

REFERAT Plan- og Boligudvalget d. 09-01-2017

Mødedato Mandag d. 09. januar 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

Marina City, VVM pligt og indkaldelse af idéer og forslag.....	3
Endelig vedtagelse af lokalplan 1312-21 Haderslevvej 6, Christiansfeld og kommuneplantillæg 53..	6
Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0643-12, Ved Koldingvej i Vester Nebel.....	9
Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0221-33 med tilhørende kommuneplantillæg 63, Danfoss-gru	12
Synopsis Lokalplan 1311-11 Christiansfeld gamle skole.....	15
Ansøgning om dispensation fra de vejledende støjgrænser i lokalplan 0111-13, Ndr. Ringvej.....	19
Godkendelse af helhedsplan og skema A til renoveringsprojekt i afd. 22, AAB Kolding.....	21
Tilsagn, skema A, til 94 ungdomsboliger og 40 familieboliger med tilskud på Gimbel-grunden, Kol	24
Evalueringsrapport af Byens PlankeVÆRKER - projekter i 2016.....	29
Orienteringspunkter.....	32
Orientering fra formanden.....	33
Deltagelse i aktiviteter.....	34

Punkt 1: Marina City, VVM pligt og indkaldelse af idéer og forslag

16/20209

Resumé

Kolding Kommune ønsker som bygherre at gennemføre et større byudviklingsprojekt "Marina City". Projektet omfatter både anlæg på søterritoriet og på land. Forud for tilladelse til sådanne større anlæg skal der ofte ske en vurdering af de forventede påvirkninger på miljøet (VVM). Der skal derfor træffes beslutning om at Marina City er VVM pligtigt og at VVM procedure igangsættes.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

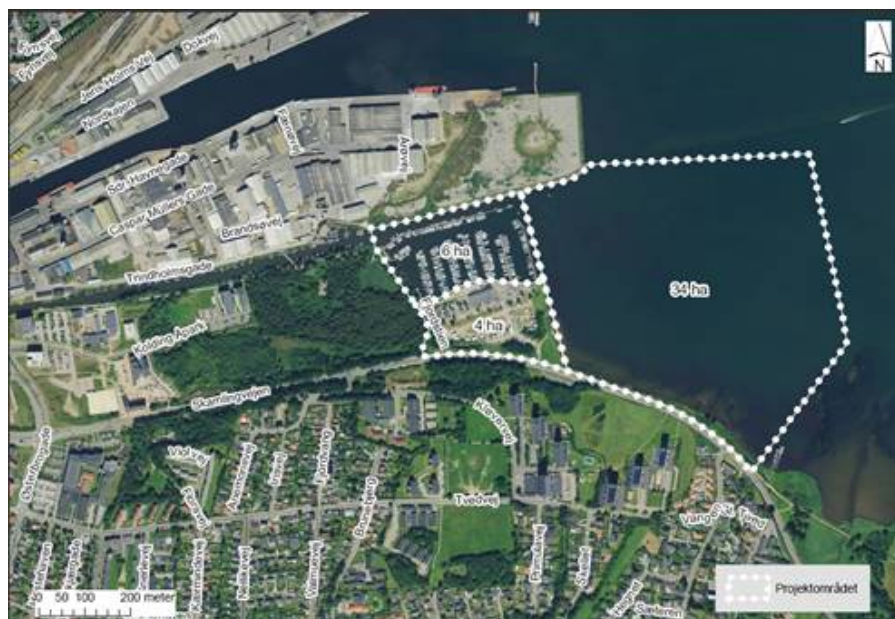
at der træffes beslutning om at Marina City projektet er VVM pligtigt, og at der igangsættes udarbejdelse af VVM redegørelse, kommuneplantillæg og lokalplan

at der gennemføres en 4 uger idéfase med offentlighedsinddragelse og borgermøde.

Sagsfremstilling

Der er udarbejdet et idéoplæg (dateret 06.08.2015) for udvikling af Marina City. Projektet består i en flytning af kapaciteten ved Lystbådehavn Nord til en samlet placering ved nuværende Marina Syd samt udvikling af et nyt byområde med boliger, erhverv, butikker, service- og fritidsfunktioner m.m.

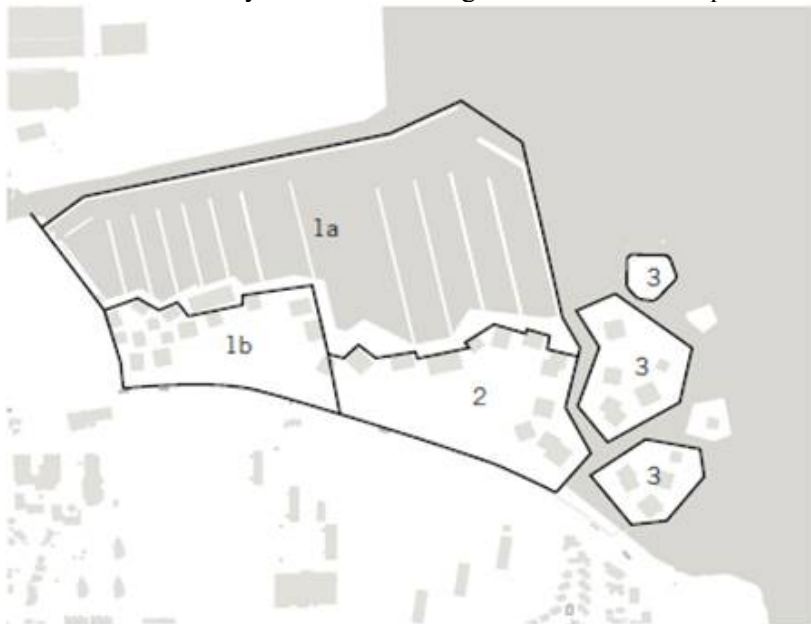
Projektarealet omfatter den eksisterende Marina Syds land- og fjordarealer samt et fjordområde øst herfor. Arealet dækker ca. 44 ha, hvoraf de 34 ha er uudnyttet fjordområde i dag.



Kolding Lystbådehavn har i dag samlet set 1000 pladser, 500 i nord og 500 i syd. Disse samles i syd. Der sker således ingen kapacitetsudvidelse men en omdisponering. Herunder også af oplagspladser. I den nye bydel skabes 4-500 boliger plus erhverv, service- og fritidsfunktioner. Projektet er opdelt i etaper, hvor

1. etape (1a og 1b) omfatter henholdsvis en udvidelse af lystbådehavn med 500 pladser, ny mole med promenade og ca. 20.000 etagemeter boliger i op til 30 meters højde og ca. 5.000 etagemeter erhverv/service i op til 12 meters højde på eksisterende land.
2. etape omfatter opfyld til havnerelaterede funktioner, 20.000 etagemeter boliger og ca. 5.000 etagemeter erhverv/øvrige.
3. etape omfatter opfyld af øer til boliger og offentligt byggeri, fx fjordbad. Måske 20.000/10.000 etagemeter og op til 40 meters højde.

I etape 1 og 2 forventes uddybning af 120.000 m³ sediment og fjernelse af 38.000 m³ sediment under mole. Opfyldning på søterritoriet med sandfyld forventes at udgøre 340.000 m³. Etape 3 er endnu ikke beregnet.



For nærmere beskrivelse af projektet henvises til idéoplægget, som er vedlagt som bilag 1. Idéoplægget ligger til grund for forvaltningens vurdering af projektet.

VVM-screening

Forvaltningen har i henhold til VVM-bekendtgørelsens § 2, stk. 2 den 20. december 2016 modtaget en anmeldelse fra bygherrefunktionen af Marina City, fordi projektet for landdelen er medtaget på bekendtgørelsens bilag 2, pkt. 10 Infrastrukturprojekter, nærmere bestemt litra

- b) Anlægsarbejder i byzone, herunder opførelse af butiksanlæg,
- f) Landanlæg i forbindelse med havne, herunder fiskerihavne og
- g) Anlæg af vandveje, som ikke er omfattet af bilag 1, kanalbygning og regulering af vandløb

Anlæg nævnt i bilag 2 er kun omfattet af VVM-pligten, hvis de af kommunen skønnes at kunne påvirke miljøet væsentligt.

Screeningen efter VVM-bekendtgørelsen har resulteret i en vurdering af, at landdelen af anlægget, er VVM-pligtigt. Dette begrundes med, at anlæggets dimensioner er omfattende og forudsætter inddragelse af arealer, som i dag er en væsentlig naturressource. Anlæggets placering i kystområde og tæt på eksisterende by- og havneområde rummer en miljømæssig sårbarhed i forhold til berøring af både det naturlige kystmiljø, den eksisterende erhvervsanvendelse på havnen samt den visuelle og funktionelle påvirkning af naboer. Endvidere er selve anlægsfasen omfattende og forventeligt langvarig med

deraf følgende støj, lugt og trafikale påvirkninger. Endelig er der lagt vægt på, at projektet ikke kan realiseres indenfor de eksisterende fysiske planlægning. Den samlede miljøpåvirkning betegnes som kompleks, sandsynlig og varig. Screeningsnotatet er vedlagt som bilag 2.

Marina City projektet er sideløbende VVM-anmeldt til Kystdirektoratet, som er myndighed for anlæg på søterritoriet. Kystdirektoratet skal træffe afgørelse om VVM pligt efter VVM-bekendtgørelsen for visse anlæg og foranstaltninger på søterritoriet.

Ud fra denne delte myndighedsrolle forventes udarbejdet en samlet VVM redegørelse, som skal belyse en række miljømæssige konsekvenser af projektet, herunder støj- og trafikforhold, visuelle konsekvenser, skyggepåvirkninger, påvirkning af natur, kystlandskab, klima m.m.

Endelig godkendelse af VVM pligtige anlæg sker ved VVM tilladelse. I dette tilfælde forventes, at både Kolding Kommune og Kystdirektoratet skal træffe sådan afgørelse.

Kommuneplantillæg

Projektarealet er beliggende udenfor kommuneplanens rammeområder og forudsætter derfor ændring af retningslinjer og udlæg af et nyt rammeområde. Dette kan delvis ske ved en omfordeling.

Kolding kommune har afholdt et første møde med Erhvervsstyrelsen om sagen. Rammeområderne vil formentlig godt kunne justeres i forhold til ny viden osv. vedrørende lystbådehavn m.v., under forudsætning af at der kan redegøres for den særlige planlægningsmæssige og/eller funktionelle begrundelse for ændringerne. I den forbindelse er der bl.a. brug for nærmere at forklare nødvendigheden af de funktioner, som planlægges i tilknytning til lystbådehavnen. Her indgår argumentationen om den største og mest attraktive marina uden for Københavnsområdet, samt turismeudviklingsaspektet.

Det er på nuværende tidspunkt uafklaret, om det er muligt at realisere det fulde projekt.

Procedure

Ifølge planlovens § 23 c skal der i forbindelse med ændring af kommuneplanen indkaldes idéer og forslag til det forestående planlægningsarbejde.

Ifølge VVM bekendtgørelsens § 4, skal der indkaldes idéer og forslag til brug for fastlæggelse af VVM-redegørelsens indhold. Dette kan ske samtidig med indkaldelsen af idéer og forslag til kommuneplanændringen.

Det samme gælder for den forventede afgørelse fra Kystdirektoratet og der planlægges derfor gennemført en samlet idéfase. Hen over vinteren 2016-17 afholdes en længere række af workshops med interessenter af forskellig art. Ligeledes gennemføres individuelle møder med interessenter. Alt sammen for at afklare og optimere planerne i forhold til interessenternes behov og forslag.

I forbindelse med idéfasen arrangeres et borgermøde på Marina Syd, hvor interesserede borgere kan møde op og få information om planerne, stille spørgsmål m.v.

Der skal for projektet, udover kommuneplanændring og VVM- redegørelse, udarbejdes en lokalplan for området, og alle tre processer forventes udarbejdet parallelt.

Kolding Kommune er som bygherre forpligtet til at give de oplysninger og foretage de undersøgelser, der er nødvendige for en vurdering af de miljømæssige konsekvenser ved projektet, jf. planlovens § 57a, stk. 5.

Kolding Kommune skal således både varetage bygherreopgaver og myndighedsopgaver i forhold til VVM-redegørelsen og den tilknyttede kommune- og lokalplanlægning samt øvrige tilladelser og afgørelser.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-01-2017

Forslaget indstilles til godkendelse.

Bilag

Marina City Idéoplæg 06_08_2015.pdf

VVM Screeningsnotat (skema) Marina City

Punkt 2: Endelig vedtagelse af lokalplan 1312-21 Haderslevvej 6, Christiansfeld og kommuneplantillæg 53

16/5041

Resumé

By- og Udviklingsforvaltningen foreslår, at der træffes afgørelse om endelig vedtagelse af lokalplan 1312-21 Haderslevvej 6, Christiansfeld - et boligområde med erhverv med tilhørende kommuneplantillæg 53.

Lokalplanen muliggør bl.a., at virksomheden Honningkagebageriet A/S kan etablere sin chokoladeproduktion i tidligere dagligvarebutikslokaler.

Forslaget til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg har været offentligt fremlagt i perioden 12. oktober – 7. december 2016. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 3 bemærkninger/indsigelser.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at kommuneplantillæg 53 vedtages,

at lokalplan 1312-21 Haderslevvej 6, Christiansfeld – et boligområde med erhverv vedtages.

Sagsfremstilling

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

Plan- og Boligudvalget vedtog den 10. oktober 2016 at offentliggøre forslaget.

Den tidligere dagligvarebutik på Haderslevvej 6 blev i 2006 opført som en om- og udbygning af en eksisterende butik, således at der var tale om fortsættelse af hidtidig lovlig anvendelse. Siden flyttede forretningen og ejendommen blev sat til salg. Ejendommen kan kun anvendes i henhold til områdets nugældende plangrundlag. Dette muliggør ikke købers ønsker, hvorfor der er udarbejdet et kommuneplantillæg og ny lokalplan.



Lokalplanområdet overfor Tyrstrup Kirke

Politisk fokusområde

Lokalplanen understøtter Plan- og Boligudvalgets politiske fokusområde i forhold til centerbyer og landsbyer, da planforslaget muliggør, at et tomt butiksbyggeri kan få ny anvendelse som ramme om en lokal virksomheds ekspansion. Lokalplanens bestemmelser er udformet med blik på, at det vil ske i pagt med fokusområdets øvrige hensyn: kvalitet i boligområder og kvalitet til gaderummet.

Lokalplanen understøtter desuden arkitekturstrategien ved at have fokus på materialer og udformningen bl.a. af udendørsarealer.

Lokalplanen skal desuden ses som et bidrag til at støtte op om rammerne for væksten hos erhvervslivet i Christiansfeld efter UNESCO-udnævnelsen i 2016, hvor væksten i turismen gør, at de eksisterende produktionsfaciliteter skal suppleres for, at virksomhederne kan vokse og både dække det lokale og nationale marked.

Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplantillægget udlægger området til blandet bolig og erhverv. De hidtidige bestemmelser vedr. bebyggelsesprocent og bygningshøjde fastholdes. Virksomheders miljøklasse sættes til 1-2 af hensyn til bymiljøet med boliger tæt på ejendommen.

Virksomhedsklasse 1-2 betyder, at produktion på ejendommen kan foregå 7-18 (inkl. varelevering), og at der er lave støjgrænser også uden for produktionsperioden.

Lokalplanens indhold

Lokalplan 1312-21 – Haderslevvej 6, Christiansfeld har både til formål at muliggøre, at der etableres erhvervsvirksomhed i den tidligere dagligvarebygning, eller at det eksisterende byggeri kan nedrives, og der bygges boliger på ejendommen. Todelingen er foretaget for at fremtidssikre plangrundlaget.

Lokalplanen sætter mere bestemmelser for aktiviteter i lokalplanområdet, rammer for muligt byggeri, skiltning, udearealer, parkering og befæstelsesgrad mm.

Indsigelser/bemærkninger

Forslag til lokalplan 1312-21 og kommuneplantillæg 53 har været offentligt fremlagt i perioden 12. oktober til 7. december 2016. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 3 indsigelser/bemærkninger fra henholdsvis Andelsboligforeningen Møllegade, Honningkagebageriet ApS og Haderslev Stift. Sidstnævnte har dog ingen indsigelser, men blot noteret sig plangrundlagets ændring.

De øvrige indsigelser/bemærkninger omhandler primært:

1. At have produktionsvirksomhed på ejendommen Haderslevvej 6
2. Lokalplanområdets funktionelle samspil med det omkringliggende bymiljø.
3. Bebyggelsesprocent og udvidelsesmulighed

Produktionsvirksomhed i et boligområde

Andelsboligforeningen Møllegade ønsker ikke produktionsvirksomhed på ejendommen, og de gener det kan/vil medføre. Andelsboligforeningen Møllegade er uforstående overfor, hvorfor produktionsvirksomheden ikke henvises til det eksisterende erhvervsområde.

Forvaltningen bemærker, at den nuværende lokalplan for området allerede i dag tillader produktionsaktivitet – dog således, at den person, der driver virksomheden, har sin bopæl på ejendommen, og at bygninger skiltning mm. er indpasset i boligområdet.

Funktionelt samspil

Andelsboligforeningen Møllegade advarer om, at den nye lokalplans bestemmelser vil ændre i, hvordan lokalplanområdet i dag indgår i nærmiljøet bl.a. med hensyn til parkering. Honningkagebageriet ApS ønsker ændrede bestemmelser vedr. sikringen af den tinglyste adgangsvej til det bagvedliggende enfamiliehus Haderslevvej 6a, således at kørearealet kan indgå som kørevej til varelevering m.v.

Forvaltningen bemærker, at lokalplanen alene sikrer, at der i lokalplanområdet bl.a. er tilstrækkeligt antal parkeringspladser til lokalplanområdets aktiviteter. Lokalplanen sætter ikke bestemmelser for hvem, der fx må anvende evt. tiloversbleven parkeringskapacitet. Bestemmelser vedr. den tinglyste adgangsvej er udformet som krævet af Politiet. Politiet kræver, at vejen skal adskilles, så den ikke bliver manøvreareal for fx varekørsel med deraf følgende risiko for påkørsler.

Bebyggelsesprocent og udvidelsesmuligheder

Honningkagebageriet ApS ønsker at hæve lokalplanens bebyggelsesprocent højere end 30, så der fremtidigt kan bygges yderligere produktionsareal i lokalplanområdet.

Forvaltningen bemærker, at planprocessen er igangsat med forudsætningen, at der var tale om kun at anvende eksisterende bygninger, og der ikke var ønske om udvidelse med mere byggeri. Der er i dag en bebyggelsesprocent på 29,46 %, og med baggrund i nærområdets karakter, lokalplanområdets disponering, tilkørselsforhold, Spildevandsplanens maksimale befæstelseskrav og den tinglyste vejret til det bagvedliggende enfamiliehus vil yderligere bebygget areal på ejendommen ikke være let at opføre.

En ændring af planområdets bebyggelsesprocent o.l. vil kræve fornyet offentlig høring.

Ændringsforslag

Indsigelserne har ikke givet anledning til ændring i planforslagene.

Formel vedtagelse

Da tinglysningen af den ændrede adgangsvej til det bagvedliggende enfamiliehus fortsat afventes, anbefales det, at forvaltningen bemyndiges til at træffe beslutning om den formelle vedtagelse, når tinglysningen er foretaget.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-01-2017

Godkendt med et supplerende signal om, at udvalget ikke er indstillet på at give mulighed for, at virksomheden kan udvide produktionsarealet på lokaliteten.

Bilag

Indstillingsbilag med indsigelser kommenteret af Forvaltningen Haderslevvej 6, 6070.pdf

Indsigelser samlet Haderslevvej 6, 6070.pdf

Punkt 3: Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0643-12, Ved Koldingvej i Vester Nebel

16/14389

Resumé

Lokalplanens område omfatter et areal syd for Vester Nebel mellem Koldingvej og Nørresø på ca. 10,5 ha, med adgang fra Koldingvej.

Lokalplanen skal gøre det muligt at opføre op til 47 åben/lav boliger som fritliggende enfamiliehuse i en etage, samt 20 – 30 tæt/lav boliger som fx rækkehuse, kædehuse eller dobbelthuse i højst to etager.

Al regnvandshåndtering skal ske ved lokal nedsivning i lokalplanområdet.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslag til lokalplan 0643-12 Ved Koldingvej i Vester Nebel – et boligområde, godkendes og sendes i offentlig høring i 8 uger.

Sagsfremstilling

Lokalplanen 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 sendes i offentlig høring.



Oversigtskort med lokalplanområdets afgrænsning.

Politiske fokusområder m.m.

Lokalplanen understøtter Plan- og Boligudvalgets politiske fokusområde i forhold til bosætning, idet planen sikrer et varieret udbud af bosætningsmuligheder.

Lokalplanen understøtter desuden arkitekturstrategien ved at have fokus på at ny bebyggelse indpasses i området og kan udføres i moderne og nutidig arkitektur.

Baggrund og formål

Lokalplanforslaget skal gøre det muligt at opføre op til 47 fritliggende villaer samt 20-30 rækkehuse, kædehuse eller dobbelthuse i tilknytning til Vester Nebels eksisterende bebyggelse.

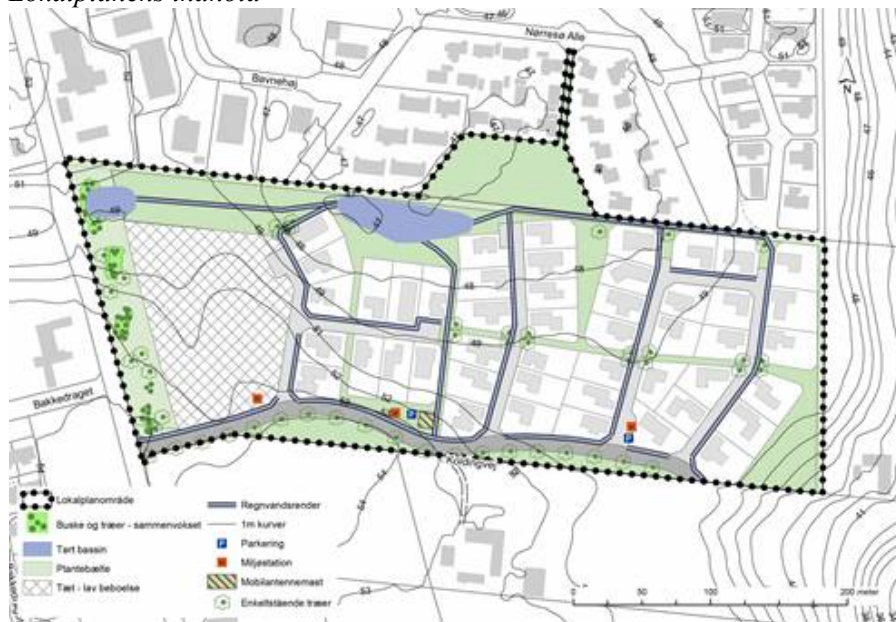
Lokalplanforslaget er foranlediget af Kolding Kommune, som ejer arealet.

Planforhold

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Den nordligste del af lokalplanområdet, det grønne område på matrikel 7t, er omfattet af lokalplan BO 8.3.1 Boligområde ved Bavnehøj, Vester Nebel. Denne lokalplan aflyses for området omfattet af denne lokalplan.

Lokalplanens indhold



Udstykningsplan med veje og grønne områder.

Lokalplanområdet indrettes med tæt/lav boliger nærmest Koldingvej og åben/lav boliger i den østlige del. Området med tæt/lav boliger skal opføres efter en samlet plan i henhold til et af principperne vist herunder.



Illustrationer med eksempler på principper for bebyggelse af tæt/lav.

Grønne områder

Lokalplanområdets grønne områder ligger i tilknytning til tilstødende friarealer.

Langs Koldingvej, der går ind til Vester Nebel, udlægges et beplantningsbælte på 30 meter. I dette grønne bælte placeres grupper af træer og buske.

Zonestatus

Lokalplanområdet er, med undtagelse af matrikel 7t V. Nebel By, V. Nebel, beliggende i landzone. Lokalplanområdet overføres fra landzone til byzone med denne lokalplan. Området syd for adgangsvejen, den øst-vestgående Koldingvej, kan forblive i landzone.

Klimatilpasning

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget er jordbundsforholdene i lokalplanområdet blevet grundigt undersøgt. Jorden er meget sandet, hvilket gør det oplagt, at håndtere al regnvand lokalt. Det betyder, at den enkelte grundejer skal etablere anlæg til nedsivning af regnvand på egen matrikel. Lokalplanen indeholder et bilag B med eksempler på håndtering af regnvand på egen grund.

Langs vejene i lokalplanområdet etableres render til håndtering af regnvand fra veje og fællesarealer. Renderne leder vandet til lavninger i de grønne fællesarealer. Disse lavninger vil stå som tørre arealer, når det ikke regner.

Det lavtliggende opholdsareal syd for Nørresø Alle er medtaget i lokalplanen, da terrænet vil skulle bearbejdes for at kunne modtage regnvand. Hensigten er sammenhængende at klimasikre både boligerne ved Nørresø Alle og de nye boligbebyggelser mod store regnhændelser.

Trafik og Parkering

Adgangsvejen til området erstatter den østvest-gående grusvej, der betjener flere ejendomme, herunder Koldingvej nr. 63. Adgangsvejen anlægges med fortov på sydsiden og med plantning af vejtræer. Boligveje etableres uden fortove. I tilknytning til adgangsvejen etableres offentlig tilgængelige parkeringspladser, der kan benyttes af besøgende til naturområderne ved Donssøerne.

Miljøforhold

Området nærmest nord-sydgående Koldingvej er påvirket af vejtrafikstøj. Dette område udlægges til grønt beplantningsbælte, der også omfatter areal til evt. vejudvidelse, herunder til cykelsti.

I forbindelse med lokalplanforslaget er der udarbejdet en støjrapport der skulle undersøge eventuel støjbidrag fra erhvervsområdet ved Bavnehøj. Rapporten viser, at hvis der tages udgangspunkt i virksomhedernes faktiske støjforhold, vil støjbelastningen fra virksomheder ikke overstige Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Idet gældende lokalplan for Bavnehøj giver mulighed for støjende virksomheder, vil forvaltningen i høringsperioden tage kontakt til virksomhederne på Bavnehøj og orientere dem om, at de grundet nye boligområde ikke kan øge deres støjbidrag.

Miljøscreening

Der er foretaget en miljøscreening, der viser, at der ikke skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering.

Tidsplan

Lokalplanforslaget sendes i offentlig høring i 8 uger i perioden 11. januar 2017 – 8. marts 2017. Endelig vedtagelse forventes at kunne foretages den 18. april 2017.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-01-2017

Godkendt.

Bilag

Forslag til Lokalplan 0643-12 Ved Koldingvej et boligområde endelig udgave.pdf

Punkt 4: Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0221-33 med tilhørende kommuneplantillæg 63, Danfoss-grunden

16/11305

Resumé

Plan- og Boligudvalget vedtog den 9. marts 2016 synopsis for lokalplan 0221-33 Ved Vejlevej. Lokalplanforslaget er udarbejdet inden for de retningslinjer, der fremgår af synopsis, dog justeret således, at lokalplanforslaget alene omfatter 1. etape.

Lokalplanforslaget omfatter et område på hjørnet af Vejlevej og Ny Esbjergvej øst for Danfoss, Albuen 29. Der er ønske om at opføre ca. 13.000 etagemeter til særligt pladskrævende varegrupper og tilhørende parkeringspladser. Dertil er der et ønske om at opføre ca. 2.000 etagemeter til servicevirksomheder som drive-in restaurant og tankstation. Grunden er i alt ca. 45.000 m².

Grunden skal vejbetjenes fra Vejlevej. Dette kræver etablering af nyt signalreguleret kryds samt udvidelse af Vejlevej til 4 spor. Fordelingen af omkostninger til vejudvidelsen sker delvis gennem vejlovens §49 og udbygningsaftale. Vareindlevering kan også ske fra Albuen.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslag til kommuneplantillæg 63 fremlægges offentligt i 8 uger,

at forslag til lokalplan 0221-33 Ved Vejlevej –et erhvervsområde fremlægges offentligt i 8 uger,

at udkastet til udbygningsaftalen – og herunder den kommunale medfinansiering af denne - oversendes til behandling og stillingtagen i Teknikudvalget.

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.

Plan- og Boligudvalget vedtog den 9. marts 2017 synopsis for udarbejdelsen af lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg. Det foreliggende forslag til lokalplan er udarbejdet ud fra de principper, der fremgår af synopsis.



Oversigtskort med lokalplanområdets afgrænsning.

Politiske fokusområder m.m.

Lokalplanen understøtter Plan- og Boligudvalgets politiske fokusområde om erhvervsudvikling. Ved at lægge Bauhaus over for Kolding Storcenter og de øvrige butikker her omkring forstærker man detailhandlen i aflastningscenteret.

Arkitekturstrategien har været anvendt som dialogværktøj i forhold til placering af byggeri på ejendommen samt udformning af beplantningsbælter og begrønning af parkeringspladser.

Baggrund og formål

Lokalplanforslaget er udarbejdet på baggrund af konkret ønske om opførelse af butik til særligt pladskrævende varegrupper. Dertil er der ønske om opførelse af servicevirksomheder som for eksempel drive-in restauranter og tankstation.

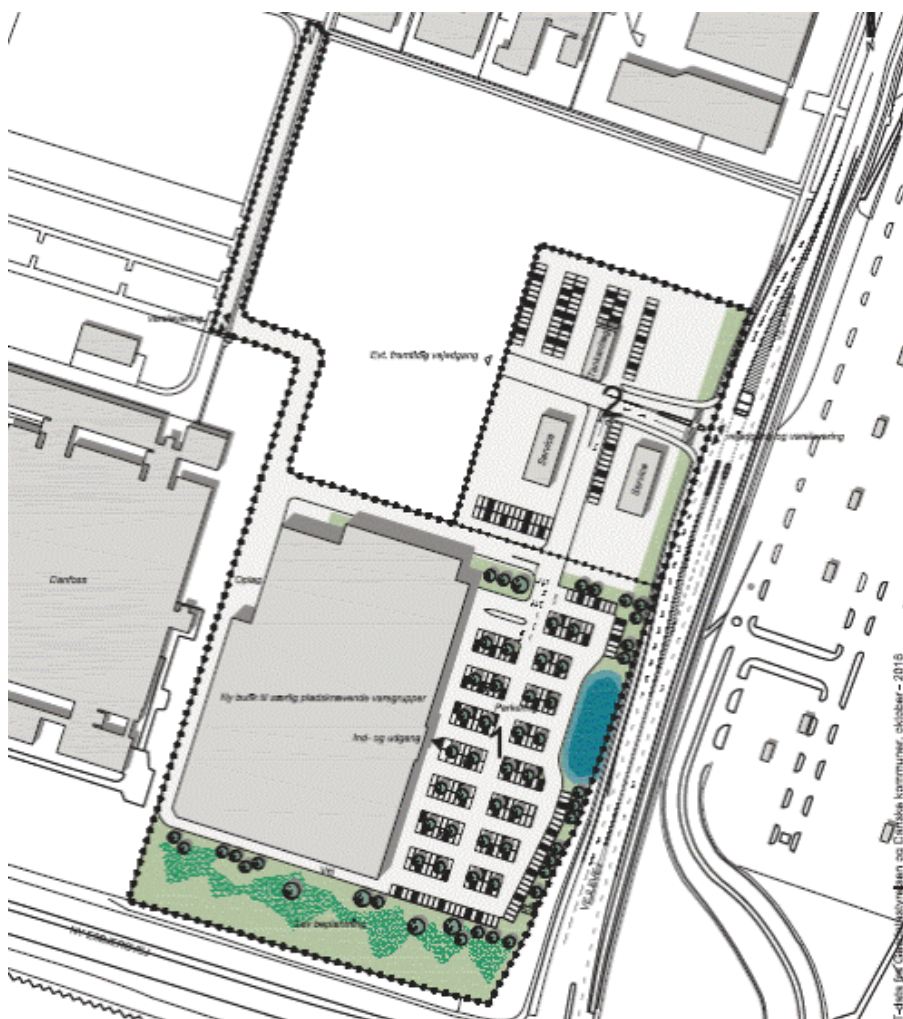
Planforhold

Lokalplanområdet er omfattet af byplanvedtægt 21 for et industriområde vest for Vejlevej i Kolding samt tillæg nr. 1. Byplanvedtægten aflyses for den del, der er omfattet af dette lokalplanforslag.

Kommuneplantillægget er udarbejdet for at muliggøre etablering af service samt tankstation og for at øge højden for byggeriet fra 10 meter til 12 meter. Ændringer af kommuneplanen anses for mindre ændringer.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder. Delområde 1 indrettes med butik til særligt pladskrævende varegrupper placeret i den sydvestlige del af lokalplanområdet. I delområde 2 ligger vejadgangen fra Vejlevej og byggefelter til servicevirksomheder og tankstation.



Situationsplan for lokalplanområdet

Grønne områder

Mellem butikken og Ny Esbjergvej bevares det grønne græsareal, som tilplantes med grupper af træer og buske.

Langs Vejlevej etableres et smallere grønt bælte med enkeltstående fuldkronede træer. Træerne skal bestå af eg og spidsløn.

Ved Vejlevej ligger ligeledes en § 3 sø. Kolding Kommune har givet dispensation til at justere søens udformning, således den bliver længere og smallere. Fast belægning til for eksempel parkering og vej, skal placeres minimum 1,5 meter fra søens brinkzone.

Klimatilpasning

Regnvand skal forsinkes inden udløb til kloak så det svarer til en befæstelsesgrad på 50 %. Dette kan for eksempel ske ved opmagasineringspladser under parkeringspladserne.

Trafik og Parkering

Grundejer ønskes grunden vejbetjent fra Vejlevej. Dette kræver etablering af nyt signalreguleret T-kryds. For at trafikken på strækningen mellem Ny Esbjergvej og den nye adgangsvej afvikles bedst muligt fremadrettet, ønsker Kolding Kommune denne strækning udvidet til 4 spor.

Det signalreguleret T-kryds stiller Kolding Kommune krav om finansieres af Danfoss, som grundejer. Det sker i henhold til lov om offentlige §49, som fastlægger, at den der ansøger om ny vejadgang eller udvidelse af en eksisterende adgang til offentlig vej afholder udgifterne til etablering.

Finansieringen af strækningen mellem krydset og Ny Esbjergvej, sker gennem en udbygningsaftale, som Danfoss har anmodet om. Udkast til udbygningsaftale er vedlagt som bilag. Udkastet til udbygningsaftalen skal fremlægges i forbindelse med offentliggørelsen af lokalplanforslaget, og der vil ske en politisk behandling og stillingtagen til udbygningsaftalen i regi af Teknikudvalget indenfor høringsperioden.

I forbindelse med vurdering af trafik, er det også blevet vurderet på, om det vil være muligt at åbne op indtil Albuen samt etablere et firbenet kryds der forbinder lokalplanområdet med området ved storcenteret.

Konklusionen er, at det vurderes ikke muligt at etablere et firbenet kryds der forbinder storcenteret. I forhold til Albuen er konklusion, at varelevering kan afvikles via Albuen.

Vurderingerne og konklusioner er vedhæftet som bilag.

Parkeringspladserne skal etableres med et ensartet design, hvor belægning, opstrikning og beplantning er ensartet.

Miljøscreening

Lokalplanområdet er påvirket af støj fra Ny Esbjergvej og Vejlevej, det er dog foreneligt med arealets anvendelse og disponering.

Der er foretaget en miljøscreening, der viser, at der ikke skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering.

Tidsplan

Lokalplanforslaget med tilhørende kommuneplantillæg skal i offentlig høring i 8 uger i perioden 10. januar 2017 – 7. marts 2017. Endelig vedtagelse forventes at kunne foretages den 18. april 2017.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-01-2017

Godkendt med den supplerende bemærkning, at forvaltningen anmodes om at udarbejde en beplantningsplan i samarbejde med bygherre indenfor høringsperioden.

Bilag

Lokalplan 0221-33 Ved Vejlevej - FORSLAG

Kommuneplantillæg 63 - forslag

Udbygningsaftale

Bilag til udbygningsaftale

Notat - Forbindelse mellem Bauhaus og Kolding Storcenter

Punkt 5: Synopsis Lokalplan 1311-11 Christiansfeld gamle skole

16/21990

Resumé

Boligselskabet DOMEA har i samarbejde med Kolding Kommune gennemført en arkitektkonkurrence for den gamle skole i Christiansfeld (Lindegade 9, 11 og 13) med henblik på at omdanne ejendommen til almene boliger, dels ved omdannelse af de eksisterende fredede bygninger, samt ved nybyggeri, som erstatning for ikke bevaringsværdige bygninger mod Nørregade (Nørregade 13).

Den 9. december 2016 blev vinderforslaget offentliggjort. Bebyggelsesprocenten i vinderforslaget er væsentlig højere end det i den gældende lokalplan 1311-41 og kommuneplanen tilladte. By- og Udviklingsforvaltningen vurderer, at omdannelsen af ejendommen er lokalplanpligtig.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at bebyggelsesprocenten i rammeområde 1311.C1 ændres fra 50 – 62 i forbindelse med den kommende revision af kommuneplanen,

at der udarbejdes forslag til lokalplan ud fra de beskrevne principper.

Sagsfremstilling

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



Oversigtskort. Lokalplanområdets afgræsning og beliggenhed.

Politiske fokusområder, overordnede strategier m.m.

Lokalplanen understøtter Plan- og Boligudvalgets politiske fokusområde i forhold til bosætning og centerbyer og landsbyer.

Lokalplanen understøtter arkitekturstrategien ved at have fokus på identitet, da udgangspunktet er at understøtte Christiansfelds kulturarv og byggeskik.

Arkitekturstrategien vil blive anvendt som dialogværktøj i forhold til bearbejdningen af vinderforslaget.

Baggrund og formål

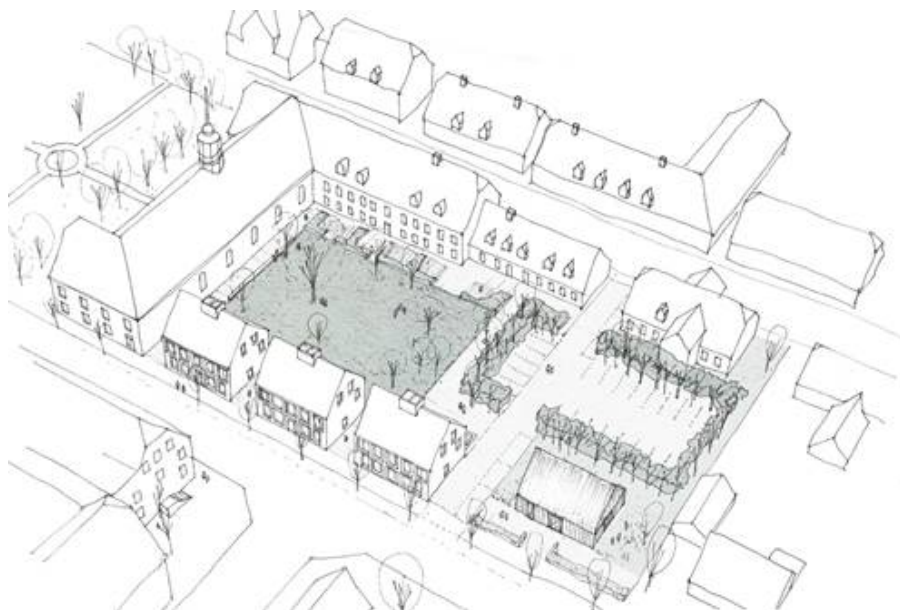
Ejendommen har tidligere huset Christiansfeld Skole, men har siden 2013, hvor skolens funktioner blev samlet ved Gl. Kongevej, stået tom. DOMEA har tilbudt at købe ejendommen og omdanne bygningerne til almene boliger.

DOMEA har i samarbejde med Kolding Kommune gennemført en arkitektkonkurrence om omdannelsen af den gamle skole i Christiansfeld til almene boliger. Dommerkomiteen har bestået af 2 fagdommere, Louise Prahm fra DOMEA, samt Asger Christensen som repræsentant for Plan- og Boligudvalget og Borgmester Jørn Pedersen som repræsentant for Forvaltningsgruppen i Christiansfeld. Den 9. december 2016 blev vinderforslaget offentliggjort. Vinderforslaget er vedlagt som bilag 1. Dommerkomiteens bemærkninger, samt de tre øvrige forslag kan ses i dommerbetænkningen, der er vedlagt som bilag 2.

Vinderprojektet

Illustrationer fra vinderforslaget, plan og visualiseringer

Vinderprojektet foreslår, at bebyggelsen mod Nørregade erstattes af tre adskilte ens huse i 2 etager med udnyttet tagetage. De tre ens huse er en ny fortolkning af de traditionelle 'felderhuse'. Boligerne får adgang fra gaden gennem et fælles trapperum, der også giver adgang til gårdrummet.



Vinderprojekt skitse.

Vinderprojektet fastholder passagen mellem Lindegade 9 og 11, der skaber en forbindelse mellem Lindegade og Nørregade igennem området. Passagen fungerer også som adgangsvej til bebyggelsen og til parkeringspladsen, der er placeret i den vestlige del af gårdområdet.

Vest for passagen er der i vinderprojektet placeret en byggemulighed i 1 etage, der er en option, der skal give mulighed for opførelse af en bebyggelse til fællesformål. Den foreslåede byggemulighed relaterer sig skalamæssigt til boligbebyggelsen vest for området langs Nørregade.

I gårdrummet foreslås et større parklignende fællesopholdsareal, mens, der langs bebyggelsen foreslås mindre private/halvprivate opholdsarealer.



Visualisering_Nørregade set mod vest.

Dommerbetænkningen beskriver en række anbefalinger til ændringer i projektet, som forventes bearbejdet. En væsentlig anbefaling, er at der skal sikres pulterrum til boliger, her nævnes muligheden for at ændre tagetagen i de fredede bygninger fra boligareal til pulterrum, og evt. inddrage byggemuligheden vest for passagen ved Nørregade til boligformål.

Dommerkomiteen vurderer desuden, at boligantallet ikke bør overstige 27-29 boliger for det samlede område, hvilket betyder, at boligantallet i vinderforslaget skal reduceres.

Planforhold

Området er omfattet af lokalplan 1311-41 fra 2013, der gælder for hele verdensarvsområdet. I kommuneplan 2013 er området omfattet af rammeområde 1311.C1, der udlægger området til centerformål med en maksimal bebyggelsesprocent på 50.

Området er i Lokalplan 1311-41 udpeget som byudviklingsområde 4, med særlige bestemmelser, der regulerer omdannelsen af området.



Byudviklingsområde 4 fra lokalplan 1311-41

Vinderprojektet vurderes at kræve udarbejdelse af en ny lokalplan. Opmærksomheden skal i den forbindelse dels henledes på den hidtidige yderst restriktive administrationspraksis, områdets status som verdensarvsområde og risikoen for præcedens.

- Vinderprojektet afviger fra lokalplan 1311-41 på 5 punkter, denne plan kræver derfor nogle dispensationer, se evt. bilag.
- Konkurrencens præmis om at projektet skal indeholde 2500 m² boligareal, betyder at bebyggelsesprocenten overstiger de 50. Det overstiger bestemmelsen om bebyggelsesprocenten i både Lokalplan 1311-41 og Kommuneplan 2013-2025. Hvis der dispenseres til en bebyggelsesprocent på fx 60 eller 65 vil det danne præcedens for administrationen af lokalplan 1311-41, hvilket ikke vil være hensigtsmæssigt,
- Lokalplanprocessens inddragelse af offentligheden, er et væsentligt hensyn, der taler for udarbejdelse af en lokalplan, da der er tale om et område med mange interessenter som omdannelsen kommer til at påvirke. Der vil ske en væsentlig ændring af området med den nye bebyggelse, set ift. den bevaringsværdige kontekst centralt i verdensarvsområdet.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen skal erstatte lokalplan 1311-41 på den pågældende ejendom.

Den nye lokalplan vil tage udgangspunkt i principperne bag den gældende lokalplan 1311-41. Følgende punkter vil det være væsentligt at fastholde:

- Anvendelsen fastholdes som centerområde i kommuneplanen, men lokalplanen vil indsnævre anvendelsen til almen etageboligbebyggelse.
- De bevarende bestemmelser, der er gældende for Lindegade 9, 11 og 13 fra lokalplan 1311-41 videreføres i den nye lokalplan.
- Bestemmelser vedrørende bebyggelsens udformning fastholdes, men tilpasses, så principperne i vinderforslaget vedrørende facadeudformning, materialer og proportioner kan fastholdes.
- Ved indretningen af det grønne gårdrum imellem bebyggelsen skal der sikres en passende balance imellem private, halvprivate og fællesopholdsarealer. Der skal fortsat være sikret offentlig adgang til Salshusets vestfacade og gennem passagen, der er skitseret i lokalplan 1311-41.
- Bestemmelserne om bevaring af det markante træ centralt i den gamle skolegård fastholdes.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten skal øges til 62. Dette skal desuden indarbejdes i kommuneplanrammen. Denne ændring kan ske i forbindelse med den igangværende revision af kommuneplanen.

Parkering:

Parkering er et opmærksomhedspunkt.

Bestemmelserne i lokalplan 1311-41 stiller krav om etablering af 1½ p-plads per bolig indenfor området. Det vurderes ikke, at kunne lade sig gøre at opfylde parkeringskravet indenfor ejendommen uden at gå på kompromis med områdets karakter. Det blev derfor i konkurrenceprogrammet en parameter, at der skal etableres 1 p-plads per bolig indenfor området, mens ½ p-plads per bolig skal etableres i nærhed til området. Dette ligger indenfor byggesagsafdelingens dispensationspraksis.

Renovation:

Der planlægges for, at der i området, skal laves en nedgravet renovationsløsning. Der er dialog med renovationsafdelingen omkring muligheden for, at der også indenfor området kan ske opsamling af genbrugsfraktioner for et større område.

Der skal udarbejdes en miljøscreening.

Tidsplan

Det forventes, at et forslag til lokalplan kan forelægges Plan- og Boligudvalget den 12. juni 2017 og byrådet den 26. juni 2017. Byrådet forventes at kunne få forelagt lokalplanen til endelig vedtagelse den 30. oktober 2017.

Tidsplanen er blandt andet afhængig af, at Kommuneplan 2017 vedtages inden lokalplanens endelige vedtagelse.

I forbindelse med lokalplanprocessen vil Forvaltningsgruppen for Christiansfeld løbende blive orienteret. På samme måde inddrages Kulturstyrelsen, der er myndighed i forhold til de fredede bygninger og er ansvarlige for orienteringen til UNESCO om ændringer i planforhold indenfor verdensarvsområdet.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-01-2017

Godkendt.

Punkt 6: Ansøgning om dispensation fra de vejledende støjgrænser i lokalplan 0111-13, Ndr. Ringvej

16/22212

Resumé

Plan- og Boligudvalget godkendte den 9. november 2015 lokalplan 0111-13 for Ndr. Ringvej. Lokalplanen giver mulighed for 96 boliger fordelt på 4 boligårne i op til 7 etager med en maksimal byggehøjde på 26 meter.

By- og Udviklingsforvaltningen har fra bygherrens side modtaget en ansøgning om dispensation fra de vejledende støjafgrænser i forhold til altanerne, så disse kan opsættes uden komplet lukning af altanerne.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at udvalget tager stilling til, om der skal gives dispensation fra lokalplanens bestemmelser til at undlade støjafskærmning af altanerne.

Sagsfremstilling

Plan- og Boligudvalget godkendte den 9. november 2015 lokalplan 0111-13 for Ndr. Ringvej. Lokalplanen giver mulighed for at opføre 96 boliger fordelt på 4 boligårne i op til 7 etager. Byggeriet bliver 26 meter højt.

Projektet muliggør derudover en trappe og rampeanlæg samt parkeringsetage, der placeres mellem boligårnene.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen har støjforhold været en særlig problemstilling, da området er støjbelastet af trafikstøj fra Ndr. Ringvej. I lokalplanens § 7.13 er det fastlagt, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser som udgangspunkt skal overholdes. Der stilles derfor krav om støjafskærmning på opholdsarealerne mellem boligerne. I forhold til altaner vil udgangspunkt ligeledes være, at der skal ske en afskærmning, hvis disse etableres. Afskærmning foreslås udført i armeret glas.

Efter lokalplanens godkendelse har forvaltningen haft en fortsat dialog med bygherre (Domea) om etablering af støjafskærmning på altanerne. I den forbindelse har det samtidig været drøftet, om der indenfor projektøkonomien var råderum til at etablere støjafskærmning af altanerne. Dette har været et særligt forhold, da der er tale om et alment boligprojekt, hvor den samlede økonomi skal holdes indenfor det afsatte rammebeløb.

Domea havde i projekteringsfasen fået udarbejdet en støjrapport, som fastlagde hvilke altaner der skulle støjafskærmes fuldstændigt. Der var tale om fuldstændig afskærmning af i alt 9 altaner.

Med henblik på at gå efter den bedst mulige løsning i forhold til støjafskærmning, blev det aftalt mellem Domea og forvaltningen, at støjafskærmningen af altanerne skulle være en del af udbuddet. Derefter kunne dialogen om løsningen fortsætte, når der havde været afholdt licitation, og det var afklaret, om afskærmningen kunne holdes indenfor projektøkonomien og rammebeløbet.

Det viste sig, at Domea fik et gunstigt licitationsresultat, som muliggjorde den fornødne afskærmning af de nederste altaner, svarende til en omkostning på i størrelsesordenen 500.000 kr. Forvaltningen fik i den anledning arkitekturteamet til at vurdere på byggeriets samlede udtryk, når en del af altanerne skulle inddækkes. Arkitekturteamet vurderede, at inddækningen – på trods af, at den ville påvirke det arkitektoniske udtryk på facaden – var en præmis for arkitekturen på det pågældende sted. På den baggrund aftalte forvaltningen og bygherren, at inddækningen skulle realiseres.

Efterfølgende bliver forvaltningen i juni 2016 af Domea gjort bekendt med, at støjberegningen er fejlbehæftet, hvorfor byggeherre får udarbejdet en ny støjberegning

I november 2016 modtager Kolding Kommune en fornyet beregning af den fornødne afskærmning på baggrund af den nye støjberegning. Beregningen viser, at det er nødvendigt at støjafskærme 48 altaner via en komplet lukning for at sikre, at den vejledende støjgrænse på 58 dBA overholdes. En komplet lukning betyder, at de afskærmes fuldstændigt med armeret glas, men der er mulighed for at åbne afskærmningen.

Prisen for lukning af altaner på de 4 blokke løber op i 62.335 kr. pr. altan svarende til i alt 2.992.080 kr. ekskl. moms. Fra denne pris skal fratrækkes de dele, som bygherre under alle omstændigheder skulle lave i form af glasværn, lydruder mm., som beløber sig til 683.330 kr. ekskl. moms. Den samlede merpris for inddækning af alle altaner udgør således 2.308.750 kr. ekskl. moms.

Bygherren vurderer, at det ikke er muligt at finansiere afskærmningen indenfor projektøkonomien og at det i givet fald ikke er muligt at overholde rammebeløbet. Bygherren har samtidig nævnt overfor forvaltningen, at der i forvejen er fordyrende betingelser for projektøkonomien i form af forureningsforhold, parkeringsdæk, tilbageholdelse af overfladevand mv. som presser projektøkonomien. På denne baggrund søger Domea dispensation fra kravet om at overholde de vejledende støjgrænser på altanerne. Alternativt vil bygherren se sig nødsaget til at fjerne altanerne fra projektet.

Forvaltningen kan oplyse, at bygherren med de afskærmende foranstaltninger på de terrænnære opholdsarealer mellem boligblokkene sikrer, at kravet om 15 % støjfri opholdsarealer er opfyldt i forhold til lokalplanens bestemmelser herom. Det har dog været forvaltningens udgangspunkt at alle opholdsarealer – også på altanerne – skal støjafskærmes, så de vejledende støjgrænser overholdes.

I forhold til altanerne er der i projektet indtænkt støjafskærmning i form af glasværn og lydruder, men den nyeste støjrapport, har dog vist, at en fuld inddækning er nødvendig, hvis miljøstyrelsens vejledende støjgrænser skal overholdes.

I forhold til det arkitektoniske udtryk, er det arkitekturteamets vurdering, at en fjernelse af altanerne fra projektet vil have væsentlige negative konsekvenser for byggeriets arkitektoniske fremtræden. Det kan således ikke anbefales at fjerne altanerne ud fra et arkitektonisk perspektiv.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-01-2017

Udsættes til næste møde på en nærmere beskrivelse af variationen af støjbilledet hen over døgnet og i weekender.

Punkt 7: Godkendelse af helhedsplan og skema A til renoveringsprojekt i afd. 22, AAB Kolding

16/21610

Resumé

Bovia har den 8. december 2016 på vegne af Arbejdernes Andels-Boligforening, Kolding (AAB) fremsendt helhedsplan med skema A til renoveringsprojekt i afdeling 22 til kommunens godkendelse. Planen indeholder ligeledes en kapitaltilførsel, hvor det forudsættes, at kommunen bidrager i 1/5-delsordning.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at helhedsplan med skema A godkendes med tilladelse til låneoptagelse, lejeforhøjelse og væsentlige forandringer af boligorganisationens ejendom,

at der meddeles tilsagn om kapitaltilførsel på 200.000 kr., der udbetales som et rente- og afdragsfrit lån som led i helhedsplanen,

at kapitaltilførslen finansieres af de 2. mio. kr., der er afsat til renovering (kapitaltilførsel) i 2017,

at der stilles kommunegaranti for såvel de støttede som ustøttede realkreditlån under forudsætning af, at Landsbyggefonden yder 50 % regaranti for de støttede realkreditlån,

at forvaltningen bemyndiges til at godkende skema B og C, såfremt der ikke forekommer væsentlige ændringer/overskridelser.

Sagsfremstilling

Bovia har på vegne af AAB Kolding ansøgt om kommunens godkendelse af helhedsplan og skema A til renoveringsprojekt i afdeling 22, beliggende Skovparken 2 – 104, 6000 Kolding. Afdelingen dækker over 140 familieboliger opført som tæt-lavt byggeri i perioden 1979-94.

Landsbyggefonden kan give tilsagn om ydelsesstøtte i henhold til almenboliglovens § 91 samt fondens regulativ om denne støtteordning. Det er en forudsætning for støtten, at der udarbejdes en helhedsplan, og at beliggenhedskommunen garanterer for de optagne lån. Efter kommunens behandling af skema A videresendes Byrådets indstilling til Landsbyggefonden, og det er således fonden, der giver tilsagn og ikke kommunen. Efter fondens tilsagn indhenter boligorganisationen tilbud på byggearbejderne, og der udarbejdes derefter skema B-ansøgning. Hvis skema B ikke eller kun på uvæsentlige punkter afviger fra det materiale, der har dannet grundlag for fondens tilsagn, kan kommunen godkende det fremsendte projekt med bindende virkning for Landsbyggefonden. Forvaltningen kan bemyndiges til at godkende skema B og C, hvis der ikke forekommer ændringer, eller hvis der kun forekommer mindre ændringer, fx under nogle få procents stigning i forhold til det godkendte skema A. Væsentlige ændringer eller overskridelser af budgettet skal forelægges Landsbyggefonden til endelig afgørelse, og det vil være fonden, der endeligt afgør, om en sag skal godkendes.

Helhedsplanen indeholder renovering af tag, badeværelser, kloakanlæg, tekniske installationer og udenoms arealer. Endvidere udskiftes vand- og fjernvarmerør i terræn. Der sker *ikke* sammenlægning af boliger i forbindelse med renoveringen.

Konkret dækker renoveringsprojektet bl.a. over nyt tag på alle huse, hvor de gamle tagplader og lægter fjernes og loftet efterisoleres. Alle oprindelige boliger får nye badeværelser med gulvvarme samt ny gulvbelægning i øvrige rum, ligesom der udføres ventilation/udluftning af krybekælder for at sikre bedre indeklima. Der iværksættes tiltag for at forebygge yderligere revnedannelse i indvendige vægge og eksisterende revner repareres. Der etableres drænledninger for at imødegå problemer med overfladevand, kloakanlægget totalrenoveres og der forberedes for adskillelse af regnvand og spildevand. Hver bolig får ny fjernvarmeinstallation, udskiftning af HFI-relæ, røgalarm og udearealerne får et løft, hvor der bl.a. etableres et nedgravet affaldssystem.

Renoveringsprojektet vil som udgangspunkt ikke medføre genhusning af beboerne – dog har Bovia oplyst, at behovet for eventuel genhusning vil blive vurderet individuelt.

Der har den 11. november 2016 været afholdt orienteringsmøde i afdelingen, hvor beboerne er blevet informeret om indholdet af helhedsplanen, herunder hvilke renoveringsarbejder planen dækker over og de huslejemæssige konsekvenser. Helhedsplanen blev efterfølgende godkendt på et ekstraordinært afdelingsmøde den 28. november 2016.

Der er udarbejdet et samlet anlægsbudget for renoveringen på 74,9 mio. kr., og med nedenstående fordeling mellem støttede og ustøttede tiltag:

Støttede tiltag Ca. 22,5 mio. kr.

Ustøttede tiltag Ca. 52,4 mio. kr.

I alt Ca. 74,9 mio. kr.

Landsbyggefonden har udmeldt en økonomisk skitse for den samlede plan, hvor formålet er at sikre, at huslejen i afdelingen holdes på et niveau, hvor boligerne fortsat kan udlejes. De forudsatte/forventede finansieringselementer omfatter bl.a. ydelsesstøtte fra Landsbyggefonden, løbende huslejestøtte fra Landsbyggefonden, tilskud fra Landsbyggefondens fællespulje, tilskud fra boligorganisationens dispositionsfond, boligselskabets egen trækingsret hos Landsbyggefonden, afdelingens egne midler samt kapitaltilførsel via 1/5-ordningen.

Garanti for støttede- og ustøttede lån

Til finansiering af planen forventes der optaget støttede lån for ca. 22,5 mio. kr. samt ustøttede lån for ca. 43,1 mio. kr. Den øvrige finansiering opnås gennem finansieringselementerne i den udmeldte finansieringsskitse jf. ovenstående.

For de støttede lån gælder det, at kommunen skal påtage sig garanti for den del af lånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantsikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi. Landsbyggefonden påtager sig en forpligtigelse til at godtgøre kommunen halvdelen af et eventuelt tab som følge af garantien (regaranti). I forbindelse med finansieringen af de ustøttede arbejder som gennemføres sammen med landsbyggefondsstøttesagen, kan kommunen jf. almenboliglovens § 98 stk. 1 yde garanti for ekstraordinære renoveringsarbejder. Der ydes ikke regaranti fra fonden til denne garanti. Kommunegarantierne fastlægges endeligt af den långivende kreditforening når projektet er afsluttet, og det er ikke usandsynligt at kommunegarantien vil udgøre 100% for så vidt angår de ustøttede lån. Garantierne påvirker ikke kommunens låneramme.

Kapitaltilførsel

Den samlede plan forudsætter desuden en kapitaltilførsel til afdelingen på i alt 1.000.000 kr., hvor kommunen, boligorganisationen og realkreditinstituttet hver bidrager med 1/5 og Landsbyggefonden bidrager med 2/5. Kommunes bidrag til 1/5-dels ordningen udgør således et rente- og afdragsfrit lån på 200.000 kr., som forventes at forfalde til betaling i løbet af 2017.

Der er i kommunens budget afsat 2 mio. kr. til kapitaltilførsel i 2017.

Det er en forudsætning for den skitserede helhedsplans gennemførelse, at Kolding Kommune stiller garantier som beskrevet ovenfor, og at kommunen bidrager i 1/5-delsordningen til kapitaltilførsel.

Huslejekonsekvenser

På trods af at renoveringsprojektet gennemføres med støtte fra Landsbyggefonden skal en del af omkostningerne dækkes af beboerne gennem huslejen. Den samlede skitse indebærer således en forventet huslejestigning på mellem 18-20 % for alle boliger, svarende til at den gennemsnitlige årlige husleje i 2017 vil stige fra 827 kr./m² til ca. 994 kr./m². Eksempler på huslejekonsekvenser for de forskellige boliger fremgår af nedenstående skema:

Areal m2	Husleje pr. måned 2017	Husleje 2017 efter projekt	Stigning i pct.
66,3	4.351	5.132	18%
80,6	5.284	6.234	18%
23,5	1.562	1.878	20%
44	3.106	3.697	19%
45	2.998	3.602	20%

66	4.396	5.282	20%
70	4.920	5.861	19%
85	5.990	7.132	19%
87	5.796	6.965	20%
105	7.480	8.890	19%
108	7.190	8.641	20%

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-01-2017

Forslaget indstilles til godkendelse.

Punkt 8: Tilsagn, skema A, til 94 ungdomsboliger og 40 familieboliger med tilskud på Gimbel-grunden, Kolding

16/3087

Resumé

Bovia har på vegne af Arbejdernes Andels-Boligforening Kolding (AAB), afdeling 66 fremsendt ansøgning om tilsagn, skema A til opførelse af 94 ungdomsboliger og 40 familieboliger med tilskud fra den afsatte statslige pulje til etablering af små almene familieboliger målrettet flygtninge, som ønskes opført på Sdr. Havnegade 32, Kolding (Gimbelgrunden).

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

1. at forvaltningen bemyndiges til at godkende 2. til 7. ”at” når lokalplan 0036-71 Ved Sdr. Havnegade – et centralt byområde - formelt er vedtaget,
2. at AAB Kolding’s køb af byggeretten på Sdr. Havnegade 32, Kolding (Gimbelgrunden) godkendes,
3. at skema A godkendes med en samlet anskaffelsessum på 145.066.000 kr., på betingelse af AAB’s accept af den i sagsfremstillingen beskrevne anvisningsaftale til familieboligerne,
4. at kommunen på statens vegne giver tilsagn om ungdomsboligbidrag med de økonomiske konsekvenser som følger af sagsfremstilling,
5. at bygherren som minimum skal indhente 3 tilbud på byggelånsrente og kommunal garantistillelse. Tilbuddene skal medsendes ved ansøgning om godkendelse af skema B,
6. at AAB’s anvendelse af henholdsvis sociale klausuler og arbejdsklausuler tages til efterretning,
7. at ABT 93 lægges til grund med afvigelser som følge af de i sagsfremstillingen beskrevne forhold.

Sagsfremstilling

Baggrund

Plan- og Boligudvalget besluttede den 16. februar 2015 at pålægge forvaltningen at arbejde videre med ungdomsboligprojekterne på Teglgårdsvej 21, 27 og 27A samt Gimbelgrunden i samarbejde med boligorganisationerne med henblik på, at der udarbejdes konkrete projektforslag, som kan danne baggrund for tilsagn om kommunalt grundkapitalindskud.

Plan- og Boligudvalget besluttede den 14. november 2016 at bemyndige forvaltningen til at træffe beslutning om den formelle vedtagelse af lokalplan nr. 0036-71 Ved Sdr. Havnegade – et centralt byområde -, når den forudsatte køberetsaftale mellem DN Group og Kolding Kommune samt den i køberetsaftalen forudsatte lejekontrakt mellem DN Group og IBA er indgået og tinglyst.

Ungdomsboligdelen i projektet skal ses som et konkret tiltag til realisering af de politiske fokusområder fra 2014-2015 omkring studieby/campusområde og understøtter samtidig fokusområdet vedrørende bosætning.

Familieboligdelen i 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 målrettet flygtninge og andre lavindkomstgrupper. 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,

at ungdomsboligprojektet på Gimbelgrunden blev udvidet med flere ungdomsboliger samt nogle små almene familieboliger. 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 Boligudvalgsmødet den 13. juni 2016.

Skema A-anmodning

Bovia ønsker på vegne af Arbejdernes Andels-Boligforening Kolding (AAB) tilsagn - skema A, til opførelse af 94 almene ungdomsboliger og 40 almene familieboliger med tilskud på Sdr. Havnegade 32, Kolding (Gimbelgrunden).

Byggeriet er et fællesprojekt med den privat grundsælger/totalentreprenør DN Group som forestår opførelsen af private lejligheder og p-kælder sammen med de almene boliger, efter en såkaldt delegeret bygherremodel. Kort fortalt betyder det, at AAB som øverste bygherre på de almene boliger udsteder en fuldmagt til DN Group til at køre udbuddet og byggesagen igennem på AAB's vegne.

Aftalegrundlaget består således af en købsaftale på byggeretten, en overdragelsesaftale (fuldmagt) og en totalentrepriseraftale.

Idet de almene boliger opføres efter den delegerede bygherremodel, er det nødvendigt med nogle afvigelser i forhold til ABT93. En del af afvigelserne er begrundet i, at AAB's byggeri/entreprise er en integreret del af grundsælgers/entreprenørens byggeri, hvorfor det er nødvendigt at overføre sædvanlige bygherrerisici til entreprenøren, hvilket ligeledes er med til at sikre at rammebeløbet overholdes. Desuden oplyses det, at da entreprenøren tillige er grundsælger er en del af de pligter til oprensning m.v. der sædvanligvis er placeret i grundkøbsaftalen medtaget i entrepriseraftalen.

Der påtænkes opført 94 ungdomsboliger med et samlet bruttoetageareal på 4.093 m². Ungdomsboligerne fordeles på følgende måde:

Antal rum pr. bolig	Antal boliger
1 med bad/toilet og køkken	64
2 med bad/toilet og køkken	30

1-rumsboligerne dækker over 13 boliger på 36 m², 4 boliger på 37 m², 24 boliger på 41 m², 4 boliger på 42 m² og 19 boliger på 45 m². Alle 2-rumsboliger har et areal på 59 m². Den gennemsnitlige lejlighedsstørrelse udgør 44 m².

Forvaltningen har tidligere overført boligorganisationerne i forbindelse med opførelsen af ungdomsboliger anbefalet, at der bygges flere 1-rums boliger end 2-rums boliger, hvilket efterleves i nærværende projekt.

Udover over ovenstående ungdomsboliger påtænkes der endvidere opført 40 familieboliger med statsligt grundkapitaltilskud med et samlet bruttoetageareal på 2.197 m². Familieboligerne med tilskud fordeles på følgende måde:

Antal rum pr. bolig	Antal boliger
1	18
2	15
3	7

1-rumsboligerne dækker over 12 boliger på 35 m², 3 boliger på 40 m², 1 bolig på 44 m² og 2 boliger på 59 m² (handicapegnede). 2-rumsboligerne dækker over 8 boliger på 48 m² og 7 boliger på 59 m². 3-rumsboligerne dækker over 5 boliger på 94 m² og 2 boliger på 114 m². Den gennemsnitlige lejlighedsstørrelse udgør 55 m².

Projektet udføres som et etagebyggeri, der minimum opfylder kravene til lavenergi bygninger klasse 2015.

Byggeriet er planlagt med byggestart i januar 2017 og forventet aflevering i august 2018.

Økonomi

Der søges om godkendelse af en samlet anskaffelsessum på 145.066.000 kr. inkl. energitillæg, svarende til 23.063 kr. pr. m².

Udgiftsfordelingen for det samlede projekt er følgende:

- Grundudgifter 25.813.000 kr.
- Entrepriseudgifter 106.352.000 kr.
- Omkostninger 10.699.000 kr.
- Gebyrer til offentlige myndigheder 2.202.000 kr.
- I alt 145.066.000 kr.

De samlede grundudgifter på 25.813.000 kr. svarer til 4.104 kr./m² inklusiv moms, ekstraordinære udgifter til fundering og forurening samt tilslutningsafgifter. Grundudgifterne udgør ca. 17,8 % af den samlede anskaffelsessum og holdes således under de anbefalede 20 %.

Den samlede anskaffelsessum for ungdomsboligdelen i projektet udgør 100.115.000 kr. inkl. energitillæg eller 24.460 kr. pr. m², svarende til det beregnede bindende maksimumbeløb inkl. energitillæg for ungdomsboliger i 2016-niveau. Den foreløbigt beregnede årlige husleje ved skema A anslås til 1.060 kr. pr. m² ekskl. ungdomsboligbidrag og el, vand og varme. Forbrugsudgifterne anslås til gennemsnitligt at udgøre 157 kr. pr. m². Til sammenligning er huslejeniveauet for Domeas ungdomsboligprojekter på Teglgårdsvej anslået til henholdsvis 1.080 kr. og 1.083 kr. pr. m² ekskl. ungdomsboligbidrag og forbrugsudgifter, ligesom huslejeniveauet for Lejerbo's nye ungdomsboliger ved Design City er oplyst til 1.191 kr. pr. m² ekskl. ungdomsboligbidrag og forbrugsudgifter.

I medfør af almenboliglovens § 135 kan kommunen på statens vegne give tilsagn om ungdomsboligbidrag til almene ungdomsboliger, som er opført med støtte i henhold til almenboligloven, i det omfang boligerne bebos af den berettigede personkreds. I 2016 udgør ungdomsboligbidraget 181 kr. pr. m² bruttoetageareal og bidraget reguleres en gang årligt. Statens Administration udbetaler ungdomsboligbidraget direkte til boligorganisationen, som ungdomsboligerne tilhører og opkræver derefter den kommunale andel, som udgør 20% hos beliggenhedskommunen. Således kan Kolding Kommunes andel af ungdomsboligbidraget i forbindelse med det ansøgte projekt opgøres til ca. 148.000 kr. årligt i 2016-niveau.

Den samlede anskaffelsessum for familieboligdelen i projektet udgør 44.951.000 kr. inkl. energitillæg eller 20.460 kr. pr. m², svarende til det beregnede bindende maksimumbeløb inkl. energitillæg for familieboliger i 2016-niveau. Den foreløbigt beregnede årlige husleje ved skema A anslås til 910 kr. pr. m² ekskl. el, vand og varme. Forbrugsudgifterne anslås til gennemsnitligt at udgøre 157 kr. pr. m². Til sammenligning er huslejeniveauet for Domeas igangværende familieprojekt på Ndr. Ringvej anslået til 939 kr. pr. m² ekskl. forbrugsudgifter, ligesom huslejeniveauet for Lejerbo's igangværende familieboligprojekt på Kløvkær er oplyst til 955 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 14.506.600 kr., hvortil kommer et beregnet tilskud fra den afsatte statslige pulje til etablering af små almene familieboliger målrettet flygtninge på 2.446.800 kr., således at den kommunale grundkapitaludgift efter tilskud kan beregnes til 12.059.800 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.

Da det bindende maksimumbeløb inkl. energitillæg er fuldt udnyttet, kan bygherre ikke forvente, at der godkendes en højere anskaffelsessum ved skema B og en eventuel budgetoverskridelse afholdes som udgangspunkt af bygherren via egenkapitalen.

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, 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 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 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 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 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 16 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, hvilket sandsynligvis vil sige i marts måned 2017. 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 på 2.446.800 kr. kan den kommunale grundkapitaludgift til projektet opgøres til 12.059.800 kr. Det forventes at grundkapitaludgiften forfalder i 2017. I budget 2017 refterer der 6 mio. kr. i grundkapitalmidler som benyttes til finansiering af projektet. Restfinansieringen på 6.059.800 finansieres via en fremrykning af budgettet for 2018 til 2017.

Oversigt i 1000 kr.

	2016	2017	2018	2019	2020
Korrigeret budget 2016	40.951				
Årsbudget 2017		26.616	38.000	11.000	1.000
Disponeret øvrige projekter	35.863	20.616	27.000	0	0
Rest	5.088	6.000	11.000	11.000	1.000
Udgift, nærværende projekt		12.060			
Difference	0	-6.060	6.060	0	0

Kommunens betalingsandel af ungdomsboligbidraget finansieres via midler til ydelsesstøtte til andelsboliger og ungdomsboliger.

Centralforvaltningens bemærkninger

Fremrykningen af udgiften fra 2018 til 2017 reguleres via kassebeholdningen idet ansøgningen samlet set er budgetmæssigt udgiftsneutral.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-01-2017

Et flertal (Plan- og Boligudvalget med undtagelse af Molle Lykke Nielsen) indstillede forslaget til godkendelse.

Et mindretal (Molle Lykke Nielsen) stemte imod forslaget med den begrundelse, at partiet ikke ønsker at bygge boliger specifikt til flygtninge, men ser gerne den almene boligmasse udbygget til bl.a. studerende og lavtlønsgrupper.

Punkt 9: Evaluering af Byens PlankeVÆRKER - projekter i 2016

15/4767

Resumé

Kulturudvalget og Plan- og Boligudvalget godkendte den 9. marts 2016 igangsætningen af projekt Byens PlankeVÆRKER i form af en prøvehandling i 2016. Formålet med projektet var blandt andet at sikre en forskønnelse af byggehegnene omkring udvalgte byggepladser i Kolding by. Der er gennemført 3 projekter i 2016.

Forvaltningen har i slutningen af 2016 udarbejdet en evaluering af prøvehandlingsforløbet i 2016, hvor projektets succes vurderes på baggrund af de realiserede udsmykningsprojekter, samt projektets potentiale for at kunne gentages og videreudvikles i 2017.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget og Kulturudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at evalueringen af prøvehandlingsforløbet tages til efterretning,

at projekt Byens PlankeVÆRKER videreføres i 2017,

at der afsættes i alt 60.000 kr. til at fortsætte projektet i 2017, som finansieres via 30.000 kr. fra kulturpuljen og 30.000 kr. fra Ejendoms- og Boligpolitik, drift.

Sagsfremstilling

Baggrund

Kulturudvalget og Plan- og Boligudvalget godkendte den 9. marts 2016 forvaltningens oplæg til realisering af projekt Byens PlankeVÆRKER – som blandt andet indebærer en forskønnelse af byggehegnene omkring udvalgte byggepladser i Kolding by.

Oplægget indeholdt oprindeligt følgende byggeprojekter:

- Kolding Sundhedscenter etape II (Kolding Kommune)
- Ndr. Ringvej (DOMEA)
- Klostergården (DOMEA)
- Engstien (Danica Ejendomme).

Klostergård-projektet er blevet forsinket og har således ikke været en del af prøvehandlingsforløbet. Desuden er Engstien udgået som projektlokalitet, da der pågår overvejelser hos bygherren om ejendommens anvendelse. I stedet for har forvaltningen udvalgt et nyt projekt i form af de 2 finanshuse, der opføres i Design City.

Prøvehandlingsforløbet har således omfattet 3 projektlokaliteter:

1. Kolding Sundhedscenter etape II (Kolding Kommune)
2. Ndr. Ringvej (DOMEA)
3. Finanshusene i Design City (Bjert Invest og KPC)

Der var i 2016 afsat en økonomisk ramme på i alt 60.000 kr. finansieret via Ejendoms- og Boligpolitikområdet, drift.

Projektets succes vurderes af forvaltningen på baggrund af de realiserede projekter, samt dets potentiale for at kunne gentages og videreudvikles i 2017. Desuden vil forvaltningen overveje, om det for fremtidige projekter vil være hensigtsmæssigt at nedsætte overordnede kriterier.

I bilag 1 ses en gennemgang af de 3 realiserede projekter i 2016.



Udsnit af det lange PlankeVÆRK ”Det levende hegn” ved Design City.

Samlet evaluering af Byens PlankeVÆRKER

Udgangspunktet for projekterne i Byens PlankeVÆRKER er, at mulighederne for udsmykning og tilgangen til at igangsætte de enkelte projekter vil være forskellige og afhænge af fysiske rammer, valg af plankeværk og økonomi.

Projektet har i 2016 været en prøvehandling, og forvaltningen har arbejdet med en åben tilgang til udvælgelsen af kunstnere, designere, foreninger eller lign. Der har ikke 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.

To af projekterne i 2016, har båret præg af, at være beliggende ved indfaldsveje, hvor trafikken af biler er mere dominerende en gående forbigående. Denne præmis har vanskeliggjort muligheden for at skabe en mere involverende og eksperimenterende udsmykning.

I 2017 vil der være mulighed for at arbejde med nogle mere bynære områder – eksempelvis Klostergården – hvor der vil være mulighed for at lægge større vægt på aktiviteter og interaktioner i forhold til det gående og cyklende publikum. Der lægges derfor vægt på borgerinvolverende projekter – gerne som egentlige bylivsaktiviteter.

Forslag til projekter i 2017

Forvaltningen anbefaler, at projekt Byens plankeVÆRKER fortsætter i 2017, med nedenstående 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.

<i>Byggeprojekt</i>	<i>Bygherre</i>
Klostergården (midtbyen)	DOMEA
Gimbel-grunden, Sdr. Havnegade/Østerbrogade	IBA/AAB/DN Group

Såfremt et byggeprojekt udgår – eksempelvis på grund af, at bygherren ikke ønsker at medvirke – lægger forvaltningen op til, at der kan arbejdes for at udskifte projektet med et andet projekt, som lever op til de ovenfor nævnte kriterier.

Økonomi

Der var i 2016 afsat en økonomisk ramme på i alt 60.000 kr. finansieret via Ejendoms- og Boligpolitikområdet, drift.

De 60.000 kr. blev fordelt på to projekter, med henholdsvis 40.000 kr. til projektet ved Design City, og 15.000 kr. til projektet ved Ndr. Ringvej. De resterende 5.000 kr. er til evt. vedligehold og genprint.

Projektet ved Design City blev ydermere finansieret med 10.000 kr. fra Bjert Invest samt et privat sponsorat til maling.

Projektet ved Sundhedscenteret blev afholdt uden udgifter til Kolding Kommune, idet dette var indskrevet i udbudsmaterialet.

Såfremt udvalgene ønsker at fortsætte med Byens PlankeVÆRKER i 2017, foreslår forvaltningen, at der afsættes en lidt forhøjet økonomisk ramme svarende til 30.000 kr. pr. projekt, og at finansieringen i 2017 sker via heholdsvis kulturpuljen og Ejendoms- og Boligpolitik, drift.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-01-2017

Godkendt.

Beslutning Kulturudvalget den 11-01-2017

Godkendt.

Bilag

Bilag 1 Byens plankeVÆRKER - Gennemgang af de realiserede projekter i 2016 - Bilag 1 Byens plankeVÆRKER - Gennemgang af de realiserede projekter i 2016.pdf

Punkt 10: Orienteringspunkter

Resumé

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

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og Udviklingsforvaltningen 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 09-01-2017

Godkendt.

Bilag

Projektarbejder 2017 Skamlingsbanken

Ny Få et praj service

Punkt 11: Orientering fra formanden

Resumé

Orientering fra formanden.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-01-2017

Godkendt.

Punkt 12: Deltagelse i aktiviteter

Resumé

Deltagelse i kommunale aktiviteter.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren 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.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-01-2017

Godkendt.