendelse af skema B,
3. at AAB's anvendelse af henholdsvis sociale klausuler og arbejdsklausuler tages til efterretning,
4. at ministeriet ansøges om at forhøje den udmeldte tilskudsramme til Kolding Kommune, så der ydes fuldt grundkapitaltilskud til nærværende projekt.

Sagsfremstilling

Baggrund

Projektet skal ses i sammenhæng med den indgåede topartsaftale, hvor staten har afsat en pulje på 640 mio. kr. til medfinansiering af de kommunale grundkapitaludgifter til små almene familieboliger. Kolding Kommunes tilskudsandel fra puljen udgør 12.262.745 kr., svarende til 200 boliger.

På baggrund af topartsaftalens indgåelse blev kommunens boligorganisationer tilbage i april 2016 bedt om at fremsende ideer og konkrete forslag til projekter indeholdende små almene familieboliger. På daværende tidspunkt foreslog AAB Kolding et projekt med små almene familieboliger kombineret med "almindelig" familieboliger på Bertram Knudsens Vej. Der henvises i den forbindelse til punktet "Prioritering af grundkapitalmidler, pulje til små almene boliger jf. topartsaftalen og ændringsforslag til budget 2017", som blev behandlet på Plan- og Boligudvalget den 13. juni 2016.

Skema A-anmodning

AAB Kolding, afd. 59 søger om tilsagn - skema A, til opførelse af 120 stk. almene familieboliger med statsligt grundkapitaltilskud på Bertram Knudsens Vej, Kolding – matr. nr. 56b m.fl., Kolding Markjorder 2. afdeling. Til sammenlægning med AAB, afd. 59's eksisterende ejendom erhverver AAB afd. 59 ligeledes matr. nr. 57a, Kolding Markjorder 2. afdeling af Kolding Kommune. Købesummen for det kommunalt ejede areal er aftalt til 2.000.000 kr. inklusiv moms – se i øvrigt punktet "Salg af areal på kløvkærgrunden og areal ved Bertram Knudsens Vej". Grundarealet af AAB afd. 59's eksisterende ejendom udgør ca. 25.900 m², mens arealet der erhverves af kommunen udgør ca. 4.659 m².

Den samlede ejendom er udlagt til boligformål og omfattet af lokalplan 0122-16 "Ved Bertram Knudsens Vej – et boligområde".

Der påtænkes opført 120 familieboliger samt et fælleslokale med et samlet bruttoetageareal på 9.300 m². Boligerne fordeler sig på følgende måde:

Antal rum pr. bolig	Antal boliger
1	39
2	21
3	6
4+	54

1-rumsboligerne dækker over 39 boliger på ca. 43 m², 2-rumsboligerne dækker over 21 boliger på ca. 53 m², 3-rumsboligerne dækker over 6 boliger på ca. 85 m² og 4-rumsboligerne dækker over 24 boliger på ca. 100 m² og 30 boliger på ca. 113 m². Den gennemsnitlige boligstørrelse udgør ca. 78 m².

Bovia oplyser at byggeriet tænkes udbudt i omvendt totalentreprisekonkurrence inden for de rammer, som den godkendte lokalplan giver mulighed for.

Projektet udføres som et blandet etage- og tæt/lav byggeri, der minimum opfylder kravene til energiklasse 2015.

Byggeriet er planlagt med opstart i efteråret 2018 og med en forventet aflevering sommer 2020.

Økonomi

Der søges om godkendelse af en samlet anskaffelsessum på 191.348.000 kr. inkl. energitillæg, svarende til 20.575 kr. pr. m², hvilket svarer til det beregnede bindende maksimumbeløb inkl. energitillæg. Da maksimumbeløbet inkl. energitillæg er fuldt udnyttet, kan bygherre ikke forvente, at der godkendes en højere anskaffelsessum ved skema B og en eventuel budgetoverskridelse skal derfor afholdes af bygherren via egenkapitalen.

Udgiftsfordelingen for det samlede projekt er følgende:

Grundudgift	26.400.000 kr.
Entrepriseudgifter	138.000.000 kr.
Omkostninger	24.074.000 kr.
Gebyrer til offentlige myndigheder	2.874.000 kr.
I alt	191.348.000 kr.

De samlede grundudgifter på 26.400.000 kr. svarer til 2.839 kr./m² inklusiv moms, ekstraordinære udgifter til fundering og forurening samt tilslutningsafgifter. Grundudgifterne udgør ca. 13,7 % af den samlede anskaffelsessum og holdes således under de anbefalede 20%.

Den foreløbigt beregnede årlige husleje ved skema A anslås til 920 kr. pr. m² ekskl. el, vand og varme. Forbrugsudgifterne inkl. fællesantenne, IT mv. anslås til gennemsnitligt at udgøre 145 kr. pr. m². Til sammenligning er huslejeniveauet for familieboligdelen af AAB's projekt på Gimbel anslået til 910 kr. pr. m² ekskl. forbrugsudgifter, ligesom huslejeniveauet for Lejerbo's familieboligprojekt på Warmingsgade er anslået til 960 kr. pr. m² ekskl. forbrugsudgifter.

Den samlede anskaffelsessum for projektet finansieres med 88% realkreditlån, 10% kommunal grundkapital og 2% beboerindskud. Den kommunale grundkapitaludgift kan opgøres til 19.135.000 kr.

På baggrund af boligsammensætningen i projektet kan tilskuddet fra den afsatte statslige pulje til etablering af små almene familieboliger målrettet flygtninge teknisk set beregnes til 7.340.400 kr. Det forholder sig imidlertid sådan at nærværende projekt er indberettet som det sidste af de 5 projekter, som opføres med grundkapitaltilskud fra den statslige pulje, hvorfor tilskuddet maksimalt kan opgøres til differencen mellem den udmeldte tilskudsramme til Kolding Kommune og de beregnede/opnåede grundkapitaltilskud til de øvrige 4 projekter.

Projekter	Beregnet/opnået
Kolding Åpark	917.500 kr.
Warmingsgade	2.202.120 kr.
Gimbel	2.446.800 kr.
Bredgade	856.380 kr.
I alt	6.422.800 kr.

Det reelle statslige grundkapitaltilskud til nærværende projekt kan således beregnes til følgende:

Udmeldt tilskudsramme til Kolding Kommune	12.262.745 kr.
Beregnet/opnået tilskud til øvrige projekter	6.422.800 kr.
Difference/tilskud Bertram Knudsens Vej	5.839.945 kr.

Den kommunale grundkapitaludgift efter tilskud til nærværende projekt kan herefter opgøres til 13.295.055 kr.

Henset til at ikke hele tilskuddet som nærværende projekt principielt berettiger til kan rummes inden for den udmeldte tilskudsramme til Kolding Kommune, foreslås det at ansøge ministeriet om en forhøjelse af kommunes tilskudsramme.

Når det støttede byggeri finansieres med lån, hvor der tinglyses pant i afdelingens faste ejendom, er det en betingelse for optagelse af kreditforeningslånet, at kommunen påtager sig en garantiforpligtigelse.

Den kommunale garantistillelse omfatter den del af lånet, der har pantsikkerhed ud over 60% af ejendommens værdi. Ejendommens værdi (markedsværdien) fastsættes af det långivende realkreditinstitut, og den endelige kommunegaranti vil først blive beregnet i forbindelse med godkendelsen af skema C. Den kommunale garanti er en eventualforpligtigelse, som ikke umiddelbart belaster kommunens økonomi.

AAB udbyder finansieringen og eftersender oplysninger om vilkår.

Sociale klausuler og arbejdsklausuler

Byrådet besluttede den 29. februar 2016, at boligorganisationerne i forbindelse med nybyggeri opfordres til at gøre brug af sociale klausuler om uddannelses- og praktikaftaler i relevante udbud af bygge- og anlægsarbejder eller alternativt skal forklare baggrunden for ikke at benytte sådanne klausuler, ligesom boligorganisationerne forpligtes til at anvende arbejdsklausuler.

I forhold til brugen af sociale klausuler oplyser Bovia/AAB, at man gerne ser at der etableres et partnerskab med den vindende entreprenør. Entreprenøren er derfor senest 4 uger efter kontraktindgåelsen forpligtet til at deltage i et indledende møde med bygherren om muligheden for at etablere praktikpladser og midlertidige jobfunktioner i forbindelse med entreprisen. Ved indgåelse af aftale med bygherren om etablering af praktikpladser og midlertidige jobfunktioner fastsættes et fælles mål for indsatsen, herunder indsatsens organisering, opfølgning og evaluering. Muligheden for at etablere praktikpladser og midlertidige jobfunktioner i forbindelse med entreprisen indgår ikke som et led i udvælgelses- eller tildelingskriterierne under udbuddet, og vil derfor ikke indgå i bygherrens/ordregiverens vurdering af entreprenørens tilbud.

I forhold til arbejdsklausuler stiller Bovia/AAB krav om, at entreprenøren skal sikre, at ansatte hos entreprenøren og eventuelle underentreprenører, som medvirker til at opfylde kontrakten, er sikret løn, arbejdstid og andre arbejdsvilkår, som ikke er mindre gunstige end dem, der gælder for arbejde af samme art i henhold til kollektivt overenskomst indgået af de inden for det pågældende faglige område mest repræsentative arbejdsmarkedsparter i Danmark, og som gælder på hele det danske område.

Anvisningsret til familieboligerne med tilskud fra den statslige pulje

Såfremt kommunen har anvisningsret til en bolig, betaler kommunen lejen fra det tidspunkt, fra hvilket den ledige bolig er til rådighed for kommunen og indtil udlejning sker, ligesom kommunen garanterer for boligtagerens kontraktmæssige forpligtigelser til istandsættelse ved fraflytning. Udgangspunktet er, at der er 100% kommunal anvisning til boliger opført med grundkapitaltilskud fra den afsatte statslige pulje, ligesom boligerne med tilskud ikke er forbeholdt en bestemt gruppe.

Kommunen og boligorganisationerne kan alternativt aftale en anden måde, hvorpå kommunen udøver sin anvisningsret til boligerne, ligesom det kan aftales, at boligorganisationen overtager anvisningsretten, hvorefter boligerne udlejes efter den almindelige venteliste. Indgås der sådanne aftaler, ophører kommunens betalingsforpligtigelse ved tomgang. Reglerne indeholder ingen begrænsninger i, hvornår det konkret kan aftales, at boligorganisationerne overtager anvisningsretten.

På baggrund af ovenstående har forvaltningen i samarbejde med boligorganisationerne udarbejdet nedenstående rammeaftale for kommunens anvisningsret til familieboliger opført med tilskud fra den statslige pulje (der henvises i den forbindelse til sag nr. 2 på Plan- og Boligudvalget den 12. december 2016).

- Små almene familiebolig (boliger på under 45 m²) opført med tilskud vil som udgangspunkt være omfattet af anvisningsretten (100% anvisning) og dermed betalingsforpligtigheden ved tomgang. Anvisningsretten for så vidt angår disse boligtyper vil tidligst kunne opsiges af kommunen 2 år efter førstegangsudlejningen med sædvanligt opsigelsesvarsel (3 måneder). Anvisningsretten er uopsigelig for boligorganisationen.
- Stay/turnus familieboliger (boliger på 45-60 m²) opført med tilskud vil som udgangspunkt ikke være omfattet af anvisningsretten, med mindre kommunen senest 5 måneder før førstegangsudlejningen giver boligorganisationen meddelelse om, at kommunen ønsker at gøre brug af anvisningsretten til boligerne. Kommunen beslutter, om anvisningsretten skal gøres gældende til 100% eller en mindre andel af stay/turnus boligerne. Kommunen kan opsiges anvisningsretten med sædvanligt opsigelsesvarsel (3 måneder) og aftalen er uopsigelig for boligorganisationen.
- Almindelige familieboliger (boliger på 60-115 m²) opført med tilskud vil være omfattet af anvisningsretten og betalingsforpligtigheden, såfremt boligerne udlejes som bofællesskaber – udlejes boligerne ikke som bofællesskaber, vil boligerne ikke være omfattet af anvisningsretten og dermed betalingsforpligtigheden. Kommunen skal senest 5 måneder før førstegangsudlejningen af boligerne give boligorganisationen meddelelse om antallet af boliger, der skal udlejes som bofællesskaber og dermed være omfattet af anvisningsretten samt betalingsforpligtigheden. Kommunen kan opsiges anvisningsretten med sædvanligt opsigelsesvarsel (3 måneder) og aftalen er uopsigelig for boligorganisationen.

Ovenstående rammeaftale medfører for det konkrete projekt, at Kolding Kommune får anvisningsret til 39 små familieboliger på under 45 m² i minimum 2 år fra boligerne står klar til udlejning. Dette betyder samtidig, at kommunen skal afholde eventuelle tomgangsudgifter, hvis boligerne ikke er fuldt udlejet i denne periode. Såfremt kommunen ønsker at gøre brug af anvisningsretten til øvrige familieboliger i projektet, skal kommunen meddele dette til Bovia/AAB senest 5 måneder, før boligerne står klar til udlejning.

Det foreslås, at et eventuelt tilsagn - skema A - til nærværende projekt sker på betingelse af boligorganisationens accept af ovenstående anvisningsaftale.

Finansiering

Efter fradrag af det maksimale statslige grundkapitaltilskud til nærværende projekt på 5.839.945 kr. kan den kommunale grundkapitaludgift til projektet opgøres til 13.295.055 kr. Det forventes at grundkapitaludgiften forfalder til betaling i 2018, hvor den også disponeres indenfor budgettet.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-12-2017

Forslaget indstilles til godkendelse.

Punkt 18: Bevillingsstatus pr. 31. oktober 2017 for Plan- og Boligudvalget

17/3405

Resumé

Bevillingsstatus pr. 31. oktober 2017 for Plan- og Boligudvalget.

Der forventes et regnskab, der stemmer med det korrigerede budget.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

For Ejendoms- og Boligpolitik kan budgetrealiseringen pr. 31. oktober 2017 vedrørende serviceudgifter med overførselsadgang opstilles således:

Budgetområde	Korrigeret budget kr.	Forbrug i kr.	Forbrug	Note
Rengøringsafdelingen	-825.000	1.234.043	-150%	1
Plan, byg og ejendom	361.000	-1.291.338	-358%	2
Byfornyelse	4.420.000	2.417.504	55%	3
I alt	3.956.000	2.360.209	60%	

Note

1: Forbruget er for højt pga. forskydning af fakturering vedr. rengøring.

2: Indtægterne på jorder er højere end budgetteret.

3: Betales to gange årligt i juni og december og budgettet forventes brugt.

For Ejendoms- og Boligpolitik kan budgetrealiseringen pr. 31. oktober 2017 vedrørende serviceudgifter uden overførselsadgang opstilles således:

Budgetområde	Korrigeret budget i kr.	Forbrug i kr.	Forbrug	Note
Udlejningsejendomme samt KUA	-444.000	-528.606	119%	4
Ejendomme til salg	411.000	139.082	34%	
I alt	-33.000	-389.524	1.180%	

Note

4: Forbruget svinger en del over året.

For ældreboliger, der ligger uden for servicerammen, kan budgetrealiseringen pr. 31. oktober 2017 opstilles således:

Budgetområde	Korrigeret budget i kr.	Forbrug i kr.	Forbrug	Note
Ældreboliger	-16.614.000	-13.972.472	84%	

For Plan- og Boligudvalget kan budgetrealiseringen pr. 31. oktober 2017 opstilles således:

Budgetområde	Korrigeret budget i kr.	Forbrug i kr.	Forbrug	Note
Plan- og Boligudvalget	40.000	19.391	48%	

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-12-2017

Godkendt.

Punkt 19: Deltagelse i aktiviteter

Resumé

Deltagelse i kommunale aktiviteter.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at Plan- og Boligudvalget drøfter om der er behov for at et eller flere medlemmer af udvalget varetager andre kommunale hverv.

Sagsfremstilling

Det fremgår af Kolding Kommunes Regulativ om Vederlag og godtgørelse til Byrådets medlemmer, punkt 2, at der kan tillægges erstatning for tabt arbejdsfortjeneste for varetagelse af andre kommunale hverv, når deltagelsen sker efter anmodning fra Byrådet eller et af Byrådets udvalg, på grundlag af en protokolleret beslutning.

<i>Aktivitet</i>	<i>Deltagere</i>
Borgermøde Ødis – offentlig høring af ny lokalplan. Den 11. december 2017	Eea Haldan Vestergaard, Knud Erik Langhoff, Poul Erik Jensen, Asger Christensen.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-12-2017

Eea Haldan, Knud Erik Langhoff, Poul Erik Jensen og Asger Christensen deltager i borgermøde i Ødis dd.

Punkt 20: Orienteringspunkter

Resumé

På mødet orienteres om nyt fra By- og Udviklingsforvaltningen inden for udvalgets område.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Der kan ikke træffes beslutning under dette punkt, fordi det kun er et orienteringspunkt.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-12-2017

Godkendt.

Bilag

Orientering til Plan- og boligudvalget den 11-12-2017 rev.pdf

Punkt 21: Orientering fra formanden

Resumé

Orientering fra formanden.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 11-12-2017

Godkendt.