

# REFERAT Plan- og Boligudvalget d. 12-05-2014

**Mødedato** Mandag d. 12. maj 2014 kl. 13:00

**Mødested** 1.2 vest

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

## Indholdsfortegnelse

Temadrøftelse vedrørende dispensationer i forbindelse med ansøgninger om byggetilladelse.....	3
Dispensation fra farvebestemmelserne i Lokalplan 0415-12 , Forsytiavænget.....	4
Klimatilpasningsplan - Endelig vedtagelse.....	6
Udskiftning af vinduer, døre og tagrenovering i Boligselskabet Kolding, afdeling 24.....	10
Synopsis for lokalplan 0229-51, Harteværket og tillæg 15 til kommuneplanen.....	11
Forslag til kommuneplantillæg 13 til kommuneplan 2013-2025 Ved Rugvangen, Lunderskov - bolig	15
Forslag til kommuneplantillæg 17 til kommuneplan 2013-2025 Vestergade 53, Vamdrup - boligomr	19
Forslag til kommuneplantillæg 10 og lokalplan 0531-16 Ved Skolebakken - et boligområde.....	21
Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg 4 og lokalplan 003341, Ved Warmingsgade og Vestre Ri	24
Ændret anvendelse af mandskabsbygning.....	28
Lunderskov Station - Affredning og nedrivning.....	30
Dispensation fra vejforløb ved Fuglsangvej/Nyvej, Grønninghoved.....	32
Kondemnering af boligen Overbyvej 79.....	38
Ansøgning om lovliggørelse af kælderbeboelse, Fredensgade 8.....	40
Bevillingskontrol primo 2014 for Plan- og Boligudvalgets politikområder.....	43
Budget 2014, Plan- og Boligudvalget, bevillingsstatus pr. 31. marts 2014.....	45
Orienteringspunkter.....	47
Orientering fra formanden.....	48

# **Punkt 1: Temadrøftelse vedrørende dispensationer i forbindelse med ansøgninger om byggetilladelse.**

14/7001

## **Resumé**

Udvalgsmedlem Jesper Elkjær (B) har anmodet om en temadrøftelse vedrørende praksis for dispensationer i forbindelse med ansøgning om byggetilladelser i boligområder.

Forvaltningen fremlægger et oplæg til drøftelse på mødet.

## **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget.

## **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at oplægget drøftes og tages til efterretning.

## **Sagsfremstilling**

Udvalgsmedlem Jesper Elkjær (B) har overfor forvaltningen rejst ønske om en gennemgang af dispensationspraksis i forbindelse med ansøgninger om dispensation i og omkring boligområder og hvordan forvaltningen forholder sig til og arbejder med dispensationerne.

Forvaltningen vil på mødet gennemgå de typiske ansøgninger om dispensationer i forbindelse med lokalplaner og byggeloven.

I henhold til kompetencedelegationen er kompetencen delegeret til forvaltningen for så vidt angår dispensationer i forhold til administrationspraksis, hvor der ikke er væsentlige indsigelser. I praksis også hvor det vurderes, at sagen kan have et politisk fokus.

Der vil blive ridset et sagsforløb op i forbindelse med behandling af dispensationsansøgninger omkring, hvordan ansøgningerne håndteres i forhold til naboorienteringer og høringer, samt i hovedtræk hvilke forhold der vurderes på.

Gennemgangen vil omfatte eksempler på dispensationsansøgninger, hvor der henholdsvis er meddelt tilladelse og afslag.

Forvaltningen lægger op til i forbindelse med gennemgangen af de forskellige typer af dispensationer og helhedsvurderinger, at Plan- og Boligudvalget får en indsigt i sagernes kompleksitet og de overvejelser, der ligger til grund for indstillinger til udvalget og afgørelser, der foretages administrativt.

## **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 12-05-2014**

Udvalget tog redegørelsen til efterretning og drøftede emnet.

## Punkt 2: Dispensation fra farvebestemmelserne i Lokalplan 0415-12 , Forsytiavænget.

13/23894

### Resumé

I forbindelse med besigtigelse i udstykningen Forsytiavænget, Vonsild omfattet af lokalplan 0415-12 har forvaltningen konstateret flere afvigende farver på facadesten (gul, gråbrun og beige) i forhold til lokalplanbestemmelserne.

Ejerne af disse ejendomme er blevet anmodet om at ansøge om dispensation til disse afvigelser eller foretage en fysisk lovliggørelse.

Forvaltningen har nu modtaget flere ansøgninger om dispensation til anvendelse af andre farver på facadesten end beskrevet i lokalplanen.

Plan- og Boligudvalget har på mødet den 10. april 2014 meddelt konkret dispensation til anvendelse af en lys grå teglsten på Forsytiavænget 1

### Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

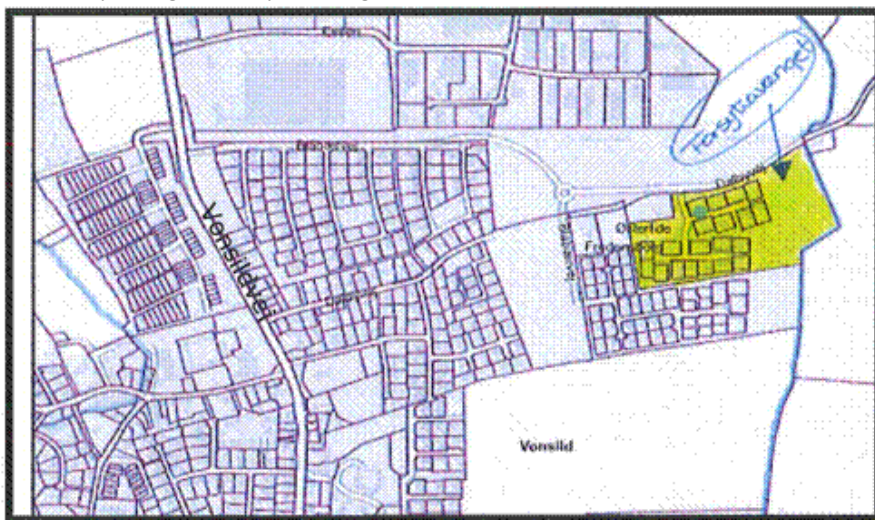
### Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der fremadrettet kan meddeles dispensation til andre farver end farveskalaen fra hvid over grå til sort – på baggrund af konkrete ansøgninger og individuelle vurderinger.

### Sagsfremstilling

I forbindelse med byggesagsbehandling af ansøgt byggeri på Forsytiavænget 1 har forvaltningen foretaget besigtigelse af hele udstykningen Forsytiavænget.



Forvaltningen er i den forbindelse blevet bekendt med, at der er flere ejendomme i området som er opført i nuancer af gule og brunlige farver og nye byggerier som påtænkes opført i brunlige farver.

Af lokalplan 0415-12 § 8.4.1 og § 8.4.2 fremgår følgende:

8.4.1:

*Til udvendige bygningssider skal anvendes uglaseret tegl, træbeklædning, vandskuret eller glatpudset ydervæg. Udseende som bjælkehus med udvendigt synlige hjørnesamlinger, såkaldt laftebygget, må ikke anvendes. Til tagflader skal anvendes tagpap med listedækning, forpatineret zink eller tagvegetation.*

#### 8.4.2:

*Bygnings sider i træ og træpartier må kun fremtræde ubehandlet eller med farveløs behandling. Udvendige bygnings sider i øvrigt, herunder tagmaterialer og sokler, må kun fremtræde i sort, hvid eller mørkgrå farve. Undtaget herfra er skodder og dør- og vinduespartier.*

Ejendommene Forsytiavænget 11, 15, 27 og 29 lever ikke op til ovenstående, da de er opført med facadesten i gule/brunlige farver.

Forvaltningen har anmodet ejerne af ovennævnte ejendomme om enten at ansøge om dispensation til bibeholdelse af facadefarven, eller sikre fysisk lovliggørelse.

Samtidig har forvaltningen modtaget ansøgninger om dispensation til andre farver, end lokalplanen foreskriver, fra Forsytiavænget 17 og 19, som er nye byggerier i udstykningen. I forhold til Forsytiavænget 19 er der meddelt standsningspåbud til byggeriet, indtil der foreligger en afklaring vedrørende den ansøgte dispensation.

Forvaltningen har indtil videre alene modtaget dispensationsansøgning fra Forsytiavænget 17, 19, 27 og 29. Det er vurderingen, at der med de indkomne ansøgninger er tilstrækkeligt grundlag til, at der kan tages stilling til en fremtidig administrationspraksis, da de repræsenterer de afvigelser, der er konstateret i forhold til lokalplanen.

Med baggrund i de indsendte dispensationsansøgninger, samt forvaltningens besigtigelse i området, har forvaltningen udsendt en samlet naboorientering til hele området umiddelbart efter påske med henblik på lovliggørelse af de gule/gulbrune facadesten. Eventuelle bemærkninger/indsigelser vil blive forelagt på selve udvalgs mødet.

Der er tale om et nyt aspekt i sagen siden udvalget tog stilling til den konkrete dispensationsansøgning for Forsytiavænget 1 den 10. april 2014. Siden denne udvalgsbehandling er der i forbindelse med dialog med ejeren af Forsytiavænget 15 dukket en korrespondance op mellem ejer og forvaltning tilbage fra 2008, hvori forvaltningen godkender en gul facadestensfarve. Det fremgår af denne korrespondance, at forvaltningen har anlagt en åben fortolkning af lokalplanens farvebestemmelser – og det nævnes konkret i korrespondancen, at det ikke har været tilsigtet med en stram regulering af farverne til hvid, mørk grå eller sort i forhold til facadesten.

Korrespondancen er ved en fejl ikke blevet journaliseret på sagen og har således ikke været kendt, før ejeren gør opmærksom på dette forhold. Det betyder også, at tolkningen ikke har været alment kendt i sagsbehandlingen af senere sager, hvorfor de har været sagsbehandlet ud fra en mere direkte og stram tolkning af ordlyden. Det er naturligvis u hensigtsmæssigt, at lokalplanens ordlyd ikke er entydig – da det åbner risiko for uensartet administrationspraksis.

Henset til at der for ejendommen Forsytiavænget 15 er givet konkret tilladelse til at anvende en gul facadesten vurderer forvaltningen, at administrationen af lokalplanens farvebestemmelser skal ses i dette lys. På denne baggrund anbefaler forvaltningen, at der med udgangspunkt i konkrete ansøgninger og en individuel vurdering i hver enkelt sag kan meddelelse dispensation til andre farver end farveskalaen fra hvid over grå til sort – således at eksempelvis gule og brunlige farvenuancer kan tillades.

Det skal i den sammenhæng nævnes, at forvaltningen på baggrund af besigtigelsen vurderer, at Forsytiavænget fremstår som en harmonisk udstykning med en sammenhængende arkitektur og det vurderes, at lokalplanens bærende principper opretholdes uanset en eventuel åbning for anvendelse varierende facadestensfarver.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 12-05-2014**

Godkendt.

#### **Bilag**

Kortbilag for Forsytiavænget

Oversigt overgule ejendomme på Forsytiavænget.pdf

Disp. ansøgninger.pdf

Redegørelse for ejendommene der kræver dispensation

## Punkt 3: Klimatilpasningsplan - Endelig vedtagelse

12/6918

### Resumé

Regeringen har pålagt kommunerne at udarbejde et forslag til en handleplan for klimatilpasning inden udgangen af 2013. Planen indgår i kommuneplanen som et tillæg på lige fod med anden temaplanlægning som trafikplan, spildevandsplan mv.

Klimatilpasningsplanens overordnede formål er at tydeliggøre de udfordringer ekstreme vejrhændelser giver i dag og i fremtiden. Klimatilpasningsplanen har fokus på oversvømmelser fra nedbør, spildevand, hav, vandløb og grundvand.

Planen indeholder forslag til, hvordan vi kan imødegå forskellige oversvømmelser i udvalgte områder. De områder, der er mest fokus på, er områder med risiko for tab af store værdier, kendte oversvømmelseshændelser, langsitet planlægning og vigtige punkter (hotspots). Hotspots kan f.eks. være vigtige vejknudepunkter, vandværksboringer eller historiske bygninger.

De klimabetingede oversvømmelser kan påvirke store dele af et lokalsamfund og dermed få indflydelse på vores hverdag. Undermineres en vejstrækning pga. en oversvømmelse, vil det påvirke afviklingen af trafikken, og beredskabet kan måske ikke komme frem. Går strømmen, vil der måske hverken være lys eller varme i vores boliger. Trafikreguleringer sætter ud, og pumperne i drikkevandsboringerne og på vandværkerne stopper, så der ikke længere sendes vand ud til forbrugerne. Oversvømmes en drikkevandsboring direkte, kan det føre til forurening af vandet, så det skal koges i en periode pga. bakterier. Dertil kommer de værdier der ødelægges – f.eks. boliger og privat indbo.

Forslaget til klimatilpasningsplan for Kolding Kommune 2013 - 2025, tillæg 6 til kommuneplan 2013 – 2025 har været fremlagt i offentlig høring i 8 uger. I den forbindelse er der indkommet 3 høringssvar – og heraf 1 indsigelse. Det er forvaltningens vurdering, at høringssvarene ikke giver anledning til ændringer i planen.

For at igangsætte planens forslåede indsatser og øvrige tiltag vil det kræve ekstra ressourcer bl.a. i form af medarbejdertimer til planlægning og forarbejde, og endelig er der omkostninger forbundet med realisering. Disse kan dog i et vist omfang dækkes af eksterne puljer.

### Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, Miljøudvalget, Teknikudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

### Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at klimatilpasningsplan for Kolding Kommune 2013 - 2025, tillæg 6 til kommuneplan 2013 - 2025 vedtages med redaktionelle rettelser.

### Sagsfremstilling

#### *Proces og samarbejder*

Kolding Kommune har i samarbejde med kommunerne i Trekantområdet udarbejdet en fælles kommuneplan og planstrategi. Samarbejdet skal sikre en koordineret indsats for planlægning – herunder klimatilpasning. For at koordinere klimatilpasning på tværs af kommunegrænserne, er der oprettet et forum for kommunerne i Trekantområdet, som skal understøtte samarbejdet ved udarbejdelse af klimatilpasningsplaner.

Klimatilpasningsplanen er udarbejdet i samarbejde med Kolding Spildevand a/s, og der er sikret faglige input fra relevante sektorer. Det er dels sket på en workshop med eksterne aktører under processen for planens tilblivelse.

#### *Planens indhold*

Klimatilpasningsplanen beskæftiger sig med klimabetingede oversvømmelser fra nedbør, spildevand, hav, vandløb og grundvand.

Planen er bygget op, så den belyser, hvilke klimaændringer Kolding Kommune kan forvente nu og i fremtiden (frem imod 2050 og 2100) - og dermed hvilke udfordringer, der kan forventes.

Planen redegør for, hvad der kan være truet af oversvømmelser, og hvor stor sandsynligheden er for, at en oversvømmelse vil finde sted. Planen forholder sig endvidere til, hvilke økonomiske værdier der kan gå tabt. De økonomiske tab og

sandsynligheden for en oversvømmelse er sammenstillet i forskellige risikokort. Endelig viser planen, hvilke områder der er prioriteret i forhold til en videre undersøgelse, og hvilke tiltag der kan sættes i gang for at imødegå risikoen.

#### *Hvilke udfordringer står vi overfor*

De klimabetingede oversvømmelser vil give forskellige udfordringer afhængig af, om vandet kommer fra en skybrudssituation, fra en stormflod, fra stigende grundvand eller fra et vandløb.

En skybrudssituation kan resultere i, at store vandmængder strømmer af på overfladen – specielt i byområder, hvor der er mange befæstede arealer med f.eks. fliser og asfalt. Regnvandet vil løbe imod kloakkerne, som ikke er dimensioneret til at håndtere så store vandmængder. Resultatet bliver, at en blanding af spildevand og regnvand står op af kloakkerne på både veje og i kældre. Vandløbene kan heller ikke altid aflede så store vandmængder på kort tid. Det betyder, at lavtliggende arealer oversvømmes til gene for landmænd, huse, vejnet mv.

Havspejlet vil stige over tid og frekvensen af stormfloder vil ligeledes øges. Det betyder, at kystnære områder bliver mere udsatte med risiko for oversvømmelse af veje, huse, havn mv.

Endelig kan vi forvente et stigende terrænnært grundvandsspejl, som kan forårsage oversvømmede kældre og underminerede veje.

#### *Risikokortlægningen*

Kolding Kommune har fået fremstillet forskellige kort, der viser, hvor der vil ske oversvømmelser fra nedbør, spildevand, vandløb, hav og grundvand. Kortene kaldes oversvømmelseskort, og de viser, hvor stor sandsynligheden er for, at en oversvømmelse vil ske. Sandsynligheden for en oversvømmelse er efterfølgende ganget med den estimerede skadesværdi i samme område (et felt på 100 x 100 meter). Det resulterer i et økonomisk risikokort for nedbør/spildevand, hav, vandløb og grundvand. Risikokortene viser dermed, hvor der er størst økonomisk risiko forbundet med en oversvømmelse. Skadesværdierne stammer fra et værdikort, som omtales senere.

#### *Værdikort med skadesomkostninger*

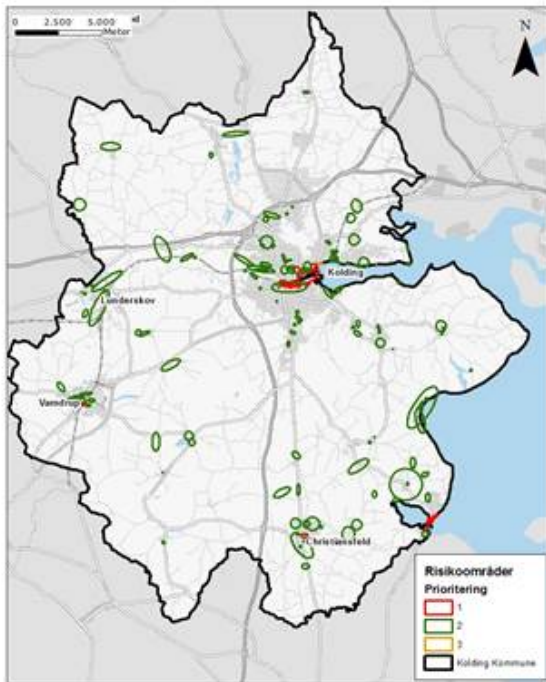
Værdikortet tager udgangspunkt i COWI og Region Midt's skabelon for skadesomkostninger pr. m<sup>2</sup>. Metoden er afstemt med de andre kommuner i Trekantområdet. Skadesomkostningerne er inddelt i 5 grupper med en række anvendelser under hver. Grupperne består af bebyggelse, anlæg, landbrug, kulturarv og natur.

#### *Hotspotkort*

Kolding Kommune har valgt at supplere værdikortet med et hotspotkort. Hotspotkortet viser punkter, der ikke må oversvømmes. Punkterne er svære at værdisætte, da det ikke kun er oversvømmelsen af en bygning eller et anlæg, der skal værdisættes. Hotspots er bl.a. vigtige vejknudepunkter, brand- og redningsstationer, vandværksboringer, transformatorstationer, ældrepleje mfl.

#### *Prioriteringer*

Risikokortene og hotspotkortene har dannet grundlag for en udpegning af risikoområder i forhold til oversvømmelser. Risikoområderne har fået en prioritet 1-3, se figur 1. Risikoområder med prioritet 1 skal undersøges nærmere i denne handleplan. Risikoområder med prioritet 2 skal undersøges nærmere senere. Nogle risikoområder undersøges ikke nærmere (prioritet 3)



Figur 1: Prioritering af risikoområder til nærmere undersøgelse.

### Handleplan

De prioriterede områder (prioritet 1) ligger i Kolding midtby, Kolding Havn, Hejlsminde, Christiansfeld og i Vamdrup. Til hvert af områderne er der beskrevet nogle indsatser for at imødegå klimaændringerne og en anslået økonomisk ramme. Den økonomiske ramme spænder fra under 1 mio. kr. til 44 mio. kr.

Mulige foreslåede indsatser:

Området langs Kolding Å:

Etablering af forsinkelingsbassiner, aflastningsarealer, grønne tage og omdirigering af vand til Kolding Å.

Kolding Havn:

Etablering af en dæmning med sluse.

Området syd for Kolding Sygehus og Legeparken:

Omdirigering af vandet.

Området ved Hejlsminde:

Stormflodssikring af Havnevejen.

Christiansfeld by:

Separering af kloakvand.

Vamdrup:

Ændring af grøft og etablering af faskiner.

Ud over de ovennævnte indsatser, er der peget på forskellige øvrige tiltag. Øvrige tiltag omfatter bl.a. udpegning af aflastningsarealer til midlertidig opmagasinering af vand, fastlæggelse af beredskabets service- og uddannelsesniveauer i forhold til oversvømmelser, samt opsætning og implementering af et sagsbehandlingsværktøj i forhold til oversvømmelsesrisiko.

### Høring af forslag til klimatilpasningsplan

Forslag til Klimatilpasningsplan for Kolding Kommune 2013 – 2025, tillæg 6 til kommuneplan 2013 - 2025 blev godkendt i byrådet den 9. december 2013. Forslaget var fremlagt offentligt i perioden fra den 18. december 2013 til den 12. februar 2014. Forvaltningen har i den forbindelse modtaget 3 høringssvar – og heraf en indsigelse.

### Indsigelse

Svend Erik Pørksen, Folehaven 18 foreslår, at Kolding Å uddybes, så den kan bruges som magasin for store regnmængder. Det opgravede materiale kan derefter bruges til at anlægge diger langs åen. På engområdet langs Kolding

Å kan der anlægges lave bassiner, som kan bruges til f.eks. skøjtebane om vinteren.

Der er endvidere forslag om, at der etableres en sluseport ved lystbådehavnen, der hvor den oprindelige Sortebro var. Sluseporten kan lukkes ved ekstremt højvande i fjorden, så den indre by sikres mod oversvømmelse.

#### *Bemærkninger til indsigelsen*

Sven Erik Pørksens forslag om afhjælpning af oversvømmelser i Kolding By i form af en sluse er i tråd med planens kapitel 4 "Handleplan for Klimatilpasning", og vil blive taget i betragtning i forbindelse med den videre planlægning for klimasikring.

Kolding Kommune fik for nogle år siden foretaget en opmåling af Kolding Å's dimensioner. Opmålingen viste, at åens vandføringsevne er tilstrækkelig i forhold til det gældende regulativ.

Klimatilpasningsplanen arbejder endvidere med udpegning af områder til kontrollerede oversvømmelser (afledningsarealer) i forhold til at afhjælpe oversvømmelser i Kolding By.

#### *Øvrige høringssvar*

Haderslev Stift og Museum Sønderjylland - Arkæologi Haderslev har ingen bemærkninger til forslaget, idet der henvises til, at planens tiltag endnu er af en generel karakter.

#### *Næste skridt*

For at implementere de forskellige indsatser og øvrige tiltag, er der behov for at afsætte både medarbejderressourcer og økonomi.

Gennemførelse af indsatserne vil kræve en screening af forslagene i forhold til både detaljer og økonomiske rammer. Screeningen skal foretages af en rådgiver. Der vil ligeledes blive en dialog og en stor koordineringsopgave i forhold til bl.a. Kolding Spildevand a/s og forskellige private aktører, før selve indsatsen kan sættes i værk.

Implementering af øvrige tiltag vil omfatte inddragelse af medarbejdere fra forskellige afdelinger i By- og Udviklingsforvaltningen. Som eksempel kan nævnes opgaven med at implementere klimatilpasningsplanens oversvømmelseskort, så de bliver en naturlig del af den daglige sagsbehandling og planlægning i Kolding Kommune. En forudsætning for implementeringen er et værktøj med oversvømmelseskort i den rigtige opsætning.

Der vil i forbindelse med budget 2015 komme et forslag til den fremadrettede proces.

#### *Den endelige plan*

Vedtagelse af den endelige klimatilpasningsplan vil blive annonceret på [www.kolding.dk](http://www.kolding.dk), [www.plan.dk](http://www.plan.dk) og i Kolding Ugeavis.

Klimatilpasningsplan for Kolding Kommune 2013 – 2025, tillæg 6 til Kommuneplan 2013 - 2025 vil komme til at ligge på kommunens hjemmeside sammen med de tilhørende kort (oversvømmelseskort, værdikort, risikokort og prioriteringer). Der vil blive mulighed for selv at vælge, hvilke kort man gerne vil se. Der vil endvidere kunne zoomes ind og ud i kortene.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 12-05-2014**

Forslaget indstilles til godkendelse.

### **Beslutning Miljøudvalget den 02-06-2014**

Forslaget indstilles til godkendelse.

### **Beslutning Teknikudvalget den 02-06-2014**

Forslaget indstilles til godkendelse.

## **Bilag**

Klimatilpasningsplan.pdf

## **Punkt 4: Udskiftning af vinduer, døre og tagrenovering i Boligselskabet Kolding, afdeling 24**

14/6757

### **Resumé**

Boligselskabet Kolding søger om godkendelse af optagelse af lån, kommunegaranti samt lejeforhøjelse i forbindelse med udskiftning af vinduer, døre og tagrenovering i afdeling 24, Holbergsvej 2A-Q, Kolding.

### **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at det godkendes, at der kan optages et 30-årigt realkreditlån på 1.429.600 kr. til udskiftning af vinduer, døre og tagrenovering, som ansøgt,

at Kolding Kommune påtager sig garantiforpligtigelse på 100 % i forbindelse med låneoptagelsen.

### **Sagsfremstilling**

Boligselskabet Kolding ønsker at udskifte alle vinduer og hoveddøre samt renovere tagene i afdeling 24, Holbergsvej 2A-Q, Kolding. Bygningerne er ifølge BBR opført i 1971.

Det er planlagt, at vinduer og døre udskiftes til træ/alu for at minimere fremtidige vedligeholdelsesomkostninger.

Projektet finansieres på følgende måde:

Landsbyggefonden – egen trækingsret	200.000 kr.
Tilskud fra Dispositionsfond	300.000 kr.
30-årigt kreditforeningslån	1.429.600 kr.
I alt	1.929.600 kr.

Nykredit har oplyst, at der kræves 100 % kommunegaranti til kreditforeningslånet.

Lejestigningen udgør 95,60 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år og svarer til maksimalt 10,91 %. Lejestigning på over 5 % i forbindelse med optagelse af lån til renovering er ifølge kompetencedelegationsplanen delegeret til By- og Udviklingsforvaltningen. Projektet er godkendt af afdelingsmødet og organisationsbestyrelsen og Forvaltningen er på den baggrund indstillet på at godkende lejeforhøjelsen i forbindelse med optagelse af lånet.

### **Centralforvaltningens bemærkninger**

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 12-05-2014**

Forslaget indstilles til godkendelse.

# Punkt 5: Synopsis for lokalplan 0229-51, Harteværket og tillæg 15 til kommuneplanen

14/4494

## Resumé

For at kunne realisere Fonden Harteværkets projekt for omdannelse af Harteværket til formidlingscenter for energiproduktion og energiomsætning, skal der udarbejdes en lokalplan og et kommuneplantillæg for området. Fonden Harteværket er næsten i mål med at søge midler til finansieringen af projektet, og ønsker derfor planlægningen igangsat straks således, at den fysiske realisering kan igangsættes inden længe.

Lokalplanen skal give mulighed for at ændre anvendelsen af Harteværket og de omkringliggende arealer. Da det vurderes, at der vil være mange interessenter i forhold til lokalplanprocessen, gennemføres lokalplanen som en A-lokalplan.

## Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

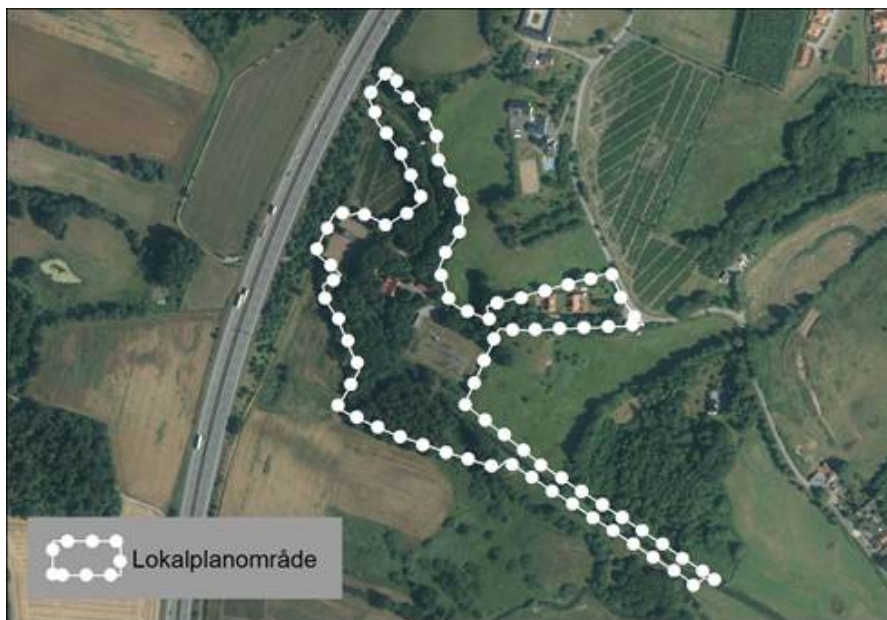
## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at synopsis godkendes med henblik på udarbejdelse af forslag til lokalplan 0229-51, Harteværket - portal til energi-, sundheds- og naturoplevelser.

## Sagsfremstilling

Fonden Harteværket, der ejer og driver Harteværket, har igangsat et udviklingsprojekt med titlen ”Harteværket – portal til energi-, sundheds- og naturoplevelser”. Tanken er, at Harteværket skal renoveres og videreføres som aktivt elværk og arbejdende museum, og som formidlingscenter for energiproduktion og energiomsætning. Samtidig skal elværket i kraft af sin unikke beliggenhed fungere som ”portal” for nye aktivitets- og oplevelsestilbud ved værket og i ådalene nordvest for motorvejen, indenfor temaerne Bevægelse og Vand.



Der skal udarbejdes en lokalplan for Harteværket og nærmeste omgivelser, for at give mulighed for den ændrede anvendelse af værket.

Lokalplanen er en A-lokalplan.

I forbindelse med lokalplanen skal der også udarbejdes et tillæg til kommuneplanen, som udlægger en kommuneplanramme for lokalplanområdet, idet området ikke er rammelagt i den gældende kommuneplan.

*Zonestatus*

Området ligger i landzone, og skal forblive i landzone. Lokalplanen vil blive udarbejdet som en landzonelokalplan med bonusvirkning. Det vil sige, at lokalplanen erstatter landzonetilladelser for de dele, der er omfattet af lokalplanen.

#### *Lokalplanens indhold*

Lokalplanen skal rumme mulighed for udnyttelse og ombygning af de eksisterende bygninger og anlæg til mere publikumsorienterede aktiviteter. Der skal desuden være mulighed for etablering af forskellige aktivitets- og legeredskaber i området omkring værket.

Projektet består af tre fysiske hoveddele:

1. Restaureringsprojekt, der skal fremtidssikre Harteværkets bevaringsværdige og fredede bygninger og omdanne dem til et formidlingscenter for energi.
2. Portalområdeprojektet, der skal udvikle Harteværkets nære omgivelser til bevægelsesaktiviteter, til vand- og energiekperimentarium og til fysisk og mental "portal" for oplevelser i ådalene udenfor motorvejen.
3. Hartesløjfeprojektet, et oplevelsesstiforløb langs vandveje. Der "føder" Harteværket, med bevægelsesmæssige udfordringer og natur- og kulturhistoriske oplevelser undervejs. Hartesløjfeprojektet vil ikke blive omfattet af denne lokalplan, idet dette projekt strækker sig langt ud i landskabet, og som sådan ikke kræver lokalplanlægning.

Harteværkets bygninger er fredede efter bygningsfredningsloven. Fredningen omfatter tilløbsbassinet med de to styrehuse, trykrøret og kraftværket med tilhørende maskinværksted og gangbro samt transformertårnet mod vest.

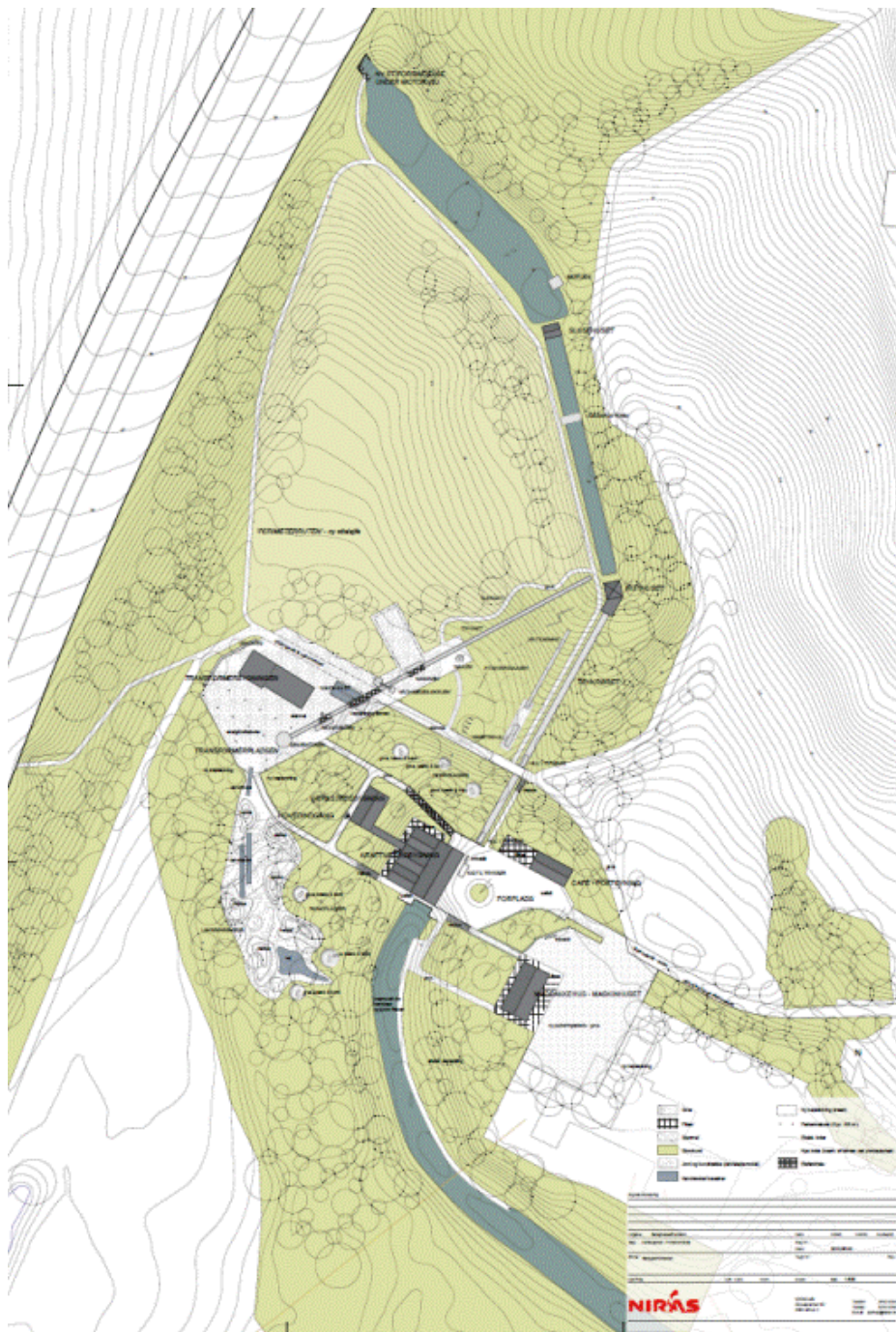
Fonden Harteværket ønsker at gennemføre et projekt, hvor det fredede transformertårn bliver forhøjet med tre etager, således at det vil stå som et landmark og give udsigt over hele området med værket og kanalerne. Der skal igangsættes en dialog med Kulturstyrelsen om mulighederne for at gennemføre denne idé, idet Kulturstyrelsen er myndighed på de fredede bygninger.



*Visualisering af transformertårnet, sådan som man foreslår det ombygget. Da bygningen er fredet, er det Kulturstyrelsen, der skal afgøre, om de vil tillade ombygningen.*

Der har været en indledende dialog mellem Kulturstyrelsen og rådgiverne på projektet, hvor Kulturstyrelsen har udtrykt bekymring for planerne.

Ombygningen af tranformertårnet er en væsentlig del af det samlede projekt for omdannelse af Harteværket, og afklaringen af mulighederne vil være en del af lokalplanprocessen.



*Situationsplan over Harteværket og omgivelser efter realisering af udviklingsprojektet.*

De to funktionærboliger i tilknytning til værket er ejet af Trefor, og påtænkes frastykket og solgt som private boliger. Funktionærboligerne medtages i lokalplanen, som et selvstændigt delområde, hvor der gives mulighed for udstykning. De to boliger er bevaringsværdige, og fremstår i dag som en væsentlig del af kulturmiljøet omkring Harteværket. Lokalplanen vil indeholde bevarende bestemmelser, som sikrer, at de to boliger også fremover vil fremstå som en harmonisk helhed.

Lokalplan 0229-51, Harteværket – portal til energi- sundheds- og naturoplevelser vil blive udarbejdet efter følgende principper:

- Der skal ske en afklaring af hvorvidt transformertårnet skal ombygges og forhøjes med op til tre etager.
- Der skal fastsættes bevarende bestemmelser for de bygninger, som ikke er omfattet af bygningsfredning i dag.
- Den ændrede anvendelse og deraf følgende øget publikumstilstrømning skal håndteres i planlægningen, bl.a. i forhold til trafik, parkering osv.
- Den kommende anvendelse af Harteværket skal tilrettelægges under hensyn til det eksisterende kulturmiljø.

## **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 12-05-2014**

Godkendt.

### **Bilag**

Prospekt for udvikling af Harteværket

# **Punkt 6: Forslag til kommuneplantillæg 13 til kommuneplan 2013-2025 Ved Rugvangen, Lunderskov - boligområde**

14/2319

## **Resumé**

Ejeren af ejendommen Rugvang 8, Lunderskov, ønsker udbygning af et nyt boligområde på de nuværende marker bag Rugvang og Kirkevejen i Lunderskov.

I henhold til beslutning den 2. december 2013 i økonomiudvalget er igangsat udarbejdelsen af et kommuneplantillæg og lokalplan for nyt boligområde

I dialog med ejer ønskes det overordnede plangrundlag tilpasset inden opstart af lokalplan.

Der har været gennemført en forudgående offentlighed med indkaldelse af idéer og forslag til planlægningen. Der er indkommet 4 bemærkninger fra naboer til området.

## **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget.

## **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

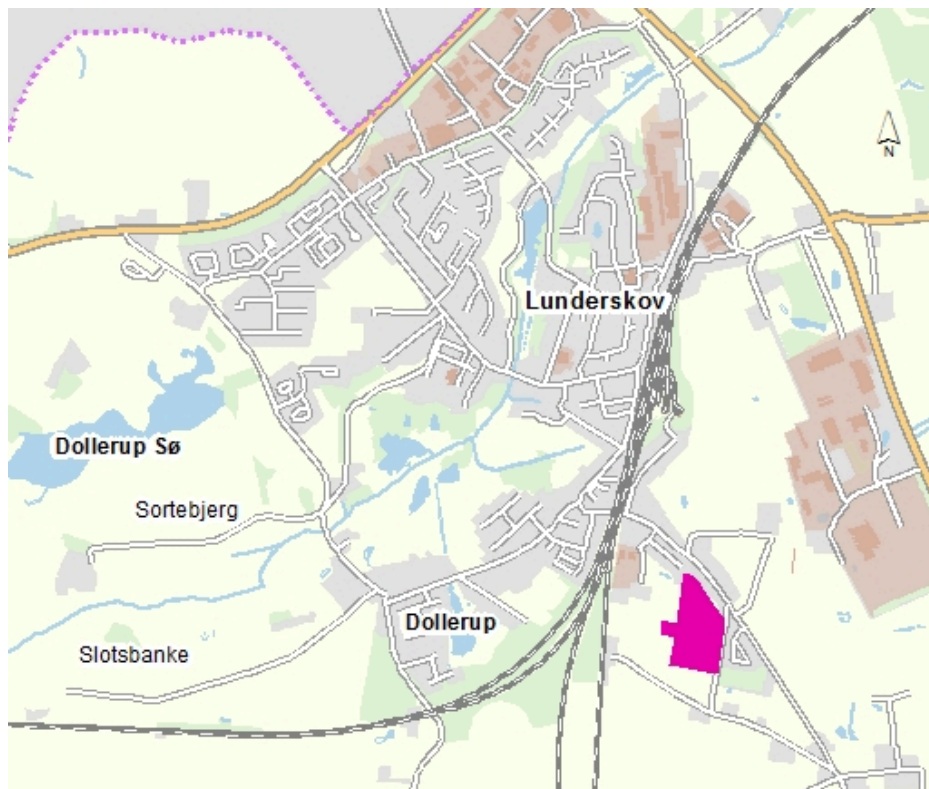
at forslag til tillæg 13 til kommuneplan 2013-2025 fremlægges i offentlig høring fra den 2. juni til den 28 juli 2014

## **Sagsfremstilling**

Området bag Rugvang 8, Lunderskov er i dag beliggende i landzone. En realisering af ejers ønske om udlæg af nyt boligområde kræver et kommuneplantillæg med udlæg af nyt boligområde uden for eksisterende byudviklingsområde og udarbejdelse af en ny lokalplan der fastlægger disponeringen af området og udlæg af byzone.

Ejeren af området beskriver forslaget således, at området tænkes udviklet i to etaper – en nordlig og en sydlig. Ejeren har endnu ikke taget stilling til den tidsmæssige rækkefølge. Der er allerede ved udstykningen af nabogrunde taget højde for mulighed for vejadgang fra Rugvang. Yderligere tænkes etableret en vejadgang længere ude af vejen Rugvang, til betjening af den sydlige etape. Mellem de to etaper, kan der etableres enten vej- eller kun en stiforbindelse.

Yderligere beskriver ejeren, at området tænkes udbygget med tæt-lav og åben-lav byggeri. Valget mellem den ene eller anden boligform fastlægges i en ny lokalplan. Den nordligste del af området tænkes udlagt som grøn kile og fælles friareal, der både vil kunne benyttes af købere af byggegrunde samt udgøre en buffer for de ejendomme langs Kirkevej og ved Birke Allé, der i dag har baghaver mod området. Den grønne kile vil eventuelt på sigt kunne anvendes til anlæggelse af rekreativ sti og skolevej for beboere på den kommunale udstykning Havrevang. I lavningen mod vest, tænkes anlagt en lille sø, som vil kunne indgå i det fremtidige boligområde samlede grønne struktur.





Forud for udarbejdelsen af et nyt plangrundlag for området har der været indkaldelse af borgernes ideer og forslag til områdets fremtidige anvendelse i perioden 10. marts 2014 – 4. april 2014

I perioden er der indkommet 4 bemærkninger:

1.

*Pia og Martin Porsborg, Kirkvejen 37c, 6640 Lunderskov*

Foreslår, at der i forbindelse med lokalplanlægningen udlægges et større område til grønt/rekreativt område end der lægges op til i det foreløbige forslag. Det rekreative område vil tilgodese børn og deres familier i den sydlige del af Lunderskov by, hvor der i dag er meget få muligheder.

De foreslår ydermere, at der, i forbindelse med projekts ide om ny skolesti, indtænkes en alternativ krydsning af jernbanen for at gøre skolevejen mere sikker.

Forvaltningens bemærkninger

Bemærkninger til disponering af boligområde og rekreativt område vil indgå i det efterfølgende arbejde med forslag til lokalplan.

Dimensioneringen af vej- og stiforbindelse samt evt. alternativ krydsningsmulighed af jernbane vil indgå i det efterfølgende arbejde med lokalplan i dialog med trafikafdelingen.

2.

*Gyöngyi Ibolya og Rene Birger Pedersen, Kirkeveien 22, 6640 Lunderskov*

Udtrykker bekymring for om en ny udbygning i området kan medvirke til at ændre karakteren af området og have en negativ indvirkning på de kvaliteter lokalområdet har, med især den tætte forbindelse til det åbne land.

De foreslår, at der i forbindelse med en eventuel udnyttelse af området anlægges en vold og en sø, som overgang mellem det nye boligområde og de eksisterende boliger langs Kirkevejen.

Forvaltningens bemærkninger

Udbygningen af området vil medvirke til en ændring af områdets karakter som bebygget bånd langs Kirkevejen. Disponeringen af området ligger op til friholdelse af en forbindelse mod det åbne land gennem udlæg af rekreativt område. Udformningen af dette rekreative område skal tilpasses de faktiske lokale forhold og landskab ved efterfølgende arbejde med forslag til lokalplan.

Som til bemærkning 1

3.

*Ole Poulsen, Kirkevejen 30, 6640 Lunderskov*

Bemærker, at der på baggrund af kendt viden er stor sandsynlighed for, at der på området vil findes væsentlige fortidsminder.

Han foreslår, at området planlægges og udbygges således, at det følger områdets naturlige landskab.

Forvaltningens bemærkninger

I forbindelse med efterfølgende arbejde med forslag til lokalplan vil der blive foretaget en arkæologisk vurdering i samarbejde med Museum Sønderjylland.

Som til bemærkning 1

4.

*Inge-Lise Jensen og Asger Kring, Kirkevejen 24, 6640 Lunderskov*

Undre sig over, at det påtænkes at udstykke flere byggegrunde i Lunderskov, hvor der i forvejen er en del grunde til salg. Samtidig udtrykkes en bekymring for, at et nyt boligområde vil ødelægge kvarterets kvaliteter med især den tætte forbindelse til det åbne land.

De bemærker, at projektets ide om en overgang mellem eksisterende boliger og nyt område er positiv og vil give området et grønt miljø.

De vurderer, at behovet for sti og skolevej allerede er dækket af forbindelsen langs Kirkevejen.

Og de foreslår, at området udlægges med et begrænset antal boliger og at bebyggelsen følger områdets naturlige landskab og karakteren af de omkringliggende boliger.

Forvaltningens bemærkninger

I henhold til beslutning den 2. december 2013 i økonomiudvalget er igangsat udarbejdelsen af et kommuneplantillæg og lokalplan for nyt boligområde. Politisk var det ønsket at sikre et bredt udvalg af boligudbygningsmuligheder.

Som til bemærkning 1 og 2

## **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 12-05-2014**

Godkendt.

### **Bilag**

Forslag kommuneplantillæg 13 Rugvangen

# **Punkt 7: Forslag til kommuneplantillæg 17 til kommuneplan 2013-2025 Vestergade 53, Vamdrup - boligområde i præstegårdshaven**

14/4932

## **Resumé**

Vamdrup Menighedsråd ønsker at udstykke tre boliggrunde i den eksisterende præstegårdshave ved Vamdrup Kirke med henblik på opførelse af en ny tidssvarende præstebolig på den ene grund.

En realisering af det ønskede kræver en ændring af kommuneplanen, så anvendelsen ændres fra offentlige formål til boligformål. Derfor er der nu udarbejdet forslag til kommuneplantillæg. Projektet er ikke lokalplanpligtigt.

Der har været gennemført en forudgående offentlighed med indkaldelse af idéer og forslag til planlægningen. Der er indkommet bemærkning fra en nabo, som bekymrer sig om, at der sker indgreb og eventuelt yderligere indgreb i de åbne arealer omkring kirken.

## **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget.

## **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslag til tillæg 17 til kommuneplan 2013-2025 fremlægges i offentlig høring fra den 28. maj til den 23. juli 2014.

## **Sagsfremstilling**

Felthaus Arkitekter A/S har den 20. februar 2014 på vegne af Vamdrup Menighedsråd fremsendt en forespørgsel om muligheden for at udstykke tre grunde i præstegårdshaven ved Vamdrup Kirke, heraf en til ny præstebolig. Den eksisterende præstegård ønskes anvendt til administrationslokaler for kirken, og der ønskes opført en ny tidssvarende præstebolig, der alene skal tjene boligformål. Arealet henligger i dag som tilgroet have.

Afgrænsning af kommuneplantillæg 17 fremgår af vedlagte bilag.

Præstegårdshaven er i dag udlagt i kommuneplanen til offentlige formål. Den ønskede udstykning vil være i strid hermed. Arealet er endvidere omfattet af retningslinjen ”Kirkeomgivelser”, hvor der skal udvises påpasselighed i forhold til at tillade nyt byggeri.

For at kunne realisere det ønskede, skal der ske en ændring af kommuneplanen. Arealet er overført til byzone i Bygningsvedtægt for Vamdrup Kommune i 1963. Projektet vurderes ikke at være lokalplanpligtigt.

### *Kirkeomgivelse og kirkeomgivelsesfredning*

Forvaltningen har foretaget besigtigelse, og det er vurderet, at tre nye boliger ikke vil påvirke oplevelsen af kirken væsentligt. Blandt andet fordi boligerne orienterer sig mod byen og vil ligge i tilknytning til et eksisterende boligområde. Endelig vil boligerne ligge overfor Vamdrup Skole, som i forvejen er et dominerende bygningsværk.

Omkring Vamdrup kirke er tinglyst en kirkeomgivelsesfredning i 1952 (også kendt som Provst Exner fredning), som udstykningen ikke berører.

Haderslev Stift har indhentet en udtalelse fra Kgl. Bygningsinspektør Niels Vium, som anbefaler udstykningen, men foreslår, at der senest ved salg af grundene udarbejdes en plan for bevarelse af nogle af træerne på grunden som Haderslev Stift skal godkende.

### *Miljøscreening*

Der er gennemført en screening af planændringens mulige miljøkonsekvenser. Kommuneplantillægget skal ikke miljøvurderes. Planændringens indvirkninger på miljøet vurderes hverken hver for sig eller samlet set som væsentlige.

### *Idéer og forslag*

I forbindelse med udarbejdelse af forslaget til ændring af kommuneplanen har forvaltningen indkaldt idéer og forslag til planlægningen ved annoncering og ved kontakt til nærmeste naboer. Forslag og idéer er modtaget i perioden 2. april til 16. april 2014. Ved fristens udløb havde forvaltningen modtaget en bemærkning.

Bemærkning fra Michelle og Esben Boldreel Henriksen, Danmarksgade 43, Vamdrup. (Markeret med rød på bilag 1).

- a) Det oplyses, at de ved deres nylige huskøb har lagt vægt på den naturlige beliggenhed op til det åbne markområde mod vest, som ved handelen blev beskrevet som kirkejord og derfor aldrig ville kunne bruges til bebyggelse.
- b) Udtrykker bekymring for, at menighedsrådet sælger ud af kirkens jord til boligbebyggelse frem for at renovere den eksisterende præstegård, som for dem at se rummer rigelig plads til alle de kirkelige formål.

Forvaltningens bemærkninger.

- A. Som ovenfor beskrevet er det kun en del af kirkens ejendom, der er omfattet af kirkeomgivelsesfredning. Fredningens udstrækning er øst for kirkediget en bræmme på 75 m, mod nordøst hele vejtrekanten, mod syd en bræmme på 200 m, mod vest hen til skellet og mod nord hen til åen. Den ønskede udstykning ligger således ikke inden for fredningen. Det øvrige, større areal er omfattet af kommuneplanens retningslinje "Kirkeomgivelse". Her indenfor kan ske en vis bebyggelse, når blot de væsentlige hensyn til udsyn og indblik til kirken varetages tilstrækkeligt. Det er forvaltningens vurdering, at den ønskede udstykning i præstegårdshaven ikke tilsidesætter de hensyn, som skal varetages.
- B. For så vidt angår den nuværende præstegårds anvendelse er der ikke ønsket foretaget ændringer i kommuneplanen. Det betyder, at den fortsat kun kan anvendes til offentlige formål som kirkeformål eller dag- og døgninstitution. Det er Menighedsrådets ønske at anvende præstegården til præstens embedsmæssige aktiviteter således, at den nye præstebygning alene bliver bolig. Det er også derfor, at den søges fysisk adskilt fra den nuværende præstegård. Den fysiske planlægning kan regulere anvendelsen af arealet, men ikke ejerforholdet.

#### *Øvrige forhold*

For at begrænse antallet af overkørsler til den offentlige vej Vestergade og dermed risikoen for uheld, er det forvaltningens vurdering, at der skal etableres én fælles overkørsel til de tre nye grunde ved kirken. Ved placeringen af overkørslen skal der tages hensyn til busstoppestedet på Vestergade. Den endelige afgørelse om vejadgang gives i forbindelse med en udstykningssag for ejendommen.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 12-05-2014**

Godkendt.

#### **Bilag**

Tillæg 17 afgrænsning.pdf

FORSLAG\_KPT17 præstegårdshave i vamdrup.pdf

## **Punkt 8: Forslag til kommuneplantillæg 10 og lokalplan 0531-16 Ved Skolebakken - et boligområde**

13/21684

### **Resumé**

Forvaltningen har udarbejdet forslag til kommuneplantillæg 10 og lokalplan 0531-16 Ved Skolebakken – et boligområde.

Planforslagene muliggør opførelse af et nyt boligbyggeri med tæt boligbebyggelse med en bebyggelsesprocent på 45 i området som helhed. Der muliggøres bebyggelse med boliger, som rækkehuse i 2 etager, med ensrettet boligvej og grønne friarealer.

Planforslaget omfatter den nuværende Milholtgård have- og gårdanlæg på ca. 6050 m<sup>2</sup>, som projektejer ønsker at opføre 23 boliger på.

### **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslag til kommuneplantillæg nr. 10 og forslag lokalplan 0531-16 sendes i offentlig høring i 8 uger,

at lokalplanen kan ændres til en C-lokalplan såfremt der i den offentlige høringsperiode ingen indsigelser indkommer til sagen.

### **Sagsfremstilling**

Lokalplanen er en B-lokalplan, jf. ABC-kategoriseringen af lokalplaner.

Lokalplanområdet er beliggende i den centrale del af Nr. Bjert og er omgivet af både boligbebyggelse og lokalcenter med dagligvarebutik mm. Der er vejadgang fra Skolebakken.

Det daværende Plan- og Miljøudvalg besluttede den 28. oktober 2013 at godkende, at der kunne arbejdes videre med projektejers boligprojekt, dog med den bemærkning, at der i projektet skal sikres udlæg af tilstrækkelige grønne friarealer.

Projektejers ønske om en meget høj boligthed er blevet tilrettet som følge af forvaltningens bemærkninger til projektet. Projektet indeholder nu mulighed for grønne friarealer, som en fælles passage bag ved baghaverne, samt forbedrede fælles opholdssteder o.l.

Projektejer har reduceret antallet af boliger til 23, for at muliggøre en thed på maks. 45 % for området som helhed.

For at muliggøre den meget tætte boligbebyggelse, er den primære interne vej i området ensrettet for at begrænse kørearealerne og muliggøre acceptable grønne friarealer. På grund af bebyggelsesplanens indretning, vil der ikke kunne skabes veje med opholds- og legeområde, men vejene skal etableres som veje med meget lav hastighed max. 15 km/t.

Projektejer har ytret ønske om at anvende skærver som vejbelægning (åben vejbelægning). Selve vejbelægningen reguleres ikke i lokalplanen, men det påpeges, at skærver hverken er egnede til handicappede eller til cykler. En åben vejbelægning kan betyde, at boligerne ikke kan vælge en affaldsløsning med container, og at en poseordning vil være problematisk. Såfremt der ikke kan afhentes affald ved den enkelte bolig, skal affaldet henstilles ved miljøstationen, der er placeret umiddelbart nord for områdets udkørsel.

De 23 boliger er tæt-lav bebyggelse, der opføres som rækkehuse i 2 plan med lodrette lejlighedsskel. Projektejers bebyggelse vil i materialer og farver ikke adskille sig væsentligt fra de materialer og farver, der er i området i dag. Lokalplanen åbner dog yderligere op for, at der gives mulighed for andre nyere tagmaterialer som bl.a. tagpap, skiferbelægning eller fiberbeton, samt tage med vegetation, såkaldte grønne tage. Ny bebyggelse må kun opføres som lavenergibebyggelse.

Bebyggelsen er beliggende i et område, der støjbelastes fra både Skolebakken mod øst og lokalcentret mod nord. Der skal derfor etableres støjafskærmning langs øst og nord i højder mellem 1,8 og 2 meter. For at sikre, at området fremover vil fremstå grønt, er det foreslået, at støjafskærmningen beplantes med stedsegrønt. Langs det nordlige skel mod Kiwi-ejendommen, er der allerede for nogle år siden opført en støjafskærmning som afskærmning af Kiwi-ejendommen mod nabobebyggelsen. Den eksisterende støjafskærmning er ikke reguleret i denne lokalplan.

### Kommuneplan 2013-2015

Lokalplanforslaget nødvendiggør et kommuneplantillæg, der muliggør 2 etager, og en bebyggelsesprocent på 45 i området som helhed. Forslag til kommuneplantillæg 10 er vedlagt lokalplanforslaget.

Områdets afgrænsning og beliggenhed fremgår af kort 1, og Illustrationsskitse 1.



Kort 1 viser lokalplanområdets afgrænsning og beliggenhed i Nr. Bjert.



Illustrationsskitse 1 der viser området fremtidige bebyggelse.

## **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 12-05-2014**

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

Et mindretal i udvalget (Benny Dall) kunne ikke godkende indstillingen, da det vurderes at bebyggelsen er for tæt.

### **Bilag**

(Foreløbig vers.2) Forslag\_lokalplan LP 531-16\_PBU.pdf

# **Punkt 9: Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg 4 og lokalplan 003341, Ved Warmingsgade og Vestre Ringgade, et centerområde - endelig vedtagelse**

13/12192

## **Resumé**

Forvaltningen foreslår, at der træffes afgørelse om endelig vedtagelse af tillæg 04 til Kommuneplan 2013-2025 samt lokalplan 0033-41, Ved Warmingsgade og Vestre Ringgade – et centerområde.

Planforslagene til kommuneplantillægget og lokalplanforslaget har været offentligt fremlagt i perioden 22. januar 2014 til 19. marts 2014. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 2 indsigelser til de fremlagte planforslag.

Der er indsigelse fra ejeren af Tøndervej 84 vedr. adgangsforhold til ejendommen, men også vedr. bebyggelsesprocent i område B og støttemur mellem lokalplanområdet og ejendommene langs Tøndervej.

Herudover er der en samlet indsigelse fra grundejerne langs Tøndervej vedr. adgangsforhold, mere støj og trafik ved at etablere en trafikant aktivitet på grunden og for høje bebyggelsesprocenter.

## **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget.

## **Forslag**

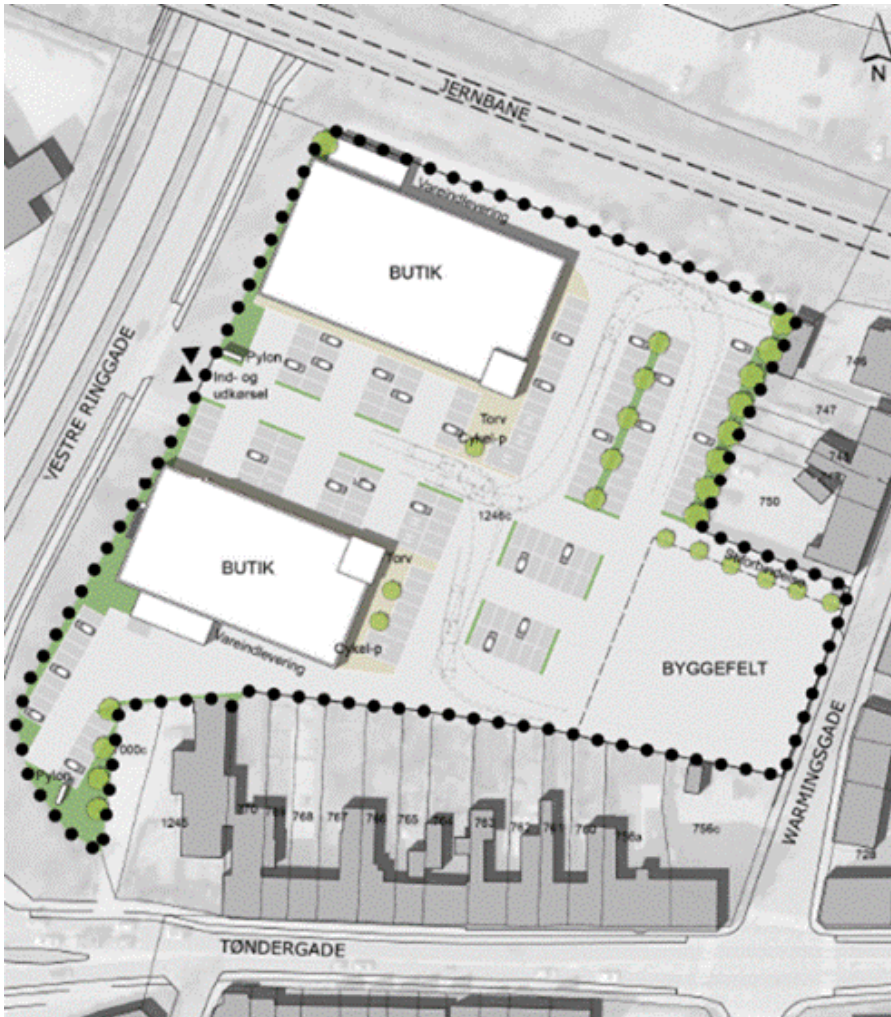
By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at kommuneplantillæg 4 og lokalplan 0033-41, Ved Warmingsgade og Vestre Ringgade – et centerområde, vedtages uden ændringer.

## **Sagsfremstilling**

Lokalplanen er en B-lokalplan.

Området for planen er Connexgrunden på hjørnet af Tøndervej og Vestre Ringgade. Planen omfatter to butikksbebyggelser i områdets vestlige del imod Vestre Ringgade samt en boligbebyggelse imod Warmingsgade. De to butikker er på henholdsvis ca. 1.200 m<sup>2</sup> og ca. 1.600 m<sup>2</sup>, og er placeret nord og syd for et fælles parkeringstov med adgang fra Vestre Ringgade. I tilknytning til butikksbebyggelsen er der mulighed for at etablere erhvervs- og servicefunktioner eller lignende, så som kontorer eller fitnesscenter på 1. sal. Imod Warmingsgade foreslås etableret boliger, der naturligt kan indgå i gadebilledet.



Planforslagene blev behandlet på Plan- og Boligudvalget på mødet den 13. januar 2014, hvor et flertal i Plan- og Boligudvalget (udvalget med undtagelse af Jesper Elkjær og Benny Dall) godkendte at sende forslagene i 8 ugers offentlig høring med supplerende bemærkninger om at projektet skal leve op til lavenergibestemmelserne og at Teknikudvalget anbefales at fremme forlægningen af Seest Bakke i tilknytning til de øvrige infrastrukturudbygninger.

Planforslagene til kommuneplantillægget og lokalplanforslaget har været offentligt fremlagt i perioden 22. januar 2014 til 19. marts 2014. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget 2 indsigelser til de fremlagte planforslag.

Indsigelse fra Brd. Clement, Tøndervej 84.

- a. At der påtvinges ejendommen en trafikløsning, der kun muliggør, højre ind og højre ud mellem Tøndervej og ejendommen. Den mulighed lokalplanen giver for trafikbetjening via lokalplanområdet er ikke tilfredsstillende. Der foreslås en rundkørsel i krydset Tøndervej/Vestre Ringgade.
- b. Der gøres indsigelse mod støttemuren langs ejendommene til Tøndervej.
- c. Der gøres indsigelse mod en bebyggelsesprocent på 60 inden for området med butikker.

Forvaltningens bemærkninger:

- A. Teknik- og Boligudvalget har besluttet den 20. juni 2012, at udbygningen af krydset skal ske med shunt og lysregulering fremfor rundkørsel, jf. nedenstående afsnit om den trafikale løsning. Det er præciseret i lokalplanen, at vareindlevering o. lign skal disponeres, så adgangen over parkeringspladsen fra Tøndervej 84 ikke blokeres.
- B. Støttemuren skal dels udligne terræn, dels adskille boligerne langs Tøndervej fra parkeringsarealerne.
- C. Normalt tillader de overordnede kommuneplanrammer en bebyggelsesprocent på maksimalt 90 i centerområder i bymidten. Butiksområdet har en maksimal bebyggelsesprocent på 60 i lokalplanen, hvilket skal give mulighed for en tæt sluttet boligbebyggelse langs Warmingsgade med op til 140 procent. Boligbebyggelsens omfang reguleres

desuden af, at der i lokalplanen kræves opholdsarealer på min 15 % af etagearealet – som ligeledes er de gældende kommuneplanrammer for bymidtens centerområder.

Indsigelse fra beboerne langs Tøndervej:

- d. Det foreslås, at lokalplanen skal omfatte såvel jernbane, Connex-grunden som ejendommene langs Tøndervej. De afledte trafikale forhold indbefatter alle i området.
- e. Connexgrunden bør udnyttes til ikke transporttunge formål, da det vil give trafikalt kaos at skabe adgang med endnu en lysregulering på Vestre Ringgade. Alternativt skabe trafikadgang via en rundkørsel.
- f. Der skal sikres mod støj (nye støjkluder).
- g. At der på Connexgrunden etableres en vej langs bagsiden af ejendommene langs Tøndervej, som kan give vejadgang til ejendommenes bagarealer.
- h. Indsigelse mod § 6.5, om fælles affaldsstation, citat ”Her kan vi benytte egen matrikel, hvis det etableres i niveau med Connexgrunden”.
- i. Der gøres indsigelse mod bebyggelsesprocent på 60 for butiksområdet og 140 for boligområdet.

Forvaltningens bemærkninger:

- D. De trafikale forhold, som skal løses, er ikke i sig selv lokalplanpligtige. Det er intentionen for lokalplanen, at gøre den så enkel som mulig ved, at det er området, som er bebyggelsesmæssigt omfattet, der indgår i planområdet.
- E. Teknik- og Boligudvalget har besluttet den 20. juni 2012, at udbygningen af krydset skal ske med shunt og lysregulering fremfor rundkørsel, jf. nedenstående afsnit om den trafikale løsning. Trafikale analyser viser, at trafikken kan afvikles hensigtsmæssigt med den valgte løsning.
- F. Støj fra eksempel vareindlevering skal overholde miljøstyrelsens vejledende krav om støj i skel til boligområder.
- G. Ejer af Connexgrunden er ikke indstillet på at etablere en sådan vej. Ejeren er imidlertid åben for, at grundejerne på eget areal etablerer en privat fællesvej langs skellet til Connexgrunden, og som har indkørsel fra Warmingsgade og en fælles udkørsel til Connexgrundan.
- H. Ejendommene langs Tøndervej er ikke omfattet af lokalplanen og § 6.5.
- I. Normalt tillader de overordnede kommuneplanrammer en bebyggelsesprocent på maksimalt 90 i centerområder i bymidten. Butiksområdet har en maksimal bebyggelsesprocent på 60 i lokalplanen, hvilket skal give mulighed for en tæt sluttet boligbebyggelse langs Warmingsgade med op til 140 procent. Boligbebyggelsens omfang reguleres desuden af, at der i lokalplanen kræves opholdsarealer på min 15 % af etagearealet – som ligeledes er de gældende kommuneplanrammer for bymidtens centerområder.

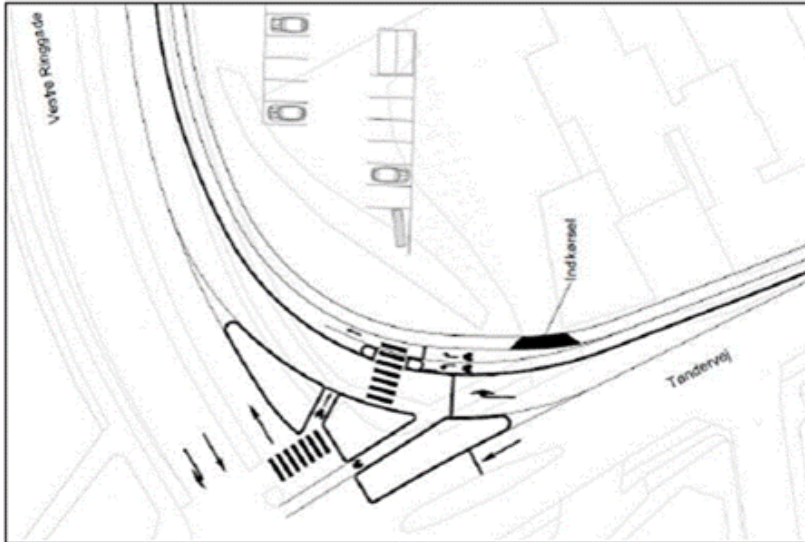
Den trafikale løsning:

I lokalplanen indgår en udbygningsaftale, som skal finansiere de nødvendige trafikale udbygninger.

I udbygningsaftalen mellem BOKA GROUP A/S og Kolding Kommune forpligter BOKA sig til at etablere følgende (se den efterfølgende figur):

- A. Krydset Vestre Ringgade/indkørsel til grunden udbygges til et signalreguleret kryds. BOKA forpligter sig til at betale 100 % af etableringsomkostningerne. Med etableringsomkostninger forstås: omkostningerne til projektering, udførelse, matrikulær berigtigelse, tinglysning, beplantning og belysning. Se specifikation i bilag 1 til nærværende aftale. BOKA GROUP A/S forstår også samordningen af signalanlægget med nabosignalanlæggene.
- B. Kolding Kommune ønsker forbedring af eksisterende lyskryds Tøndervej/Vestre Ringgade, hvorfor der etableres shunt for højresvingende fra Tøndervej øst mod nord ad Vestre Ringgade. Shunten er specificeret i bilag 1 til nærværende aftale. BOKA udfører shunten, og Kolding Kommune forpligter sig til at betale 5/9 af omkostningerne til etablering af shunten, mens BOKA betaler de resterende 4/9. Betaling skal falde senest pr. 1. maj 2015 under betingelse af, at shunten er faktisk udført. Shunten er pr. oktober 2013 blevet estimeret til 1.400.000 kr. Kolding Kommunes udgift er således knap 800.000 kr.

Der fremsendes ændringsforsalg til budget 2015 på udgiften til etablering af shunten. Alternativt vil udgiften til shunten blive finansieret inden for Vej- og Parkpolitikens driftsbudget i 2015.



Denne udbygningsaftale blev anbefalet af et flertal i Teknikudvalget den 7. april 2014. Sagen blev godkendt på Byrådet den 28. april 2014.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 12-05-2014**

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

Et mindretal (Benny Dall) kunne ikke godkende indstillingen på grund af trafikbelastning og fremkommelighedsproblemer.

## **Punkt 10: Ændret anvendelse af mandskabsbygning**

14/3811

### **Resumé**

Ejeren af Mosebakken 10, Harte ønsker at omdanne eksisterende mandskabsbygning på ejendommen til helårsbeboelse i en 7-10 årig periode. Der er tidligere af flere omgange meddelt afslag til det ansøgte, da den ændrede anvendelse strider mod planlovens landzonebestemmelser.

Ejeren mener, at der nu foreligger særlige sociale hensyn som bør indgå i vurderingen af det ansøgte.

Ejeren har på den baggrund på møde med udvalgsformanden den 14. april 2014 anmodet om, at udvalget tager stilling i sagen.

Forvaltningen har efterfølgende modtaget supplerende argumenter fra ejer samt tidligere beboer på ejendommen der er vedhæftet som bilag.

### **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at udvalget drøfter det ansøgte med henblik på en endelig afgørelse.

### **Sagsfremstilling**

Ejeren af Mosebakken 10, Harte ønsker at omdanne eksisterende mandskabsbygning på ejendommen til helårsbeboelse i en 7-10 årig periode.

Den oprindeligt ulovligt opførte bygning blev i 1997 tidsbegrænset lovliggjort som medhjælperbolig. Bygningen skulle således pr. 1. september 2000 overgå til anvendelse som mandskabsbygning.

Forvaltningen har efterfølgende i henholdsvis 2006 og 2007 meddelt afslag til at genetablere medhjælperbolig i bygningen, da der ikke kunne påvises nye planlægningsmæssige argumenter der kunne tale for en tilladelse. Afgørelsen fra 2007 er stadfæstet af det daværende Naturklagenævn. En samlet redegørelse for sagsforløbet vedrørende mandskabsbygningen blev forelagt Plan og Boligudvalget på møde den 10. april 2014 og er vedlagt som bilag.

Udvalgsformanden har afholdt møde med ejer Bent Petersen den 14. april 2014. efterfølgende har ejer Bent Petersen samt Jytte Jonassen der ønsker at bo i mandskabsbygningen, den 22. april 2014 afleveret supplerende bemærkninger til sagen.

Bent Petersen mener, at der foreligger særlige sociale hensyn som bør indgå i vurderingen af det ansøgte.

Jytte Jonassen har boet i ejendommens stuehus der er beliggende på adressen Rævebjergvej 25 i 27 år. Hun har i denne periode varetaget forskelligt vedligehold samt dyrepasning på ejendommen. Jytte Jonassen valgte den 1. april 2013 at flytte i lejlighed i Kolding By hvor hun dog ikke har fundet sig til rette. Hun ønsker derfor nu, at flytte tilbage til ejendommen på Mosebakken.

Ejendommens stuehus er i den mellemliggende periode overtaget af Bent Petersens søn og dennes familie. Det er derfor ikke muligt for Jytte Jonassen at vende tilbage til det tidligere lejemål på ejendommen. Hun ønsker derfor, at flytte ind i ovennævnte mandskabsbygning.

Det oplyses af Bent Petersen, at Jytte Jonassen er et udpræget naturmenneske som dårligt kan finde sig til rette andre steder. Bent Petersen foreslår at følgende mulige løsninger:

- Lovliggørelse af mandskabsbygningen som selvstændig helårsbolig.
- Lovliggørelse af mandskabsbygningen som anneks til det eksisterende stuehus Rævebjergvej 25.
- Dispensation til anvendelse af mandskabsbygningen som helårsbolig/medhjælperbolig i en 7-10 årig periode.

*Forvaltningens vurdering*

Efter planlovens landzonebestemmelser kræves der ikke tilladelse til opførelse eller indretning i eksisterende bebyggelse af en bolig på en landbrugsejendom, hvis areal overstiger 30 ha., og når den nye bolig skal benyttes i forbindelse med generationsskifte eller til en medhjælper.

Ejendommen i den foreliggende sag er på 12 ha., og en medhjælperbolig vil kræve tilladelse efter planloven. Som udgangspunkt, skal tilladelse til en medhjælperbolig træffes ud fra de samme overvejelser, som ved tilladelse til opførelse af en ny selvstændig helårsbolig. Der bør som udgangspunkt kun gives enkeltstående tilladelser til nye helårsboliger i landzone hvor der foreligger særlige omstændigheder.

I den foreliggende sag findes der et stuehus på ejendommen, ligesom der ikke umiddelbart ses at være behov for en medhjælperbolig.

Sociale, menneskelige, individuelle og økonomiske hensyn kan tillægges betydning ved en afgørelse. Der skal dog være tale om helt særlige forhold hvis disse forhold skal tillægges afgørende vægt.

En personlig eller familiemæssig tilknytning til et område eller en ejendom tillægges almindeligvis ikke særlig vægt.

Omvendt skal det bemærkes, at der ved Vejle Amt tidligere er meddelt tidsbegrænset tilladelse til at anvende bygningen som medhjælperbolig. Der er dermed i et vist omfang tidligere givet mulighed for beboelse i bygningen, dog kun som en midlertidig ordning.

En fornyet tidsbegrænset tilladelse til anvendelse af bygningen som medhjælperbolig kan på den baggrund overvejes.

Det skal bemærkes, at der for nuværende ikke foreligger en fuldt belyst ansøgning fra ejer. Herudover er det uvist, om mandskabsbygningen umiddelbart er i en stand der kan godkendes som beboelse.

Såfremt der træffes beslutning om tilladelse til det ansøgte vil forvaltningen afklare disse forhold i forbindelse med den konkrete sagsbehandling.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 12-05-2014**

Udvalget ønsker at give mulighed for en midlertidig anvendelse af den eksisterende mandskabsbygning til beboelse i maksimalt 7 år under forudsætning af, at forvaltningen vurderer, at bygningen ikke udgør en sundhedsmæssig risiko i forhold til beboelsesformål.

### **Bilag**

Redegørelse - Bent Pedersen

Redegørelse - Jytte Jonassen

Ansøgning om enfamiliehus og mandskabsbygning på Mosebakken 10

# Punkt 11: Lunderskov Station - Affredning og nedrivning

14/6507

## Resumé

DSB har fremsendt forslag til ændring af arealet ved Lunderskov Station, og har på baggrund af møde med forvaltningen den 2. april 2014 anmodet om kommunens støtte til projektet.

DSB's projekt forudsætter, at pakhuset affredes og fjernes, og hovedbygningen affredes for at give mulighed for ændret anvendelse.

DSB ønsker kommunens støtte i dialogen med Kulturstyrelsen.

## Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget og Teknikudvalget.

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forvaltningen bemyndiges til, sammen med DSB, at gå i dialog og optage forhandling med Kulturstyrelsen om ændret anvendelse, affredning samt nedrivning.

## Sagsfremstilling

### Baggrund

Lunderskov lokalråd har, i samarbejde med Kolding Kommune, dialog om en forskning af Lunderskov bymidte. Der er i 2013 brugt Centerbypuljemidler til realisering af nogle af planerne. Det er fra lokalrådets side et stort ønske, at området omkring Lunderskov St. bliver renoveret, da det i dag fremstår som et uglejdet område.

Ligesom de fleste andre mindre stationsbyer i Danmark, undergår Lunderskov i disse år en væsentlig forandring i status og funktion. Der bliver færre arbejdspladser, butikker og offentlige funktioner i byen, og dermed færre anledninger til at færdes i byen. Med færre uformelle mødesteder i byen bliver der mindre byliv, og byens naturlige center og hovedgade mister identitet.

Kolding Kommune har rettet henvendelse til DSB, som gerne vil indgå et samarbejde omkring stationen og stationsområdets fremtidige udseende og funktion. DSB har gennem en række år ikke forsøgt at sælge eller udleje stationsbygningerne uden held. De fredede bygninger begrænser ifølge DSB mulighederne for alternative anvendelsesmuligheder. Bygningerne er i dag låst af og uden funktioner.

DSB har udarbejdet et skitseforslag, med ny disponering af arealet, som indebærer ændret funktion for stationen og nedrivning af pakhuset. For at kunne realisere dette, vil det kræve, at DSB søger Kulturstyrelsen om affredning af bygningerne. DSB mener, at en opbakning fra Kolding Kommune, kan give et bedre afsæt til ansøgning om affredning. DSB forventer at søgte midler af til renoveringen i 2015 og derved forskænte og aktivere området.

Der er eksempler på at stationsbygninger i andre kommuner, har fået mulighed for andre anvendelsesmuligheder, f.eks. galleri eller liberale erhverv.

### Fredningsmæssige forhold

Kulturstyrelsen har i 1992 fredet Lunderskov Stations hovedbygning og pakhuset.

DSB har som ejendomsejer ikke været i dialog med Kulturstyrelsen om affredning. Det er dog DSB's opfattelse, at en dialog med Kulturstyrelsen ikke er relevant, hvis kommunen ikke støtter projektet.

DSB ønsker ikke en udvikling eller renovering af stationsbygningen, hvis ikke vilkårene for bygningerne ændres. Man kan risikere, dermed er der risiko for, at man står med en tom bygning uden funktioner, som langsomt vil gå i forfald.

Kulturstyrelsen er i gang med en fredningsgennemgang i hele Danmark, af fredede bygninger til og med 1980. Nyere fredninger vil generelt være vanskelige at få affredet, idet det normalt kun er nedbrændte fredede bygninger, af de nyere fredninger, der vil kunne affredes.

Hvis Lunderskov Stations hovedbygning og pakhuis vil kunne affredes, og Det Særlige Bygningssyn erklærer bygningerne for bevaringsværdige vil de kunne optages i kommuneplanen på listen over bevaringsværdige bygninger.

Hvis Lunderskov Stations hovedbygning og pakhuis ikke vil kunne affredes, vil DSB i samarbejde med forvaltningen, kunne tage en dialog med Kulturstyrelsen om brug af bygningen til andre formål, som en del af en fremtidig udviklingsplan.

#### *Lokalråd*

Lokalrådet arbejder for en forskning, nelse af bymidten og ser gerne, DSB s planer realiseres for at give bymidten og ankomsten til Lunderskov et løft.

#### *Trafikprojekt*

Hvis DSB s forslag realiseres, ønskes en dialog med Kolding Kommune om renovering af den nuværende busholdeplads. Det vil være muligt, at give busdriften bedre forhold i sammenhæng med den nye disponering af arealerne.

#### *Udviklingsplan*

Forvaltningen er i gang med at forberede arbejdet med en samlet udviklingsplan for Lunderskov, som forventes igangsat i efterh ret 2014. Afklaring af projektet som DSB har foreslået vil indgå i denne sammenhæng.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 12-05-2014**

Godkendt med den præcisering, at det alene er pakhuset, der skal nedrives.

### **Beslutning Teknikudvalget den 02-06-2014**

Godkendt med den præcisering, at det alene er pakhuset, der skal nedrives.

### **Bilag**

Projektforslag fra DSB

## **Punkt 12: Dispensation fra vejforløb ved Fuglsangvej/Nyvej, Grønninghoved**

13/15792

### **Resumé**

I forbindelse med udbygningen af sommerhusområdet Fuglsanggård, blev der af Christiansfeld Kommune i sidste halvdel af 90'erne meddelt udsættelse af færdiggørelse af vejforløbet mellem Fuglsangvej og Nyvej. Dette med baggrund i at Nyvej grønninghoved 7 var beboet af et ældre ægtepar. Udsættelsen af ændringen af vejforløbet blev fastsat til ægteparrets fraflytning af ejendommen.

Ejendommen blev efterfølgende opkøbt af Frank Johnsen, der ønsker en afklaring af forholdene, hvorfor der er ansøgt om en færdiggørelse af vejforløbet i henhold til Frank Johnsens fremsendte ansøgning, der kræver en dispensation fra Byplanvedtægt nr. 6.

I forbindelse med sagsbehandlingen er der fra 2 grundejerforeninger i området indkommet alternative løsningsforslag.

### **Sagen behandles i**

Teknikudvalget og Plan- og Boligudvalget.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at Teknikudvalget beslutter, at der meddeles afslag på at afspærre for gennemkørsel ved Fuglsangvej/Nyvej,

at Teknikudvalget beslutter at Fuglsangvej ikke forlænges til Gl. Strandvej,

at Plan- og Boligudvalget beslutter, at der meddeles dispensation fra Byplanvedtægt nr. 6 til at reducere vejudlægget fra 10 meter til 8 meter, mod at kørebanebredden udvides til 5 meter og der etableres 1,5 meter rabat i begge sider af vejen. Vejudlægget placeres mod ejendommen Nyvej 5.

### **Sagsfremstilling**

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om færdiggørelse af en del af vejudlægningen ved ejendommen Nyvej 7. Der ønskes dispensation fra byplanvedtægt nr. 6, der foreskriver en vejbredde på 10 m.

Ved Fuglsangvejs udmunding til Nyvej indsnævres kørebanebredden på Fuglsangvej fra ca. 9 meter til ca. 3,5 meter.



I forbindelse med sagsbehandlingen er der indkommet alternative løsningsforslag.

Den første ansøgning er sendt fra bestyrelsen for Binderup og Grønninghoved Hus & Grundejerforening, der ønsker, at Fuglsangvej lukkes ved Nyvej, så adgangen til stranden alene sker ad Binderup Strandvej. Ansøgningen kommer på baggrund af, at der er en lokalplan under udarbejdelse for et nyt sommerhusområde ved Fuglsangvej, og grundejerforeningen frygter i den forbindelse for stigende trafik til stranden.

Den anden ansøgning er sendt fra bestyrelsen for Grundejerforeningen Fuglsanggård, der søger om tilladelse til at færdiggøre den sidste del af Fuglsangvej mod Nyvej, så vejføringen i både placering og bredde bliver i overensstemmelse med den gældende byplanvedtægt for området.



Forslag til vej i fuld bredde.

Den tredje ansøgning er sendt fra grundejer Frank Johnsen, der ejer ejendommene Nyvej 5 og 7. Frank Johnsen ønsker at bibeholde den sidste del af Fuglsangvej i 5 meters bredde. Samtidig ønsker Frank Johnsen at lave en afrunding af hjørnet mod sin ejendom Nyvej 5 med markering af rabatten eventuelt i form af et lille fortov til ekstra beskyttelse af de bløde trafikanter.



Frank Johnsens forslag til begrænset vejbredde

Sagsbehandlingen er blevet gennemført af Forvaltningens trafikafdeling.

Forvaltningen har holdt møde med de to grundejerforeninger med henblik på en uddybning af grundejerforeningernes ansøgninger om henholdsvis udvidelse og lukning af Fuglsangvej ved Nyvej. Frank Johnsen deltog ikke i mødet, idet han foruden interessen i vejen, også har et ønske om at opføre et nyt sommerhus på ejendommen Nyvej 7, og derfor har en interesse i, at vejudlægget indskrænkes mest muligt, så ejendommen Nyvej 7 kan bebygges igen.

På baggrund af mødet besluttede forvaltningen at lave en trafiktælling på Fuglsangvej i ugerne 27-31, for dermed at få et overblik over trafikmængden i området.

Der blev placeret en tællestation på Fuglsangvej umiddelbart øst for Havremarken. Tællingen viser, at der gennemsnitligt kører 93 biler i vestgående retning og 91 biler i østgående retning i døgnet – i alt en døgntrafik på 184 biler. Trafikken er jævnt fordelt primært i tidsrummet kl. 7-22. Forvaltningen vurderer, at 184 biler i døgnet er en lille trafikmængde set i forhold til antallet af sommerhuse i området, idet der fra sommerhusene i sig selv genereres en del trafik.

Tællingen blev gennemført i højsæsonen, hvor der må forventes at køre flest biler på Fuglsangvej i løbet af året. På Fuglsangvej mellem Havremarken og Nyvej er der ingen sideveje, og på strækningen er der kun vejadgang til ganske få sommerhuse. Tællingen giver derfor et udmærket udtryk for, hvor mange biler der kører på Fuglsangvej ved udmundningen til Nyvej.

#### *Løsningsforslag*

Forvaltningen vurderer, at sommerhusområdet som helhed vejbetjenes mest hensigtsmæssigt, når der fortsat er mulighed for gennemkørsel ved Fuglsangvej/Nyvej. Hele sommerhusområdet Grønninghoved er overordnet vejbetjent fra Mosvigvej og til dels fra Binderup Strandvej. Forvaltningen vurderer, at der fortsat skal være to vejadgange til hele sommerhusområdet, for at sikre en hensigtsmæssig vejbetjening af området.

For at sikre en hensigtsmæssig og trafikikkerhedsmæssig forsvarlig afvikling af trafikken ved Fuglsangvejs udmundning til Nyvej vurderer forvaltningen, at kørebanen imellem ejendommene Nyvej 5 og 7 skal udvides til 5 meter, hvormed to køretøjer kan passere hinanden på strækningen. Dertil skal der være rabatter i begge sider af vejen svarende til, at vejen samlet udlægges i 8 meters bredde.



Forvaltningens forslag til afgørelse og fremtidigt vejforløb

Forvaltningen finder det ikke nødvendigt at fastholde et vejudlæg på 10 meter, som det er udlagt i dag, idet 1,5 meter rabat i begge sider er tilstrækkeligt i forhold til, at de bløde trafikanter kan færdes langs vejen.

I vurderingen har forvaltningen desuden lagt vægt på, at Fuglsangvej og Nyvej ud over at være adgangsveje til sommerhusområdet, desuden er adgangsveje til den offentlige badestrand. Det vil sige, at hele området Rugmarken, Hvedemarken, Bygmarken, Havremarken og et eventuelt nyt sommerhusområde ved Fuglsangvej vil blive afskåret for at kunne køre til stranden ad Nyvej. Forvaltningen finder det ikke hensigtsmæssigt, at store dele af et kystnært sommerhusområde bliver afskåret fra at kunne køre denne vej til stranden.

Endelige har forvaltningen lagt stor vægt på, at redningskøretøjer til enhver tid skal kunne komme frem i området uden unødvendig omvejskørsel. Hvis vejen spærres helt, vil det betyde adskillige minutters omvejskørsel, hvis redningskøretøjer bliver ledt forkert ind til sommerhusområdet, og det kan få fatale konsekvenser for de, der har brug for hjælp.

Forvaltningens forslag har været sendt i høring hos bestyrelserne i de to grundejerforeninger samt Frank Johnsen.

#### *Bemærkninger fra bestyrelsen i Binderup & Grønninghoved Hus og Grundejerforening*

##### *Prioritet 1 - Forlængelse af Fuglsangvej til Gl. Strandvej:*

Trafikken ledes direkte fra Fuglsangvej til stranden, hvorved trafikken ledes væk fra Nyvej. Denne løsning har tidligere været indarbejdet i Christiansfeld Kommunes planer, men er senere blevet sløjft.

##### *Forvaltningens bemærkninger til prioritet 1:*

En forlængelse af Fuglsangvej direkte til Gl. Strandvej kan kun gennemføres ved ekspropriation af et sommerhus på Gl. Strandvej. Forvaltningen vurderer, at det vil være en alt for indgribende løsning set i lyset af, at den gældende byplanvedtægt fra 1975 fastlægger vejenes placering, som de er anlagt i dag.

##### *Prioritet 2 - Gennemkørsel ved Fuglsangvej/Nyvej skal kun være muligt for udryknings-, renovations- og postkøretøjer:*

Hvis ikke trafikken ledes direkte fra Fuglsangvej til Gl. Strandvej, ønsker bestyrelsen, at der skiltes med gennemkørselsforbud, så kun udryknings-, renovations- og postkøretøjer kan køre igennem fra Fuglsangvej til Nyvej.

##### *Forvaltningens bemærkninger til prioritet 2*

Forvaltningen har i løsningsforslaget lagt vægt på store dele af det kystnære sommerhusområde ikke afskæres for adgang til stranden ad Fuglsangvej/Nyvej.

##### *Prioritet 3: Gennemkørsel ved Fuglsangvej/Nyvej kræver forbedringer af Nyvej og Gl. Strandvej*

Hvis der fortsat skal være mulighed for gennemkørsel ved Fuglsangvej/Nyvej, blot med en bredere kørebane, ønsker grundejerforeningen, at forvaltningen og grundejerforeningens bestyrelse i fællesskab drøfter en plan for fast belægning på Nyvej og Gl. Strandvej. Planen bør også indeholde en fordeling af de økonomiske udgifter.

##### *Forvaltningens bemærkninger til prioritet 3*

Nyvej og Gl. Strandvej er private fællesveje, og som udgangspunkt er det ejerne af de ejendomme, der grænser til vejene, der har forpligtelsen i forhold til at vedligeholde, herunder forbedre vejene. Det vil sige, at grundejerne indbyrdes skal blive enige om, hvad der skal ske med vejene, og hvordan udgifterne skal fordeles. Idet der er en grundejerforening for området, vil det typisk være et forhold, som foreningen varetager. Kolding Kommune har ingen ejendomme, der grænser til Nyvej eller Gl. Strandvej, og kommunen skal derfor ikke bidrage økonomisk til en eventuel forbedring af vejene.

#### *Bemærkninger fra bestyrelsen i Grundejerforeningen Fuglsanggård*

Grundejerforeningen er enig i, at der fortsat skal være mulighed for gennemkørsel til stranden ved Fuglsangvej/Nyvej – både af hensyn til adgang til den offentlige badestrand, servicebetjening af sommerhusområderne og redningskøretøjers adgang til alle sommerhuse i området.

Af hensyn til et tilstrækkeligt friareal for Nyvej 5 og for at få et hensigtsmæssigt vejforløb for trafikken, ønsker grundejerforeningen, at den fremtidige vejstrækning placeres midt i eller i den vestlige side af det udlagte vejareal, da det vil give en fornuftig trafikafvikling med gode oversigtsforhold.

##### *Forvaltningens bemærkninger*

Forvaltningen vurderer, at det reducerede vejudlæg med 5 meter kørebane og 1,5 meter rabat i begge sider kan placeres mod øst uden at det får konsekvenser for trafiksikkerheden. Dermed tilgodeses ønsket om at bygge nyt sommerhus på ejendommen Nyvej 7 i videst muligt omfang.

#### *Bemærkninger fra Frank Johnsen*

Frank Johnsen kan i store træk leve med forvaltningens løsningsforslag, men han ønsker dog, at vejen bliver asfalteret, så støvgener fra vejen mindskes. Desuden ønsker han, at vejen bliver afgrænset af kantsten samt at der bliver etableret et fortov mod ejendommen Nyvej 5, for at sikre de bløde trafikanter. Samtidig ønsker Frank Johnsen, at rabatten mod

ejendommen Nyvej 7 kun etableres i 0,5 meters bredde, hvormed grunden på Nyvej 7 kan bibeholdes lidt større end tilfældet ellers vil blive. Til yderligere sikring af de bløde trafikanter ønsker Frank Johnsen, at der etableres bump på vejen for at dæmpe hastigheden. Endelig mener Frank Johnsen, at trafikken og kaosset ved Fuglsangvej/Nyvej kan mindskes, hvis p-pladsen ved Fuglsangvej asfalteres og afmærkes med p-båse, så badegæster vil holde på p-pladsen, fremfor at køre ned til stranden.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Forvaltningen har ikke hjemmel i lovgivningen til at stille krav om, at vejen skal asfalteres. Det vil derfor være ejerne af de tilgrænsende ejendomme, der indbyrdes skal blive enige om at asfaltere vejstrækningen.

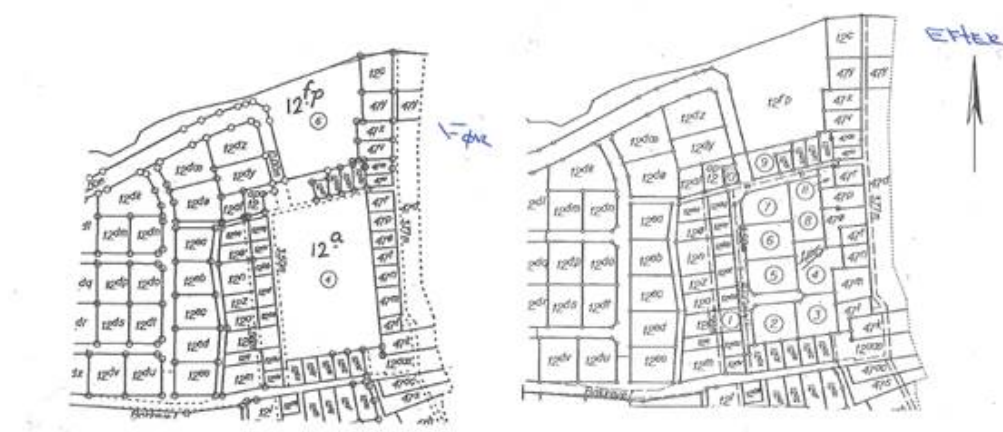
Forvaltningen vurderer, at de bløde trafikanter er tilstrækkeligt sikret ved at etablere 1,5 meter rabat i begge sider af vejen.

I forhold til yderligere sikring af de bløde trafikanter i form af bump, vurderer forvaltningen, at der på vejstrækningen er flere skarpe sving, der virker hastighedsdæmpende. Det er derfor ikke nødvendigt at etablere bump som yderligere tiltag. Forvaltningen vil derfor ikke kræve bump som et vilkår for tilladelsen.

P-pladsen ved Fuglsangvej er en del af grundejerforeningen Fuglsanggårds arealer. Forvaltningen har ikke hjemmel til at kræve p-pladsen asfalteret, og forvaltningen kan derfor ikke stille det som et vilkår for tilladelsen.

### **Tilføjelse til sagsfremstilling**

Ejendommene Nyvej Grønninghoved 5 og 7 er udstykket tilbage i 2003. Ved udstykningen bliver matr. 12a på 9530 m<sup>2</sup> (skitse til venstre) udstykket til 2161 m<sup>2</sup> vejareal, herunder vejarealet mellem Nyvej Grønninghoved 5 og 7, samt til 11 mindre sommerhusparceller (skitse til højre). Del nr. 9 (Nyvej Grønninghoved 5) og del nr. 10 (Nyvej Grønninghoved 7) udstykkes med henholdsvis 483 m<sup>2</sup> og 141 m<sup>2</sup>. Dette svarer til den størrelse, som matriklerne har i dag



Grundejerforeningen Fuglsanggård har oplyst, at entreprenør Peter Nielsen i 1995 stillede en garanti på kr. 25.000 kr. som sikkerhed for, at vejen blev etableret i sit permanente forløb. Grundejerforeningen mener, at garantien endnu ikke er frigivet.

Forvaltningen har fundet en beslutningsprotokol fra Teknisk Udvalg i Christiansfeld Kommune fra 1995, hvoraf det fremgår, at der skulle stilles en garanti på 25.000 kr. (se vedhæftede bilag).

I forbindelse med kommunesammenlægningen overtog Kolding kommune de garantier, der var stillet i tidligere Christiansfeld Kommune. Den pågældende garanti fremgår dog ikke af denne optegnelse, hvorfor det må antages, at garantien er frigivet inden 2007. Forvaltningen har søgt oplysninger om garantien i tidligere Christiansfeld Kommunes sager i Stadsarkivet for at klarlægge, hvornår garantien er frigivet. Det har ikke været muligt at finde yderligere oplysninger i Stadsarkivet om garantien.

### **Beslutning Teknikudvalget den 07-04-2014**

De første 2 punkter godkendes.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 10-04-2014**

Sagen blev udsat.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 12-05-2014**

Udvalget godkendte indstillingens 3. ”at”.

## **Bilag**

Udstykningshistorik Nyvej Grønninghoved.pdf

Dokument fra gl. Christiansfeld Kommune.pdf

## Punkt 13: Kondemnering af boligen Overbyvej 79

14/1277

### Resumé

Forvaltningen har, på baggrund af en henvendelse fra beboeren af boligen Overbyvej 79, 6094 Hejls, besigtiget ejendommen.

I forbindelse med besigtigelsen blev der konstateret skimmelsvamp og en del opfugtede konstruktioner.

Efterfølgende har Forvaltningen haft Søren Garde Rådgivning til at udarbejde en rapport over skimmelsvamp i ejendommen.

Forvaltningen vurderer med baggrund i egen besigtigelse og den udfærdigede rapport, at indeklimaet i boligen Overbyvej 79, 6094 Hejls, er forbundet med sundhedsmæssig risiko på grund af fugt og skimmelsvamp i et omfattende omfang.

### Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

### Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

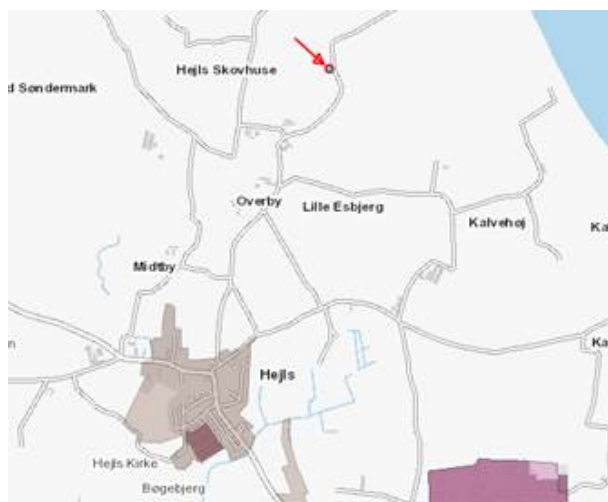
at der nedlægges forbud mod beboelse i boligen Overbyvej 79, 6094 Hejls med virkning fra den 15. maj 2014.

Såfremt Forvaltningen finder en erstatningsbolig, afholder Kolding Kommune flytteomkostningerne.

Såfremt lejer selv finder en bolig, ydes der en engangsgodtgørelse til flytteomkostninger til beboeren af boligen på op til 10.000 kr.

Godtgørelsens størrelse er fastsat ud fra en sammenligning fra en tidligere sag hvor der blev ydet et grundbeløb på 10.000 kr. + 5000 kr/barn.

### Sagsfremstilling



Forvaltningen har den 23. januar 2014 besigtiget boligen Overbyvej 79, 6094 Hejls. Ved besigtigelsen kunne der konstateres synlige tegn på vækst af skimmelsvamp, samt opfugtede ydervægge i et ikke ubetydeligt omfang.

Forvaltningen har efterfølgende rekvireret Søren Garde Rådgivning til en supplerende besigtigelse/vurdering. Søren Garde Rådgivning har efterfølgende udfærdiget en rapport, der har konstateret fugt- og skimmelangreb i et omfang i den besigtigede bolig, som skønnes at udgøre sundhedsfare ved ophold og beboelse i strid med byfornyelseslovens (LBK nr. 504 af 16. maj 2013).

Det vurderes ligeledes, at de registrerede mangler ikke kan udbedres, mens boligen er beboet.

Der er fremsendt partshøring til ejer og lejer med henblik på kondemnering af boligen. Ejer har ringet ind på forvaltningen og oplyst, at han ikke agter at foretage sig noget i sagen. Han er bekendt med husets tilstand, og mener ikke det er værd at ofre penge på.

Det er forvaltningens vurdering, at der bør nedlægges forbud mod beboelse i den pågældende bolig, begrundet i omfattende fugt og skimmelsvamp i boligen.

Kommunen har, jf. Lov om byfornyelse og udvikling af byer, kap. 9 (bekendtgørelse nr. 132 af 5. feb. 2010) pligt til at nedlægge forbud mod benyttelse af boliger (kondemnering), når det vurderes, at fortsat benyttelse kan være forbundet med sundhedsfare.

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 nedtrækning med 10 % pr. år m.m.

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

Der er på Plan- og Miljøudvalgsrådet den 28. oktober 2013 reserveret et årligt beløb på 250.000 kr. af de budgetlagte byfornyelsesmidler til sager vedrørende fugt og skimmelsvamp.

I tilfælde hvor lejer selv finder en erstatningsbolig, kan kommunen som alternativ til genhusningsudgifterne, yde en engangsgodtgørelse. (Lov om byfornyelse § 68 stk. 2). 50 % af udgifterne refunderes fra staten via byfornyelsesmidlerne. Hertil kommer udgifterne til tinglysning.

Det kan oplyses, at forvaltningen forsøger at finde en passende erstatningsbolig. Beboeren er også i gang med at finde en ny bolig.

## **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 12-05-2014**

Godkendt.

### **Bilag**

1. Besigtigelsesreferat

Revideret rapport - Overbyvej 79 - Overbyvej 79.pdf

# Punkt 14: Ansøgning om lovliggørelse af kælderbeboelse, Fredensgade 8

10/28168

## Resumé

Ejeren af Fredensgade 8 søger om dispensation til godkendelse af bolig i kælderen.

En ulovlig bolig blev nedlagt i 1994 i forbindelse med byfornyelse af ejendommen.

Efterfølgende er boligen genindrettet i 2005 uden forudgående ansøgning om tilladelse.

## Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der meddeles afslag på dispensationsansøgningen

## Sagsfremstilling

Ejeren af Fredensgade 8 søger om dispensation til godkendelse af selvstændig bolig i kælderen. Han ønsker fortsat at anvende lokalerne til lejlighed og oplyser, at han var af den opfattelse, at det blev godkendt i december 2013, hvor det kom på hans BBR-meddelelse og da det i mange år har været selvstændig bolig.

Han er villig til at foretage en radonmåling, der sikrer, at niveauet ikke overstiger det tilladte, og han vil udskifte vinduet til en godkendt redningsåbning. Samtidig vil han fjerne døren mellem stuen og værelset således, at redningsforbindelsen er i orden.

Endvidere oplyser han, at rumhøjden er ca. 200 cm. Og at der findes en del godkendte beboelser med denne rumhøjde i fredede boliger fra 1700 og 1800 tallet.

### *Forvaltningens bemærkninger:*

Ejeren har ejet ejendommen Fredensgade 8 siden den 1. januar 2007.

Ejendommen er opført i 1910 som et 2 familiehus med kælder - indrettet til 2 brænderum, et vaskerum og et disponibelt rum. Rumhøjden i stuen og på 1. sal er henholdsvis 3,08 m og 2,58 m. Rumhøjden i kælderen er 1,95 m. Dette er angivet på tegningerne.

Bygningen er opført på skrånende terræn og havesiden er fri af terræn. Mod Fredensgade er terræn 0,5 m under loft i forhold til kælderen.

I årene mellem 1952 og 1988 er ejendommen blevet ændret til et enfamiliehus.

I 1988 blev anvendelsen ændret til igen at være et 2 familiehus.

I 1994 blev ejendommen omfattet af byfornyelse. I den forbindelse blev der foretaget en optegnelse/registrering af eksisterende forhold på ejendommen, hvor der i kælderen er angivet depot, soveværelse og stue samt toilet/bad og køkken i entréen.

Kældergulvene er uisolerede betongulve med klinker i køkken og gulvtæppe i de øvrige rum. Der blev i forbindelse med byfornyelsen ikke ændret ved konstruktionerne i kælderen. I forbindelse med byfornyelsesprojektet blev den ulovlige kælderbeboelse nedlagt.

Ved en registersamkøring, der foretages af BBR og CPR oplysninger, som danner baggrund af beregninger af bloktilskud, kom adressen ud med beboere på en ikke registreret bolig.

Den 9. maj 2011 skrev forvaltningen til ejendommens ejer, og bad om oplysninger om de tilmeldte beboere i kælderetagen.

Den 13. maj 2011 oplyste ejer, at der altid har været beboelse i kælderen. Dette undersøger forvaltningen ved CPR, der oplyste, at der første gang er tilmeldt beboere i den ulovlige beboelse i kælderen i 2005 (efter byfornyelsen).

Den 5. november 2011 oplyste ejeren, at udlejningen ville ophøre, når nuværende lejer fraflyttede. Forvaltningen godtog denne løsning.

Den daværende lejer var indflyttet den 14. februar 2009 og fraflyttede den 15. februar 2014.

Den 15. november 2013 flytter der en samboende ind. Og i den forbindelse kom der igen en samkøring af registrene, så lejligheden blev oprettet i BBR, idet BBR skal beskrive de faktiske forhold og ikke de lovlige forhold.

Ejeren ønsker nu at genudleje kælderboligen igen efter, at den er blevet ledig den 15. februar 2014.

Forvaltningen foretog den 21. februar 2014 besigtigelse af lejligheden.

Lejligheden bar tydeligt præg af at være i kælder, og den fremstod med ringe loftshøjde, groft pudsede vægge og synlige installationer til forsyning af resten af huset med varme samt en meget typisk kælderluft.

Rumhøjderne er opmålt til:

Ved fordøren ind til lejligheden	1,88 m
I stuen (opmålt mellem bjælkerne)	1,98 m
I stuen ved installationskasser	1,70 m
I forbindelsesgangen	2,00 m
I badeværelset	1,90 m
Under synlige rør i alle rum	1,80 m

Døren fra gang til stue har en højde på 1,7 m.

Langs stuens ene væg findes ejendommens vandforsyning med målere, dette er skjult bag installationskasser.

Stuen er ikke forsynet med lovlige redningsåbning.

Værelse I mod gaden har meget små vinduer, der ikke opfylder kravene til redningsåbninger.

Værelse II har også været en del af beboelsen, dette er ejendommens teknikrum, med varmforsyning m.m. til etageejendommen. Også her er rummet under terræn mod gade og er ikke forsynet med redningsåbninger.

Ved tilsynet blev der konstateret en gennemtrængende "kælderluft", som ejeren afviste med, at der lige var blevet malet, hvilket var grunden til lugten.

Ved endnu en besigtigelse på ejendommen den 25. marts 2014, hvor rumhøjderne blev opmålt, var der fortsat den samme kælder luft.

### *Lovgivning*

På opførelsestidspunktet bestemte reglerne at kældre kunne godkendes til beboelse, når rumhøjden var min. 2,20 m.

Efterfølgende er reglerne for kælderbeboelse skærpet på grund af risikoen for radon samt risiko for dårligt indeklima på grund af manglende ventilation og dermed øget risiko for skimmelsvamp, da vægge og gulve ikke er isolerede og fugtafvisende.

Allerede i bygningsreglementet fra 1961 er kravet, at der skal være en rumhøjde på 2,5 m i udlejningsboliger og at ingen beboelsesrum må være beliggende under terræn.

I bygningsreglementet fra 1982, som var gældende på tidspunktet for byfornyelsen og for tidspunktet for genudlejningen af boligen, var kravene, at rumhøjden skulle være 2,5 m, men det kunne nedsættes til 2,3 m ved ombygning af boligen, hvis det ikke var muligt at opnå rumhøjden. Endvidere må beboelsesrum ikke være beliggende under terræn, dette kan dog tillades, hvis der er særlige terrænforhold og vinduesvæggen i beboelsesrummet er fri af terræn.

Bygningsreglement 2010 indeholder, på dette område, de samme krav som reglementet fra 1982.

Forvaltningen ser følgende muligheder for beslutning:

At der meddeles afslag på dispensationsansøgningen, idet det er en utidssvarende bolig, med manglende volumen og dårligt indeklima og ikke lever op til kvalitet for boliger i henhold til Bygningsreglement 2010.

Eller at der meddeles dispensation til lovliggørelse af kælderbeboelsen, mod, at der foretages bygningsmæssige ændringer således, at reglementets krav til redningsåbninger overholdes, og der foretages måling af radon i beboelsesrummene, der overholder kravene til radon.

Såfremt der meddeles dispensation til den aktuelle bolig, vil kvaliteten af denne bolig indgå i vurderinger af lignende ansøgninger i fremtiden.

Forvaltningens vurdering af den aktuelle bolig, som fremstår rengjort og nymalet er behæftet med mange mangler af bygningsmæssig og sundhedsmæssig karakter, at forvaltningens normale praksis ændres væsentligt.

Forvaltningen finder løbende ulovligt indrettede boliger i kældre, hvor der ud fra en konkret vurdering af de sikkerhedsmæssige og sundhedsmæssige forhold vurderes om der kan meddeles dispensation til boligen.

Forvaltningen meddeler en del dispensationer til bibeholdelse af kælderboliger, hvor det vurderes, at boligen lever op til kravene til en sund og sikker bolig.

## **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 12-05-2014**

Godkendt.

### **Bilag**

Plantegning, Fredensgade 8

# Punkt 15: Bevillingskontrol primo 2014 for Plan- og Boligudvalgets politikområder

14/6108

## Resumé

Bevillingskontrol primo 2014 for Plan- og Boligudvalgets politikområder.

## Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, samlet sag til Økonomiudvalget og Byrådet for alle områder.

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at bevillingskontrollen sendes til Byrådets tiltrædelse,

at bevillingsnoten for områderne uden overførselsadgang medtages fra budget 2014: ”Der kan ikke overføres driftsmidler mellem regnskabsår vedr. Beboelsesejendomme (00.25.11), Erhvervsejendomme (00.25.12) og Ejendomme til salg (00.25.13.90). De budgetterede beløb må ikke anvendes til andre formål, da der her er tale om beboelsesejendomme og erhvervsejendomme med omkostningsbestemt leje, samt udgifter til ejendomme der skal sælges.”

## Sagsfremstilling

Der gennemføres bevillingskontrol primo 2014.

Bevillingskontrollen skal indeholde budgetmæssige tilpasninger og skal være udgiftsneutral i forhold til forbrug af likvide aktiver.

Ejendoms- og boligpolitik uden overførselsadgang

	2014	2015-2018	Note
Samlet driftssum	-646	-474	1
Effektivisering	-343	-511	2

Note 1 – Samlet driftssum

I forbindelse med den nye udvalgsstruktur flyttes det eksisterende budget til nyt politikområde ”Ejendoms- og boligpolitik”, det nye politikområde vil indeholde budgetposter både med og uden overførselsadgang. Rent administrativt styres overførselsadgangen ved kodning af de forskellige områder.

Note 2 – Effektivisering – vedtaget ved budget 2014.

Beløbet overføres til Administrationspolitik, idet effektiviseringen budgetmæssigt er reguleret herfra.

Ejendoms- og boligpolitik:

<i>Med overførselsadgang, drift:</i>	2014	2015-2018	Note
Bygningsafdeling og Rengøringsafdeling	-1.892	-1.565	3
KUA	3	6	4
Drift af byggemodningsarealer	200	0	5
Jorder mv.	106	168	6
Øvrige ejendomme, landejendomme mv.	2.260	2.290	7
Ydelsesstøtte	2.928	2.959	8

Udgifter til byfornyelse	4.420	4.420	9
--------------------------	-------	-------	---

*Uden overførselsadgang, drift:*

Beboelses- og erhvervsejendomme	-393	-415	10
Hyttebyen	-88	-90	11
Christiansfeld Skole	342	344	12

Note 3 – Bygningsafdeling og Rengøringsafdeling

Beløbet er del af budgetbeløbet, der overføres fra Ejendoms- og boligpolitik uden overførselsadgang, og modsvares således af tilsvarende udgift.

Note 4 – Kolding Ungdomsbolig Anvisning (KUA)

Beløbet er del af budgetbeløbet, der overføres fra Ejendoms- og boligpolitik uden overførselsadgang, og modsvares således af tilsvarende indtægt

Note 5 - Drift af byggemodningsarealer

Iht. byrådets beslutning den 27. januar 2014 overføres der 200.000 kr. fra byggemodningsrammen til drift af byggemodningsarealer. Beløbet modsvares af mindreudgift under Jordpolitik, anlæg.

Note 6 - Jorder mv.

Budgettet flyttet fra Vej- og parkpolitik og modsvares her af tilsvarende mindreudgift.

Note 7 - Øvrige ejendomme, landejendomme mv.

Budgettet flyttet fra Vej- og parkpolitik og modsvares her af tilsvarende mindreudgift.

Note 8 – Ydelsesstøtte

Beløbet er del af budgetbeløbet, der overføres fra Ejendoms- og boligpolitik uden overførselsadgang, og modsvares således af tilsvarende indtægt.

Note 9 – Udgifter til byfornyelse

Området flyttes fra Miljøpolitik og modsvares således af tilsvarende mindreudgifter under Miljøpolitik.

Note 10 – beboelses og erhvervsejendomme

Beløbet er del af budgetbeløbet, der overføres fra Ejendoms- og boligpolitik uden overførselsadgang, og modsvares således af tilsvarende udgift. Under området registreres i øvrigt driftsudgifter/-indtægter på ejendomme til salg

Note 11 - Hyttebyen

Budgettet flyttes fra Vej- og parkpolitik og modsvares her af tilsvarende mindreindtægt.

Note 12 - Christiansfeld Skole

Budgettet flyttes fra Vej- og parkpolitik og modsvares her af tilsvarende mindreudgift.

For områderne uden overførselsadgang forslås optaget bevillingsnote fra budget 2014:

Der kan ikke overføres driftsmidler mellem regnskabsår vedr. Beboelsesejendomme (00.25.11), Erhvervsejendomme (00.25.12) og Ejendomme til salg (00.25.13.90). De budgetterede beløb må ikke anvendes til andre formål, da der her er tale om beboelsesejendomme og erhvervsejendomme med omkostningsbestemt leje, samt udgifter til ejendomme der skal sælges.

## **Centralforvaltningens bemærkninger**

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

## **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 12-05-2014**

Godkendt.

# Punkt 16: Budget 2014, Plan- og Boligudvalget, bevillingsstatus pr. 31. marts 2014

14/5182

## Resumé

Bevillingsstatus pr. 31. marts 2014 for Ejendoms- og Boligpolitik.

## Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

## Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at bevillingsstatus pr. 31. marts 2014 tages til efterretning.

## Sagsfremstilling

Bevillingsstatus pr. 31. marts 2014 udviser for Ejendoms- og Boligpolitik en forbrugsprocent på 15,91. Et forholdsvis lille nettobudget gør, at de tidsmæssige forskydninger i udgifter/indtægter har stor effekt på forbrugsprocenten.

I hele 1000 kr.

DRIFT	Budget 2014	Korr. Budget 2014	Forbrug 31/03-2014	Rest korr. Budget 2014	Forbrugs pct.	Noter
Ejd.- og boligpol. i alt netto	-11.513	-11.513	-1.832	-9.402	15,91%	
Ejd.- og boligpol.	19.820	20.468	8.117	12.630	39,66%	
	-31.333	-31.981	-9.949	-22.032	31,11%	
Drift af	0	0	23	-23	0,00%	1
byggemodningsarealer	0	0	0	0	0,00%	
Servicesektionen, bygnings-	-86	-86	5	-91	-5,99%	2
afdelingen	0	0	0	0	0,00%	
Rengøringsafdelingen	-449	199	4.579	-4.381	2305,69%	3
	-1.013	-1.661	-79	-1.583	4,73%	
Kolding Ungdomsbolig	310	310	0	310	0,00%	4
Anvisning (KUA)	-307	-307	0	-307	0,00%	

Beboelses- og erhvervs-	1.359	1.359	266	1.093	19,57%	5
ejendomme	-1.752	-1.752	-444	-1.308	25,36%	
Drift af ejendomme til salg	0	0	256	-256	0,00%	6
	0	0	0	0	0,00%	
Driftssikring af boligbyggeri	2.928	2.928	0	2.928	0,00%	7
	0	0	0	0	0,00%	
Ældreboliger - ydelsesstøtte	2.762	2.762	0	2.762	0,00%	7
	0	0	0	0	0,00%	
Ældreboliger	12.996	12.996	2.987	10.008	22,99%	5
	-28.260	-28.260	-9.426	-18.834	33,35%	

Note 1:

Løbende udgifter til driften af byggemodningsarealer. Der bliver ved førstkommande bevillingskontrol søgt overført 200.000 kr. i budget fra byggemodningsrammen til drift af byggemodnede arealer.

Note 2:

Udgifter og indtægter vil løbende stort set udligne hinanden.

Note 3:

Der vil i løb et af 2014 skulle oparbejdes en indtægt. Den høje forbrugsprocent skyldes tidsforskydninger i udgifter/indtægter.

Note 4:

Udgifter og indtægter vil i løbet af året stort set udligne hinanden.

Note 5:

Beboelses- og erhvervsnejendomme samt ældreboliger er med balanceleje, dvs. indtægter modsvares af udgifter. På driftsbudgettet fremgår dette ikke, da en del af lejeindtægterne hensættes til fremtidig vedligeholdelse samt betaling af lån, hvilket ikke konteres på driften. Et eventuelt overskud/underskud tilhører lejerne, hvorfor det ikke bør anvendes til dækning af andre områder under Ejendoms- og Boligpolitik.

Note 6:

Drift af ejendomme til salg finansieres af effektiviseringsrammen, idet der er tale om ejendomme uden driftsbudgetter, som er salgbare. Fremadrettet vil der løbende komme ejendomme til, efterhånden som kommunalt ejede ejendomme bliver salgbare. Når der overføres nye ejendomme vil budgettet følge med, og når de bliver solgt vil budgettet blive overført til effektiviseringsmålet.

Note 7:

Forbruget på området forventes primært medio samt ultimo 2014.

Der er nedsat arbejdsgruppe på tværs af forvaltningerne, der skal sikre et mere ensartet udseende af den månedlige bevillingsstatus. Det forventes at være indarbejdet senest ved udvalgs mødet i august.

## **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 12-05-2014**

Godkendt.

## **Punkt 17: Orienteringspunkter**

### **Resumé**

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

### **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget.

### **Forslag**

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

### **Sagsfremstilling**

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

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 12-05-2014**

Godkendt.

### **Bilag**

Orienteringspunkt vedr Hjarupvej 25.pdf

Notat vedr status på Vonsild Mølle.pdf

## **Punkt 18: Orientering fra formanden**

### **Resumé**

Orientering fra formanden.

### **Sagen behandles i**

Plan- og Boligudvalget.

### **Beslutning Plan- og Boligudvalget den 12-05-2014**

Godkendt.