

REFERAT Plan- og Boligudvalget d. 09-03-2016

Mødedato Onsdag d. 09. marts 2016 kl. 13:00

Mødested Nytorv 11, mødelokale 1.2 vest

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

Indholdsfortegnelse

Evaluering: Plan- og Boligudvalget, Politiske fokusområder 2015.....	3
Vedtagelse af Plan- og Boligudvalgets politiske fokusområder for 2016-2017.....	7
Ansøgning om anlægsbevilling til: Ombygning og renovering af Engbo til permanente boliger til fl	10
Tilsagn, skema A, til 52 ungdomsboliger, Teglgårdsvej 27 og 27A, Kolding.....	13
Tilsagn, skema A, til 27 ungdomsboliger, Teglgårdsvej 21, Kolding.....	16
Vedtagelse af tillæg 28 og lokalplan 0929-51 Ved Moshuse.....	19
Forslag til tillæg 25 og lokalplan 0522-14, Samsøvej og Langøvej.....	23
Forslag til tillæg 47 og lokalplan 0531-18 Ved Agerøvej, Drejensvej og Rytterskolevej.....	25
Forslag til tillæg 37 for Staldgården, Koldinghus.....	28
Synopsis for lokalplan 0221-33 Ved Vejlevej.....	30
Lukket.....	32
Vurdering af mulighederne for tæt-lav boliger på Toftegårdsvej i Christiansfeld.....	33
Ansøgning om nedrivning af bevaringsværdigt stuehus.....	35
Orientering - status for planlægning af Campus Nord.....	38
Oplæg til realisering af Byens Hegn (Byens plankeVÆRKER).....	40
Produktionsvirksomhed, Haderslevvej 6, Christiansfeld.....	43
Ansøgning om dispensation til lægepraksis i boligområde i Christiansfeld.....	46
Opførelse af tagterrasse.....	49
Synopsis for lokalplan 1339-51 og tillæg 49 Skamlingsbanken.....	52
Regnskab 2015 for Plan- og Boligudvalget.....	57
Bevillingsstatus pr. 31. januar 2016 for Plan- og Boligudvalget.....	59
Anlægsregnskaber for 2015 for Plan- og Boligudvalget. Igangværende projekter og afsluttede proje	61
Anlægsregnskaber for 2015 for Plan- og Boligudvalget. Afsluttede projekter over 2 mio. kr.....	63
Orienteringspunkter.....	64
Orientering fra formanden.....	65
Deltagelse i aktiviteter.....	66

Punkt 1: Evaluering: Plan- og Boligudvalget, Politiske fokusområder 2015

16/2084

Resumé

Forvaltningen har udarbejdet en evaluering af hvilken betydning de politiske fokusområder har haft på forvaltningens arbejde i 2015.

Evalueringen indeholder - som sidste år - en oversigt over hvilke projekter, der ligger under det enkelte fokusområde, samt i hvor høj grad det pågældende projekt lever op til intentionerne og værdierne anført i udvalgspolitikken.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at evalueringen for 2015 af fokusområderne for 2014-2015 inden for udvalgspolitikken for Plan- og Boligudvalget tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Evaluering 2015, fokusområder 2014-15

Et fokusområde er et politisk prioriteret område, hvorigennem en udvalgspolitik udmøntes over en 2-årig periode ved at fokusområderne omsættes til konkrete projekter og handlinger.

Fokusområderne for 2014-2015 blev udviklet på udvalgets introduktionsseminar i starten af 2014. De lyder således:

- Bosætning
- Kolding by som dynamo
- Studieby/campusområde
- Erhvervsområder
- Centerbyer og landsbyer

Udmøntningen af fokusområderne sker dels gennem det daglige arbejde med borgere og virksomheder og gennem konkrete projekter. Forvaltningen har gennemført en screening af hvilke projekter forvaltningen har arbejdet med i 2015 under hvert enkelt fokusområde.

Forvaltningen har gennemført en screening af en række projekter, der er iværksat i 2014-2015 under hvert enkelt fokusområde. Der er ikke foretaget en udtømmende opstilling af projekter, men udvalgt i alt 25 af de mest relevante projekter, som hører under de 5 fokusområder.

Endvidere har forvaltningen udarbejdet et værktøj, der kan hjælpe med at måle i hvor høj grad de igangsatte projekter lever op til værdierne i udvalgspolitikken. Alle tiltag/projekt under hvert fokusområde pointgives efter hvilken grad, det lever op til de beskrevne værdiparametre i udvalgspolitikken under '*Sådan vil vi gøre det*'. Det fulde værktøj med baggrunden for pointgivningen kan ses i bilaget til punktet, mens nedenstående tabel viser en overordnet oversigt.

De 5 værdiparametre, der kan udledes af udvalgspolitikken, er :

- Samarbejde og dialog
- Service
- Byrum som laboratorium
- Kvalitet i byggeri og byrum
- Designprocesser

For hver parameter kan der opnås en score fra 0-5. Den maksimale score er således 25. Som det fremgår af ovenstående skema, ligger de igangsatte projekter på en relativt høj score mellem 15-22.

Igangsatte projekter i 2014 under hvert fokusområde:

Fokusområde	Tiltag/projekt	Beskrivelse	Point
Bosætning	Eltang-projektet	I 2014 blev der vedtaget en helhedsplan for området ved Eltang, som blev gennemført som en designproces. Lokalplanen for 1. etape forventes afsluttet i foråret 2016. Området bliver en blanding med åben-lav og tæt-lav boligbyggeri	22
	Kløvkær	Der er i sommeren 2015 vedtaget en lokalplan for 1. etape i Kløvkærområdet. Lokalplane muliggør Lejerbos boligprojekt med fremtidens bæredygtige, almene boliger. Der er pt. udbudt 2 storparceller, og det forventes, at lokalplanarbejdet for disse parceller startes op i første halvår af 2016.	18
	Klostergården	Lokalplanen er vedtaget i efteråret 2015 og Domea forventes at igangsætte nedrivningen af Klostergården i sommeren 2016.	17
	Nyt marina og boligområde	Helhedsplanen for det nye marina- og boligområde (Marina City) blev vedtaget i august 2015 og der er i budget 2016 afsat midler til at igangsætte planlægningsarbejdet. Projektet gennemføres i samarbejde med Kolding Lystbådehavn	19
	Engstien	Etablering af attraktive boliger på det tidligere universitet, herunder flytning af børneinstitution. Lokalplanen blev vedtaget i sommeren 2015 og projekteringen af boligprojekt og daginstitution pågår pt.	17
	Ndr. Ringvej 1	Lokalplanen blev vedtaget i efteråret 2015. Byggeprojektet forventes igangsat i sommeren 2016. Der er særlig fokus på trafikafvikling og støj	15
	Bypark Øst	Planlægning for området ved Bypark Øst pågår, hvor der skal sikres udbygningsmuligheder i samspil med klimaprojektet for området. Kommuneplantillæg forventes vedtaget omkring sommerferien 2016 og der forventes udbud af et byggefelt efter sommerferien 2016.	19
	40 mio. kr. til ekstra byggemodning af	I foråret 2015 bevilgede Byrådet 40 mio. kr. ekstra til	20

	parcelhusgrunde	byggemodning af parcelhusgrunde. Tiltaget har medført igangsættelse af en række nye lokalplaner med henblik på klargøring af parcelhusgrunde fordelt rundt i kommunen. Udviklingstakten vil afhænge af grundsalget – men det forventes at der kommer nye parcelhusgrunde i Eltang, Drejens, Dalby, Lunderskov, Vamdrup, Christiansfeld, Viuf, Ødis, Sdr. Bjert/Sdr. Stenderup.	
	Boligtårn i Design City	Planlægningen for etablering af 19-etagers boligtårn (Kolding Sky) i Design City er igangsat. Lokalplanen forventes vedtaget i efteråret 2016.	19
Kolding by som dynamo	Helhedsplan for bymidten	Helhedsplanen for Kolding Bymidte drøftes på et temamøde i Byrådet i marts 2016 og forventes endeligt vedtaget omkring sommerferien 2016.	18
	Arkitekturstrategi	Der arbejdes med implementering af arkitekturstrategiens indsatser. En central del er arkitekturteamet med stadsarkitekten som tovholder.	19
	Bylivsstrategi	Implementering af bylivsstrategiens indsatser.	18
Studieby/campus-område	Design Campus Kolding	Løbende dialog og udvikling af campus området både i forhold til de fysiske rammer og organisering.	22
	Ungdomsboliger	Lokalplan for 75 nye ungdomsboliger på Teglgårdsvej er endelig godkendt og boligerne forventes at stå klar til indflytning efter sommerferien 2017. Der arbejdes desuden videre med ungdomsboliger på Gimbelgrunden. Desuden er forvaltningen i gang med at ændre plangrundlaget for Kløverhøj-ejendommen som ombygges til 130 private ungdomsboliger.	18
	Gimbelgrunden	Der er vedtaget en helhedsplan for Gimbelgrunden i februar 2016 og lokalplanarbejdet for 1. etape er igangsat. Grunden rummer mulighed for uddannelse, ungdomsboliger, boliger og erhverv.	18

Erhvervsområder	Campus Nord	Planarbejdet er igangsat, og det sker i tæt dialog med interessenterne i området.	17
	Videre udvikling af Nordic Synergy Park	Der planlægges igangsætning af analyse af behov og potentielle nye anvendelsesmuligheder, som skal danne baggrund for en revidering af plangrundlaget.	20
	Erhvervspotentiale til ny motorvejsafkørsel	Arbejdet er så småt startet op og vi blive håndteret i forbindelse med kommuneplanrevisionen.	16
	Erhvervsudvikling i centerbyerne	Arbejdet er ikke opstartet, men vil indgå i arbejdet med kommuneplanen	16
	Erhverv i Fokus (EIF)	EIF er startet op i efteråret 2014. Der nedsættes task forces.	17
Centerbyer og landsbyer	Helhedsplan i Vamdrup	Helhedsplanen for Vamdrup forventes vedtaget i foråret 2016.	19
	Helhedsplan i Lunderskov	Helhedsplanen for Lunderskov forventes vedtaget efter sommerferien 2016.	19
	Ændring af landsbyafgrænsninger	Arbejdet er ikke opstartet, men vil indgå i arbejdet med kommuneplanen	17
	Lokalplan i Jordrup	Lokalplanen er endeligt vedtaget i foråret 2015.	18
	Lokalplan Ødis	Lokalplanarbejdet er igangsat i samarbejde med Ødis Sogneforening	18

Konklusion

Det er nu 2 år siden, at arbejdet med fokusområder blev igangsat for såvel udvalget som forvaltningen, og allerede nu står det klart, at den systematiske tilgang til igangsættelse og opfølgning på projekter og tiltag sikrer, at der holdes fokus på udvalgspolitikens intentioner.

Mange af de igangsatte projekter er endnu ikke afsluttet – men da 3 af de oprindelige 5 fokusområder videreføres i 2016-2017, vil det være helt naturligt, at projekterne overføres som indsatser under de nye fokusområder, jævnfør punkt 2 på dagsordenen. Samtidig sikres det, at indsatserne under de 2 afsluttede fokusområder færdiggøres som planlagt.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-03-2016

Godkendt.

Bilag

Projektprioritering_Plan_og_bolig_2014-2018.pdf

Punkt 2: Vedtagelse af Plan- og Boligudvalgets politiske fokusområder for 2016-2017

15/1351

Resumé

By- og Udviklingsforvaltningen har udarbejdet forslag til politiske fokusområder 2016-2017.

I forlængelse af arbejdet med udarbejdelse af nye fokusområder i Plan- og Bolig-, Kultur-, Miljø- samt Teknikudvalget har forvaltningen opmærksomhed på behov og muligheder for at koordinere arbejdet med fokusområderne.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at udvalget vedtager de politiske fokusområder for 2016-2017.

Sagsfremstilling

Med afsæt i Kolding Kommunes vision, Kolding – vi designer livet, indledte Plan- og Boligudvalget nærværende valgperiode med at udarbejde en udvalgs politik samt udpege fem fokusområder for udvalgets arbejde i 2014-2015.

Den 9. november 2015 blev der afholdt en workshop i udvalget med henblik på at drøfte og udpege nye politiske fokusområder for 2016-2017. Workshopen tog afsæt i de eksisterende fokusområder.

Forslag til nye politiske fokusområder for perioden 2016-2017.

Fokusområderne for 2016-2017 skal ses i lyset af, at Kolding kommune er inde i en rigtig gunstig udvikling, hvor alle tendenser peger i den rigtige retning: næsten 1000 nye borgere i 2015, flere studerende, antallet af boliger fordobles i midtbyen – herunder opførelse af 350 nye ungdomsboliger, 40 mio. kr. ekstra til byggermodninger af parcelhusgrunde, nyt marina og boligområde, infrastrukturpulje på 90 mio. kr., helhedsplaner for centerbyer og Kolding bymidte under udarbejdelse og meget mere.

Plan- og Boligudvalget har for 2016-2017 prioriteret følgende områder:

1. Bosætning
2. Byernes grønne mødesteder
3. Erhvervsområder
4. Centerbyer og landsbyer

1) Bosætning

Bosætningstemaet var også udpeget som et politisk fokusområde i 2014-2015, og da bosætning er et af Plan- og Boligudvalgets kerneområder, er det helt naturligt at fortsætte med bosætning som et fokusområde i de næste 2 år. På baggrund af drøftelsen på Plan- og Boligudvalgets workshop – samt input fra det politiske inspirationsmøde den 4. februar 2016, hvor Byrådet sammen med de 6 øvrige byråd i Trekantområdet var inviteret til oplæg og drøftelse under overskriften ”Sådan tiltrækker din kommune fremtidens borgere” – foreslås det, at nedenstående beskrivelse sætter retningen for de kommende 2 års arbejde med bosætning:

Under fokusområdet ”Bosætning” vil der være særligt fokus på at sikre et mangfoldigt udbud af boligtyper og -former – kort sagt: Boliger til alle. Det betyder, at der arbejdes i hele spændet mellem at sikre billige boliger til en stadigt stigende målgruppe af lavindkomstmodtagere og til mere eksklusive boliger i eksempelvis Design City og det nye marina- og boligområde.

I forhold til kommunens geografi skal der arbejdes på at styrke bosætningen i hele kommunen – og med sigte på at sikre sammenhæng og understøtning af servicetilbud (skoler, daginstitutioner mv.). Almene boliger bør fortsat indtænkes som kick start af nye boligområder – ligesom der kan arbejdes med almene boliger som en form for ”omdriftboliger” til fortætning og fornyelse af eksisterende boligområder. De almene boligselskaber forventes at bidrage til udbuddet af billige boliger inden for politikperioden.

2) Byernes grønne mødesteder

Byernes grønne mødesteder – og forbindelser imellem disse er et nyt fokusområde. Der er med fokusområdet tale om en videreudvikling af det tidligere fokusområde ”Kolding By som dynamo”, hvor der også var fokus på byrum og forbindelser.

Fokusområdet er tværgående for alle fire udvalg, som serviceres af By- og Udviklingsforvaltningen og Plan- og Boligudvalgets sigte er især at skabe rammerne for rum og forbindelser i forbindelse med planlægningen.

På baggrund af drøftelserne på udvalgets workshop i november 2015 foreslås det, at nedenstående beskrivelse af ”Byernes grønne mødesteder” sætter retning for de næste 2 år arbejde med fokusområdet:

Under fokusområdet ”Byernes grønne mødesteder” vil der særligt være fokus på byrum, pladser og mødesteder i byerne (Kolding, Vamdrup, Lunderskov, Christiansfeld osv.) – og herunder de forbindelser, der skal sikre sammenhæng og netværk mellem mødestederne og dermed skabe rammerne for byliv. Der lægges særligt vægt på byrummet som et aktiverende rum – blandt andet til midlertidige aktiviteter - og multifunktionelle rum, hvor flere funktioner kan varetages på samme lokalitet. Det kan eksempelvis være udnyttelse af p-pladser til andre formål og indtænkning af rekreative faciliteter sammen med klimatilpasningsprojekter. Helt centralt for fokusområdet er at mødestederne tilvejebringes i et tæt samarbejde med interessenterne.

3) Erhvervsområder

Ligesom bosætning var erhverv også udpeget som et politisk fokusområde i 2014-2015, og erhverv er ligeledes et kerneområde under Plan- og Boligudvalgets udvalgs politik. Det foreslås, at nedenstående beskrivelse vil være retningsgivende for de næste 2 års arbejde med erhvervsområder:

Under fokusområdet ”Erhvervsområder” vil der være særligt fokus på at sikre et bredt udbud af erhvervsområder – herunder også i centerbyerne - som kan rumme forskellige virksomhedstyper. I forhold til Nordic Synergy Park vil potentialet for nye anvendelsesmuligheder klarlægges via en analyse, hvorefter plangrundlaget revideres. Der vil desuden blive lagt særligt vægt på at omdanne de ældre erhvervsområder, således at de moderniseres og tilpasses til den erhvervsstruktur, der er aktuel nu og i fremtiden – herunder til iværksættervirksomheder mv. Der vil samtidig være fokus på at understøtte sammenhæng og samarbejde mellem uddannelsesinstitutioner og erhvervsliv.

4) Centerbyer og landsbyer

Det 4. og sidste fokusområde ”Centerbyer og landsbyer” er også et fokusområde, som er videreført fra 2014-2015.

På baggrund af drøftelserne på udvalgets workshop i november 2015 foreslås det, at nedenstående beskrivelse af ”Centerbyer og landsbyer” sætter retning for de næste 2 år arbejde med fokusområdet:

Med fokusområdet ”Centerbyer og landsbyer” ønsker udvalget at sikre en kommune i balance. Kolding by er dynamo for udviklingen i hele kommunen – men det er vigtigt at sikre balance mellem byerne og styrke de forskelligartede kvaliteter, der er i centerbyerne og landsbyerne. Det er således naturligt at de 3 øvrige fokusområder – bosætning, erhverv og mødesteder indgår og indtænkes i arbejdet med centerbyer og landsbyer. Helt afgørende for udviklingen af centerbyer og landsbyer er at udnytte og engagere de velfungerende og initiativrige borgergrupper, som driver lokalområderne - og dermed basere indsatserne på et tæt samarbejde og samskabelse.

Sammenhæng mellem politiske fokusområder

Der er mange samarbejdsflader og overlap mellem de politiske udvalg under Kolding Byråd, herunder ikke mindst de fire udvalg ved By- og Udviklingsforvaltningen. Derfor har forvaltningen i sin politiske betjening fokus på væsentlige forbindelser på tværs af politikområder og fokusområder.

Forvaltningen vil derfor løbende vurdere tværgående sammenhæng og mulige synergier mellem udvalgenes fokusområder. Med afsæt i Kultur-, Miljø-, Plan- og Bolig- samt Teknikpolitikken er fællesnævnerne for forvaltningens koordinerende tilgang:

- Borgeren som samarbejdspartner og medskaber
- Design som udviklingsredskab
- Helhedstænkning som pejlemærke

Denne tilgang angår ligeledes samarbejde med de øvrige forvaltninger i Kolding Kommune såvel som borgere, foreninger og virksomheder.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-03-2016

Godkendt.

Bilag

Oplæg til nye fokusområder til Plan- og Boligudvalget2016-2017_ny.pdf

Punkt 3: Ansøgning om anlægsbevilling til: Ombygning og reovering af Engbo til permanente boliger til flygtninge

15/18446

Resumé

By- og Udviklingsforvaltningen har i henhold til Byrådsbeslutning af 18. maj 2015 vedrørende boligplacering af flygtninge udarbejdet et prisoverslag på ombygning og reovering af den kommunalt ejede ejendom Engbo i Hejls til permanente boliger til flygtninge, og der søges en anlægsbevilling til dette. En ombygning af ejendommen til boligformål kræver vedtagelse af ny lokalplan. Ejendommen står pt. tom.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der sker ombygning af den kommunale ejendom Engbo til permanente boliger til flygtninge, som det følger af sagsfremstillingen,

at der igangsættes udarbejdelse af lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg, som ændrer anvendelsen fra offentligt formål til boligformål,

at bevillingsansøgningen godkendes.

Sagsfremstilling

Baggrund

På Byrådsmødet den 18. maj 2015 blev der besluttet en række kriterier og principper for boligplaceringen af de nyankomne flygtninge, og det blev samtidig besluttet, at forvaltningen skulle arbejde videre med en række konkrete tiltag til sikring af de fornødne boligtilbud. Blandt andet besluttede Byrådet, at forvaltningen arbejder videre med konkrete emner for anskaffelse af og/eller ombygning af kommunale ejendomme til boligplacering af flygtninge og fremlægger konkrete cases med anlægs- og driftsbudgetter til politisk stillingtagen. Det blev desuden besluttet, at den permanente boligplacering af flygtninge skal ske hurtigst muligt under hensyntagen til spredning af boligtilbuddene og med mulighed for kollektiv trafikforsyning.

I oktober 2015 blev prioritering af boliger til flygtninge behandlet på møde i Arbejdsmarkedsudvalget den 7. oktober 2015 og Plan- og Boligudvalget den 19. oktober 2015. Forvaltningens indstilling til prioritering blev godkendt med en supplerende bemærkning fra Plan- og Boligudvalget om, at permanente boliger i kommunale ejendomme bør have høj prioritet.

Kolding Kommunes flygtningekvote for 2016 udgør 267 personer, hvilket sammenholdt med satserne for integrationsydelsen gør det vanskeligt at skaffe det fornødne udbud af boliger, som flygtningene har økonomi til at betale. I bestræbelserne på at imødekomme behovet for permanente boliger til flygtninge, er der således udarbejdet et forslag til ombygning af den kommunale ejendom Engbo.

Ombygning Engbo

Kolding Kommune er ejer af ejendommen, som er beliggende Hejls Landevej 57, Hejls. Ejendommen har tidligere huset Hejls Lokalcenter og ejendommen er fraflyttet i efteråret 2014. Ejendommen står pt. tom. Området er i dag omfattet af lokalplan 4.128, som fastlægger områdets anvendelse til offentligt formål. Såfremt der skal etableres boliger i den pågældende ejendom, kræver dette tilvejebringelse af nyt plangrundlag i form af ny lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg.



Engbo – Hejls Landevej 57, Hejls

Bygningen er opført i 1927 og består af kælder, stueetage og 1. sal. Stueetagen og 1. salen hvor boligerne etableres dækker over et samlet areal på 478 m², hvortil kommer yderligere 201 m² kælder. Grundarealet udgør 2.807 m².

Bygningen er velegnet til etablering af 16 værelser fordelt på 4 klynger med hver 3-5 værelser. I hver klynge vil der kunne etableres et fælles køkken som deles af beboerne.

Den centrale indgang vil fungere som adgangsvej til det fælles trapperum, hvorfra der er adgang til 2 klynger i stueetagen og 2 klynger på 1. salen, samt adgang til kælderen.

De 2 klynger i stueetagen kan rumme henholdsvis 3 og 5 værelser, og hver klynge dækker hver over en fælles gang og et fælles spisekøkken med plads for ophold, opbevaringsskabe og køleskabe mv. Alle værelserne i stueplan får eget toilet og bad, på nær to værelser.

De 2 klynger på 1. sal kan hver rumme 4 værelser, og hver klynge dækker over en fælles gang, køkken, bad og toilet.

Alle værelser får et areal på 11-19 m², og beboerne har adgang til fælles vaskeri i kælderen, ligesom der også vil kunne anvises depotrum.

Da der bliver tale om en egentlig udlejningsejendom, skal ejendommen ombygges efter BR15, og der vil blive stillet myndighedskrav om ekstra sikring i forhold til brand inkl. automatisk brandalarmeringsanlæg (ABA), slangevinder (SL), røgalarm i trapperummet og brandsikring af eksisterende trappe/ny trappe.

Der skal installeres ventilationsanlæg med varmegenindvinding, ligesom der er kalkuleret med en udskiftning af naturgaskedlerne indenfor 1-2 år. Som en del af ombygningen af ejendommen er der desuden beregnet bimåler på vand til hver klynge samt bimåler på el og varme til hvert værelse.

Der vil ikke blive fremsat energikrav til optimering af klimaskærmen, men da taget har en restlevetid på ca. 5 år, skal der forventes udgifter til et nyt tag inden for en kort årrække. En tagudskiftning vil omfatte en energioptimering, og udgifterne på forventeligt ca. 700.000 kr. til tagudskiftning er indregnet i overslaget.

Med den foreslåede plan for ombygning af ejendommen, hvor det centrale trapperum fungerer som adgangsvej til hver af de 4 klynger med egne køkken-, bad- og toiletfaciliteter, vil det på sigt være muligt at omdanne ejendommen til 4 lejligheder eller alternativt ferieboliger. Denne mulighed kan blive aktuell, såfremt kommunen i fremtiden modtager flere familier, som efterspørger større boliger, eller hvis flygtningepresset på sigt aftager og ejendommen derfor skal afhændes.

Forslaget om at ombygge Engbo til boligtilbud til flygtninge skal ses i sammenhæng med spredningskriteriet og de gode erfaringer, der er opnået med hensyn til integration af flygtninge i de mindre bysamfund. Der vil blive planlagt informationsmøder i forbindelse med ændringen af plangrundlaget og forud for ibrugtagningen af ejendommen.

Kollektiv transport

I forhold til kollektiv trafikforsyning i området kan det oplyses, at der findes busforbindelse mellem Hejls og Kolding med rute 254. På hverdage er der 7 afgang fra Hejls til Kolding med ankomsttider til Kolding Busterminal mellem kl. 7.24 og kl. 21.46 samt 7 afgang fra Kolding Busterminal til Hejls med afgangstider mellem kl. 6.05 og kl. 20.15.

På lørdage har rute 254 3 afgange i hver retning mens den på søndage har 4 afgange i begge retninger.

Økonomi

De anslåede anlægsudgifter til ombygning af Engbo til permanent beboelse er beregnet til i alt ca. 3.450.000 kr. ekskl. moms (ekskl. tag), svarende til 7.200 kr. pr. m² ekskl. moms. Det foreslås at udgiften til taget medtages i bevillingen nu, da det er muligt at lånefinansiere ombygningsudgifterne (se under finansiering).

Ved udlejning af 16 boliger er de samlede driftsudgifter på ejendommen er opgjort til ca. 233.000 kr. pr. år, svarende til ca. 19.400 kr. pr. måned. Udgiften dækker over henlæggelser til løbende og planlagt vedligehold, vicevært, renovation, skatter og afgifter, forsikringer samt administration. Hertil kommer forbrugsudgifter til el, vand og varme som er anslået til ca. 115.000 kr. pr. år, svarende til ca. 9.600 kr. pr. måned.

Der er ikke medregnet kapitaludgifter til forrentning af anlægsudgifterne og manglende salgsindtægt på ejendommen.

På baggrund af ovenstående er huslejeniveauet for de 16 boliger beregnet til mellem 1.650 kr. og 2.000 kr. pr. måned inkl. forbrug. Lejeintervallet dækker over forskelle i boligernes størrelse og adgangsforhold til eget toilet/bad mv. Det vurderes at det beregnede lejeniveau er i overensstemmelse med markedslejen for sammenlignelige boliger og dækker driftsudgifterne for ejendommen.

Tidsplan.

Lokalplanen kan tilvejebringes som et tillæg til lokalplanen i form af en B-lokalplan, med forventet vedtagelse omkring sommerferien.

Det forudsættes at der sideløbende med udarbejdelsen af et nyt plangrundlag kan udarbejdes et myndighedsprojekt, hovedprojekt og indhentes tilbud.

Byggefasen vil vare ca. 5 måneder inkl. ibrugtagningstilladelse, og Engbo vil således kunne være indflytningsklar omkring årsskiftet.

Bevillingsmæssige konsekvenser:

Der søges om en anlægsbevilling på 4.200.000 kr., hvor rådighedsbeløbet i 2016 er:

Udgift i 2016 4.200.000 kr.

Finansiering.

For kommunernes boliganvisningsforpligtelser efter integrationsloven er der fastsat særlige låneregler, som ikke gælder for andre kommunale boligsociale opgaver. Det følger af bekendtgørelsen om kommunernes låntagning og meddelelse af garantier m.v. (lånebekendtgørelsen) § 2, stk. 1, nr. 13, at kommuner har automatisk låneadgang til erhvervelse og indretning af ejendomme til udlejning til beboelse i henhold til integrationsloven.

Kommunerne har automatisk låneadgang til erhvervelse og indretning af ejendomme til udlejning til beboelse efter integrationsloven, uanset om der er tale om permanente boliger eller midlertidige opholdssteder.

Det er således muligt for kommunen at lånefinansiere ombygningen af Engbo til permanente boliger til flygtninge.

Centralforvaltningens bemærkninger

Anlægsudgiften på 4.200.000 kr. finansieres via låneoptagelse. De årlige driftsudgifter udgør 233.000 kr. og inddækkes af lejeindtægterne. De driftsmæssige konsekvenser har virkning fra 1. januar 2017.

Såfremt bygningen ikke længere anvendes til flygtninge vil lånet i henhold til lånebekendtgørelsens bestemmelser skulle indfries.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-03-2016

Udvalget procedureudsatte 1. og 3. ”at” men besluttede at igangsætte ændringen af plangrundlaget jævnfør 2. ”at”. Forvaltningen anmodes om at undersøge muligheden for at gennemføre et alment projekt på ejendommen.

Bilag

Dispositionsforslag - ombygning Engbo

Punkt 4: Tilsagn, skema A, til 52 ungdomsboliger, Teglgårdsvej 27 og 27A, Kolding

16/1470

Resumé

Boligselskabet Domea Lunderskov-Kolding, afdeling 122-13 har den 28. januar 2016 fremsendt ansøgning om tilsagn, skema A, til 52 ungdomsboliger, som ønskes opført på adressen Teglgårdsvej 27 og 27A, Kolding.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at Domea Lunderskov-Kolding afd. 12213's køb af Teglgårdsvej 27 og 27A, Kolding, matr. nr. 32 BØ Kolding Markjorder, 1. afd. og matr. nr. 12 FN Kolding Markjorder, 1. afd., godkendes,

at skema A godkendes med en anskaffelsessum på 54.301.000 kr.,

at byggetilladelse skal være opnået og meddelt, forinden skema B godkendes,

at kommunen på statens vegne giver tilsagn om ungdomsboligbidrag med de økonomiske konsekvenser som følger af sagsfremstilling,

at bygherren som minimum skal indhente 3 tilbud på byggelånsrente og kommunal garantistillelse. Tilbuddene skal medsendes ved ansøgning om godkendelse af skema B,

at Domea's anvendelse af henholdsvis sociale klausuler og arbejdsklausuler tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Baggrund

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

Plan- og Boligudvalget godkendte den 8. februar 2016 lokalplan 0312-12 Ved Teglgårdsvej og Skamlingvejen – et etageboligområde, som giver mulighed for ca. 75 nye ungdomsboliger.

Ungdomsboligprojekterne skal ses som konkrete tiltag til realisering af de politiske fokusområder fra 2014-2015 omkring studieby/campusområde og understøtter samtidig fokusområdet vedrørende bosætning.

Skema A-anmodning

Domea Lunderskov-Kolding ønsker tilsagn, skema A, til opførelse af 52 almene ungdomsboliger på Teglgårdsvej 27 og 27A, 6000 Kolding. Domea oplyser, at projektoplægget er i overensstemmelse med lokalplanen.

Grundarealet udgør 984 m² ved skema A, og der er hovedsageligt tale om to private grundsælgere. Handlerne er betinget af kommunens godkendelse af skema A for projektet, og i henhold til almenboliglovens § 26 stk. 1 kan en boligorganisation kun erhverve såvel bebyggede som ubebyggede ejendomme med Byrådets godkendelse. Domea har i øvrigt af kommunen tilkøbt et vejareal (skråningsareal) ned mod Skamlingsvejen på ca. 150 m² til arealoverførsel til Teglgårdsvej 27 og 27A. Grundudgifterne udgør i alt 6.597.000 kr. svarende til 2.972 kr./m² inklusiv moms og tilslutningsafgifter til kloak, el, vand og varme.

Der påtænkes opført 52 ungdomsboliger med et samlet bruttoetageareal på 2.220 m², som fordeles på følgende måde:

Antal rum pr. bolig Antal boliger

1	46
2	6

1-rumsboligerne har et gennemsnitligt areal på ca. 42 m², og 2-rumsboliger har et gennemsnitligt areal på 49 m². Den gennemsnitlige lejlighedsstørrelse udgør 43 m².

Ungdomsboligerne opføres i umiddelbar tilknytning til Domeas igangværende ungdomsboligprojekt på Teglgårdsvej 23-25 og projektet udføres som et etagebyggeri, der minimum opfylder kravene til lavenergi bygninger klasse 2015.

Byggeriet udbydes som totalentreprise i begrænset udbud.

Byggeriet har forventet byggestart juli 2016 og forventet aflevering medio juli 2017. Forventet indflytning pr. 1. august 2017.

Økonomi

Der søges om godkendelse af en samlet anskaffelsessum på 54.301.000 kr., svarende til 24.460 kr. pr. m². Den samlede anskaffelsessum svarer til det beregnede bindende maksimumbeløb inkl. energitillæg. Den årlige husleje ved skema A anslås til 902 kr. pr. m² ekskl. el, vand og varme. Forbrugsudgifterne anslås til at udgøre 121 kr. pr. m². Ved ovenstående huslejberegning er der indregnet en driftsindtægt i form af ungdomsboligbidrag på 181 kr. pr. m², hvorfor huslejeniveauet kan opgøres til 1.083 kr. pr. m² ekskl. ungdomsboligbidrag, el, vand og varme. Til sammenligning er huslejeniveauet for Domeas igangværende ungdomsboligprojekt på Teglgårdsvej anslået til 1.080 kr. pr. m² ekskl. ungdomsboligbidrag og forbrugsudgifter, ligesom huslejeniveauet for Lejrbos nye ungdomsboliger ved Design City er oplyst til 1.191 kr. pr. m² ekskl. ungdomsboligbidrag og forbrugsudgifter.

I medfør af almenboliglovens § 135 kan kommunen på statens vegne give tilsagn om ungdomsboligbidrag til almene ungdomsboliger, som er opført med støtte i henhold til almenboligloven, i det omfang boligerne bebos af den berettigede personkreds. I 2016 udgør ungdomsboligbidraget 181 kr. pr. m² bruttoetageareal og bidraget reguleres en gang årligt. Statens Administration udbetaler ungdomsboligbidraget direkte til boligorganisationen som ungdomsboligerne tilhører og opkræver derefter den kommunale andel som udgør 20 % hos beliggenhedskommunen. Således kan Kolding Kommunes andel af ungdomsboligbidraget i forbindelse med det ansøgte projekt opgøres til ca. 80.000 kr. årligt i 2016-niveau.

Udgiftsfordelingen for projektet:

- Grundudgifter 6.597.000 kr.
- Entrepriseudgifter 38.308.000 kr.
- Omkostninger 8.555.000 kr.
- Gebyrer til offentlige myndigheder 841.000 kr.
- I alt 54.301.000 kr.

Grundudgifterne udgør ca. 12 % af den samlede anskaffelsessum og holdes således under de anbefalede 20 %.

Den samlede anskaffelsessum finansieres med 88 % realkreditlån, 10 % kommunal grundkapital og 2 % beboerindskud. Den kommunale grundkapitaludgift kan således opgøres til 5.430.100 kr.

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

Den kommunale garantistillelse omfatter den del af lånet, der har pantsikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi. Ejendommens værdi (markedsværdien) fastsættes af det långivende realkreditinstitut.

Den endelige garanti vil først blive beregnet i forbindelse med godkendt skema C. Den kommunale garanti er en eventualforpligtigelse, som ikke umiddelbart belaster kommunens økonomi.

Domea udbyder finansieringen og eftersender oplysninger om vilkår.

Da det bindende maksimumbeløb inkl. energitillæg er fuldt udnyttet, kan bygherre ikke forvente, at der godkendes en højere anskaffelsessum ved skema B.

Det skal bemærkes, at idet maksimumbeløbet inkl. energitillæg er fuldt udnyttet, skal en eventuel budgetoverskridelse afholdes af bygherre fx via egenkapitalen. Domea Lunderskov-Kolding's egenkapital er af begrænset størrelse, hvorfor denne ikke vil kunne dække en større budgetoverskridelse.

Aftalegrundlaget ABT93

Det følger af almenboligloven og støttebekendtgørelsen, at når kommunen meddeler tilsagn til opførelse af almene boliger, skal kommunen stille en række vilkår og betingelser, som er gældende for tilsagnet. Blandt andet følger det af støttebekendtgørelsens § 30, stk. 2, at bygherren i sine aftaler om teknisk rådgivning og i sine entrepriseaftaler lægger ABR og AB (i totalentreprise ABT93) til grund uden fravigelser.

Byrådet kan efter modtaget begrundelse i særlige tilfælde godkende fravigelser. Byrådet kan ikke give en generel godkendelse af fravigelser fra AB og ABT. En godkendelse skal således bygge på en konkret vurdering af de ønskede fravigelser i den enkelte sag.

Domea oplyser at man ved udbuddet af bygge- og anlægsarbejderne i det konkrete projekt ønsker at anvende ABT93 med bemærkninger/præciseringer. Bemærkningerne/præciseringerne retter sig mod det forhold, at boligorganisationerne ikke kan agere som private bygherrer, idet boligorganisationerne er underlagt en lovgivning som stiller krav til finansielle og kommunale procedurer og godkendelser. Domea oplyser, at der er lagt vægt på at balancen mellem bygherre og entreprenør ikke ændres, og at præciseringerne gerne skulle lette tilbudsgivningen for de bydende. Det oplyses i øvrigt, at mange af bemærkningerne er aftalt med Boligselskabernes Landsforening.

Forvaltningen har gennemgået bemærkningerne/præciseringerne og vurderer, at de beskrevne præciseringer kan accepteres.

Sociale klausuler og arbejdsklausuler

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

I forhold til brugen af sociale klausuler og arbejdsklausuler i nærværende projekt har Domea oplyst, at der stilles krav til totalentreprenøren om, at mindst 4 stillinger der anvendes til at opfylde kontrakten skal besættes med elever. Ligeledes stilles der i entreprisekontrakterne krav om, at løn og arbejdsvilkår for de personer som udfører arbejdet ikke må være mindre gunstige end dem, der i henhold til kollektive overenskomster mv. gælder for arbejde af samme art, der hvor arbejdet udføres.

Finansiering

I budget 2015 er der afsat i alt 16 mio. kr. til grundkapital til ungdomsboliger i 2018. Såfremt grundkapitalen kommer til udbetaling tidligere vil der ske en fremrykning af beløbet i forbindelse med bevillingskontrollen ultimo året, og det foreslås at grundkapitaludgiften på 5.430.100 kr. til realisering af Domeas projektet finansieres af de afsatte midler. Forudsat at Byrådet godkender skema A for såvel Domea's som Lejerbo's ungdomsboligprojekter på Teglgårdsvej, vil restsaldoen for afsatte midler til grundkapital til ungdomsboligprojekter herefter udgøre 7.634.700 kr.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-03-2016

Forslaget indstilles til godkendelse.

Punkt 5: Tilsagn, skema A, til 27 ungdomsboliger, Teglgårdsvej 21, Kolding

16/2258

Resumé

Boligselskabet Lejerbo Kolding, afdeling 1219-0 har den 17. januar 2016 fremsendt ansøgning om tilsagn, skema A, til 27 ungdomsboliger, som ønskes opført på adressen Teglgårdsvej 21, Kolding.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at Lejerbo Kolding, afd. 1219-0's køb af Teglgårdsvej 21, Kolding, matr. nr. 32 bl, Kolding Markjorder 1. afd., godkendes,

at skema A godkendes med en anskaffelsessum på 29.352.000 kr.,

at byggetilladelse skal være opnået og meddelt, forinden skema B godkendes,

at kommunen på statens vegne giver tilsagn om ungdomsboligbidrag med de økonomiske konsekvenser som følger af sagsfremstilling,

at bygherren som minimum skal indhente 3 tilbud på byggelånsrente og kommunal garantistillelse. Tilbuddene skal medsendes ved ansøgning om godkendelse af skema B,

at Lejerbo's anvendelse af henholdsvis sociale klausuler og arbejdsklausuler tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Baggrund

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

Plan- og Boligudvalget godkendte den 8. februar 2016 lokalplan 0312-12 Ved Teglgårdsvej og Skamlingvejen – et etageboligområde, som giver mulighed for ca. 75 nye ungdomsboliger.

Ungdomsboligprojekterne skal ses som konkrete tiltag til realisering af de politiske fokusområder fra 2014-2015 omkring studieby/campusområde og understøtter samtidig fokusområdet vedrørende bosætning.

Skema A-anmodning

Lejerbo Kolding ønsker tilsagn, skema A, til opførelse af 27 almene ungdomsboliger på Teglgårdsvej 21, 6000 Kolding. Lejerbo oplyser, at det planmæssige grundlag for projektet er til stede.

Grundarealet udgør 565 m² ved skema A, og der er tale om en privat grundsælger. Handlen er betinget af kommunens godkendelse af skema A for projektet, og i henhold til almenboliglovens § 26 stk. 1 kan en boligorganisation kun erhverve såvel bebyggede som ubebyggede ejendomme med Byrådets godkendelse. De samlede grundudgifter udgør 6.206.000 kr. svarende til 5.172 kr./m² inklusiv moms, ekstraordinære udgifter til fundering og forurening samt tilslutningsafgifter til kloak, el, vand og varme.

Der påtænkes opført 27 ungdomsboliger med et samlet bruttoetageareal på 1.200 m², hvortil kommer 200 m² kældere. Boligerne fordeles på følgende måde:

Antal rum pr. bolig Antal boliger

1 12

1-rumsboligerne dækker over 10 boliger på 37 m² og 2 boliger på 40 m². 2-rumsboliger har et areal på 50 m². Den gennemsnitlige lejlighedsstørrelse udgør 44 m².

Forvaltningens anbefaling er, at der bygges flere 1-rums boliger end 2-rums boliger, når der opføres ungdomsboliger, hvilket senest blev drøftet med Lejerbo på styringsdialogmødet 2015 som et opmærksomhedspunkt i relation ungdomsboligprojektet på Teglgårdsvej 21.

Lejerbo oplyser, at man i projektet har haft til hensigt at følge forvaltningens anbefaling, men som følge af grundens udformning er det ikke muligt at disponere en bygningskrop på grunden, der giver mulighed for at indrette mere end 5 boliger/etage, hvilket medfører en overvægt af 2-rums boliger. Lejerbo foreslår derfor, at 2 rums boligerne indrettes, så de bliver delevnlige og således tillader, at der kan bo 2 studerende i disse boliger. Forvaltningen ser dette som en god løsning, da der også opleves stor efterspørgsel efter delevnlige 2-rumsboliger, særligt blandt udenlandske studerende, som ønsker en billig husleje.

Ungdomsboligerne opføres i umiddelbar tilknytning til Lejerbo's eksisterende ungdomsboliger på naboejendommen og der påtænkes etableret et fælles vaskeri for begge bebyggelser på naboejendommen, som i forvejen råder over vaskerifaciliteter.

Projektet udføres som et etagebyggeri, der minimum opfylder kravene til lavenergi bygninger klasse 2015. Byggeriet udbydes som totalentreprise i begrænset udbud, og aftalegrundlaget ABT93 lægges til grund uden afvigelser.

Byggetiden er 14 måneder og med forventet byggestart den 1. august 2016. Ungdomsboligerne forventes at være klar til indflytning efter sommerferien 2017.

Økonomi

Der søges om godkendelse af en samlet anskaffelsessum på 29.352.000 kr., svarende til 24.460 kr. pr. m². Den samlede anskaffelsessum svarer til det beregnede bindende maksimumbeløb inkl. energitillæg. Den foreløbigt beregnede årlige husleje ved skema A anslås til 1.195 kr. pr. m² ekskl. ungdomsboligbidrag og el, vand og varme. Forbrugsudgifterne anslås til at udgøre 105 kr. pr. m². Til sammenligning er huslejeniveauet for Domeas igangværende og ansøgte ungdomsboligprojekter på Teglgårdsvej anslået til henholdsvis 1.080 kr. og 1.083 kr. pr. m² ekskl. ungdomsboligbidrag og forbrugsudgifter, ligesom huslejeniveauet for Lejrbo's nye ungdomsboliger ved Design City er oplyst til 1.191 kr. pr. m² ekskl. ungdomsboligbidrag og forbrugsudgifter.

I medfør af almenboliglovens § 135 kan kommunen på statens vegne give tilsagn om ungdomsboligbidrag til almene ungdomsboliger, som er opført med støtte i henhold til almenboligloven, i det omfang boligerne bebos af den berettigede personkreds. I 2016 udgør ungdomsboligbidraget 181 kr. pr. m² bruttoetageareal og bidraget reguleres en gang årligt. Statens Administration udbetaler ungdomsboligbidraget direkte til boligorganisationen som ungdomsboligerne tilhører og opkræver derefter den kommunale andel som udgør 20 % hos beliggenhedskommunen. Således kan Kolding Kommunes andel af ungdomsboligbidraget i forbindelse med det ansøgte projekt opgøres til ca. 43.000 kr. årligt i 2016-niveau.

Udgiftsfordelingen for projektet:

- Grundudgifter 6.206.000 kr.
- Entrepriseudgifter 19.082.000 kr.
- Omkostninger 3.639.000 kr.
- Gebyrer til offentlige myndigheder 425.000 kr.
- I alt 29.352.000 kr.

Grundudgifterne udgør ca. 21 % af den samlede anskaffelsessum og overstiger således marginalt de anbefalede 20 %. Dette skal ses i sammenhæng med, at der i grundudgifterne er indregnet udgifter til nedrivning af den eksisterende bebyggelse, ligesom der er tale om et mindre projekt med forholdsvis få boliger.

Den samlede anskaffelsessum finansieres med 88 % realkreditlån, 10 % kommunal grundkapital og 2 % beboerindskud. Den kommunale grundkapitaludgift kan således opgøres til 2.935.200 kr.

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

Den kommunale garantistillelse omfatter den del af lånet, der har pantsikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi. Ejendommens værdi (markedsværdien) fastsættes af det långivende realkreditinstitut.

Lejerbo har indhentet en foreløbig garantiberegning hvoraf det fremgår, at garantibehovet kan opgøres til 62,58 %. Den endelige garanti vil dog først blive beregnet i forbindelse med godkendt skema C. Den kommunale garanti er en eventualforpligtigelse, som ikke umiddelbart belaster kommunens økonomi.

Lejerbo udbyder finansieringen og eftersender oplysninger om vilkår.

Da det bindende maksimumbeløb inkl. energitillæg er fuldt udnyttet, kan bygherre ikke forvente, at der godkendes en højere anskaffelsessum ved skema B.

Det skal bemærkes, at idet maksimumbeløbet inkl. energitillæg er fuldt udnyttet, skal en eventuel budgetoverskridelse afholdes af bygherre fx via egenkapitalen.

Sociale klausuler og arbejdsklausuler

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

I forhold til brugen af sociale klausuler og arbejdsklausuler kan det oplyses, at Lejerbo i 2014 har indgået en frivillig samarbejdsaftale med EUC Sjælland med det formål at tilvejebringe flere praktik- og lærepladser i byggeriet. Indtil nu har samarbejdsaftalen imidlertid ikke resulteret i praktik- og lærepladser i Lejerbo's byggerier. I nærværende projekt oplyser Lejerbo derfor, at man agter at stille krav om, at der oprettes minimum 1 elevplads i tilknytning til byggeriet. I forbindelse med kontraktens indgåelse stiller Lejerbo ligeledes krav om, at den udførende entreprenør forpligter sig til at sikre sædvanlige løn- og arbejdsvilkår for de personer, som udfører arbejdet, jf. ILO konvention nr. 94 om brug af arbejdsklausuler.

Finansiering

I budget 2015 er der afsat i alt 16 mio. kr. til grundkapital til ungdomsboliger i 2018. Såfremt grundkapitalen kommer til udbetaling tidligere vil der ske en fremrykning af beløbet i forbindelse med bevillingskontrollen ultimo året, og det foreslås at grundkapitaludgiften på 2.935.200 kr. til realisering af Lejerbo's projekt finansieres af de afsatte midler. Forudsat at Byrådet godkender skema A for såvel Lejerbo's som Domea's ungdomsboligprojekter på Teglgårdsvej, vil restsaldoen for afsatte midler til grundkapital til ungdomsboligprojekter herefter udgøre 7.634.700 kr.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-03-2016

Forslaget indstilles til godkendelse.

Punkt 6: Vedtagelse af tillæg 28 og lokalplan 0929-51 Ved Moshuse

15/20626

Resumé

Lokalplanen og kommuneplantillægget er udarbejdet for at imødekomme et grundejerønske om at kunne bebygge med fritidshuse på tre lodder, som hidtil har været reserveret til fælles formål. Endvidere er formålet at muliggøre udstykning af de enkelte lodder.

Planforslagene til kommuneplantillægget og lokalplanforslaget har været offentligt fremlagt i perioden 2. december 2015 til den 27. januar 2016. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget to indsigelser til de fremlagte planforslag.

Indsigelserne har – sammen med forvaltningens fornyede vurderinger - givet anledning til at forvaltningen anbefaler i alt 7 ændringsforslag, som der skal tages beslutning om sammen med en endelig vedtagelse. Ændringsforslagene kræver ikke fornyet høring.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår, at kommuneplantillæg 28 vedtages uden ændringsforslag og at lokalplan 0929-51, ved Moshuse, fritidshuse i landzone vedtages med ændringsforslagene A-G, som fremgår af sagsfremstillingen.

Sagsfremstilling

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

Byrådet vedtog den 30. november 2015 (sag nr. 23) at offentliggøre forslaget.

Planforslagene til kommuneplantillæg og lokalplanforslag har været offentligt fremlagt i perioden 2. december 2015 til 27. januar 2016. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen modtaget to indsigelser til de fremlagte planforslag.

Kommuneplantillægget tilføjer en rammebestemmelse 0929-G1, der udlægger området til fritidsformål. I dag indeholder kommuneplanen ingen rammebestemmelse ved Moshuse, men kun en retningslinje for åbent land. Det er nødvendigt, at kommuneplanen indeholder rammebestemmelse førend der kan udarbejdes en ny lokalplan.

Lokalplanen har til formål at muliggøre bebyggelse på tre ubebyggede grunde. Dette sker ved ophævelse af den eksisterende lokalplan 0929-11 fra 2002. Lokalplanen fastholder områdets zonestatus og anvendelse til fritidsformål. Der gives mulighed for udstykning af de enkelte lodder og lokalplanen regulerer bebyggelsens udformning og udseende samt beplantning og terræn på en måde, så de eksisterende bevaringsværdige sammenhænge fastholdes og bebyggelsens karakter bevares.



Indsigelser

Husejer Henrik Sørensen, Moshusevej 20 har indsendt indsigelse indeholdende en række punkter. Moshuse Strand Sommerhusforening har indsendt en indsigelse med et punkt. Der henvises til skemaet i bilag 1. De væsentligste punkter angår temaerne ”Byggefelter og hævede terrasser”, ”Øvrige bebyggelsesregulerende bestemmelser” og ”Hegn og beplantning”.

Endelig har forvaltningen fundet det hensigtsmæssigt at præcisere lokalplanens udstykningsbestemmelse og forholdet til byggeloven.

Byggefelter og hævede terrasser

Der gøres i indsigelserne opmærksom på, at en del bebyggelser er opført uden for byggefelterne og der ønskes mulighed for hævede terrasser uden for byggefelterne af hensyn til oversvømmelsesrisiko, terrænforhold og af hensyn til gangbesværede.

Forvaltningen bemærker hertil, at der ikke er ændret på byggefelterne i forhold til den eksisterende lokalplan, og at forvaltningen har fundet anledning til at følge op herpå med en lovliggørelsesgennemgang. Det er foreløbigt opgjort til 13 udhuse, der er opført udenfor byggefelterne, hvoraf 7 er opført før den eksisterende lokalplan fra 2002. På borgermødet blev der meldt ud, at medarbejdere fra byggesagsafdelingen vil afsætte en dag, hvor de vil være at træffe i området for en drøftelse af konkrete forhold. Forvaltningen har ikke fundet anledning til at optage en lovliggørende bestemmelse for udhuse i lokalplanen, da dens formål netop er at bevare bebyggelsens placering og udtryk af fritidshusområde. Der synes ikke at være planlægningsmæssig begrundelse for at muliggøre mere byggeri, der trækker i retning af et udtryk som sommerhusområde.

Med hensyn til hævede terrasser har forvaltningen foretaget en ny helhedsvurdering og anbefaler, at det for den lavere beliggende del (nr. 20-52) gøres muligt at lave hævede terrasser af hensyn til oversvømmelsesrisikoen og adgangen til husene. For den højere beliggende del (nr. 58-68) ses der derimod at være bedre plads i byggefelterne til at hævede terrasser og opholdsarealer kan placeres inden for disse. Der ses heller ikke at være planlægningsmæssig begrundelse for at lave hævet opholdsareal ud over skrænten, som tværtimod bør friholdes af landskabshensyn. Dette giver anledning til 2 sager til opfølgning, hvor der skal ses nærmere på opholdsarealernes konstruktion, højde og placering.

Øvrige bygningsregulerende bestemmelser

Der er gjort indsigelse imod, at bestemmelsen om ”fastholdelse af proportionering af døre og vinduer” indgår som en del af lokalplanens formål, da der ikke ses at være særlige karakteristika. Der foreslås også en hævelse af facade- og bygnings-højde til henholdsvis 3,5 og 4 meter. Primært af hensyn til at kunne hæve husene over terrænet. Endvidere foreslås facadefarverne gul og grøn fjernet som mulighed. Endelig ønskes mulighederne for solceller og solfangere udvidet.

Forvaltningen har vurderet, at bebyggelsens højde og farver er en væsentlig del af den bevaringsværdige sammenhæng som hele fritidshus-området permanente eksistens hviler på. På den måde er de med til at udgøre den planlægningsmæssige begrundelse for områdets fortsatte beståen, og kan derfor ikke uden videre ændres. Derimod har forvaltningen nærmere vurderet, at bestemmelsen om ”proportionering af døre og vinduer” kan udgå af formålet, og at der kan ske en udvidelse af muligheden for solceller og solfangere så længe, at udformningen sker under hensyntagen til bebyggelsens udtryk. Der foreslås derfor en justering af formuleringen af bestemmelsen.

Hegn og beplantning

Der er udtrykt usikkerhed om, hvorvidt hegn SKAL udføres og om ikke der bør være mulighed for at afgrænse med stakit, som en del husejere har gjort.

By- og Udviklingsforvaltningen bemærker hertil, at hegn- og beplantningsbestemmelsen gælder ved opførelse af ny bebyggelse. Eksisterende stakitter ved oprindelige huse er således lovlige. Det er forvaltningens vurdering, at et gennemgående træk er beplantning. Kravet herom bør fastholdes fra den eksisterende lokalplan af hensyn til bebyggelsens indpasning i landskabet. Der foreslås dog optaget mulighed for støtte- og hjælpehegn så længe, at det ikke påvirker oplevelsen af, at bebyggelsen afgrænses med beplantning.

Præciseringer på forvaltningens foranledning

Forvaltningen stiller ændringsforslag om præcisering af udstykningsbestemmelsen, så fremtidig udstykning af de enkelte lodder kun kan ske såfremt afstandskravet på 2,5 meter til skel kan overholdes. Endvidere foreslås det præciseret i lokalplanens redegørelse, at fritidshusene i byggelovssammenhæng kan forventes sidestillet med sommerhuse. Dette sker, fordi byggeloven ikke som planloven opererer med en definition af fritidshuse.

<i>Ændringsforslag</i>	<i>Fra</i>	<i>Til</i>
<i>A – på side 3, § 1.1</i>	<i>”At fastholde de eksisterende bevaringsværdige sammenhænge og bevare bebyggelsen i sin ydre fremtræden, som er karakteriseret i placering, højde, omfang, farver, materialevalg og proportionering af døre og vinduer”</i>	<i>”At fastholde de eksisterende bevaringsværdige sammenhænge og bevare bebyggelsen i sin ydre fremtræden, som er karakteriseret i placering, højde, omfang, farver og materialevalg”.</i>
<i>B – på side 20, kortbilag 2</i>	<i>Intet</i>	<i>Udstykningsprincip præciseres mellem lod nr. 20 og 22.</i>
<i>C – på side 5, § 8.5</i>	<i>”Ovenlysvinduer, solceller og solfangere må højst udgøre en trediedel af tagfladens længde”.</i>	<i>”Ovenlysvinduer må højst udgøre en trediedel af tagfladens længde. Solceller og solfangere skal fremstå som en samlet flade og flugte med taghældningen”</i>
<i>D – på side 5, § 9.4</i>	<i>Intet</i>	<i>Tilføjes ”Der kan som supplement til levende hegn opsættes trådhegn eller åbent lægtehegn (som støttehegn) på indersiden af det levende hegn med samme højde som det levende hegn, når det er udvokset”.</i>
<i>E – på side 5, § 8</i>	<i>Intet</i>	<i>Ny § 8.6 ”Hævede terrasser kan på nr. 20-52 etableres op til stuegulvs niveau uden for byggefeltet. Der skal holdes en afstand på 1 meter til vejgrænse.”</i>
<i>F – på side 4, § 4</i>	<i>Intet</i>	<i>Tilføjes ”Udstykning kan kun ske, såfremt afstandskravet på 2,5 meter</i>

		<i>til skel er overholdt".</i>
<i>G – på side 17 "Tilladelser efter anden lovgivning"</i>	<i>Intet</i>	<i>Tilføjes: "Byggelov. Det kan forventes at Kolding Kommune i byggelovsmæssig henseende vil sidestille fritidshusene med sommerhuse. Det betyder at byggesagsbehandlingen vil foregå efter de lempede bestemmelser for sommerhuse.</i>

Ændringsforslagene giver ikke anledning til at sende lokalplanforslaget i fornyet høring, da ændringerne ikke vurderes at berøre andre myndigheder eller borgere væsentligt.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-03-2016

Forslaget indstilles til godkendelse.

Bilag

Skema med gennemgang af indsigelser

Indsigelse fra Henrik Sørensen Moshusevej 20

Indsigelse fra Moshuse Strand Sommerhusforening

Punkt 7: Forslag til tillæg 25 og lokalplan 0522-14, Samsøvej og Langøvej

14/13558

Resumé

Plan- og Boligudvalget besluttede den 11. januar 2016, at By- og Udviklingsforvaltningen udarbejder et lokalplanforslag på baggrund af det tilrettede udstykningsforslag for et område ved Langøvej og Samsøvej.

Det tilrettede udkast til bebyggelsesplan er udarbejdet på baggrund af, at et tidligere lokalplanforslag, som havde været i offentlig høring, ikke kunne vedtages, fordi Naturstyrelsen ikke ville ophæve fredsskov i det omfang lokalplanen forudsatte.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslag til kommuneplantillæg 25 og lokalplan 0522-14 Ved Samsøvej og Langøvej - Skovparceller i Drejens sendes i 8 ugers offentlig høring.

Sagsfremstilling

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

Lokalplanen understøtter de politiske fokusområder i forhold til at bidrage til at skabe muligheder for nye boliger, som kan bidrage til en øget bosætning.

Tidligere forslag

Tillæg 25 til Kommuneplan 2013–2025 samt lokalplan 0522-14 Ved Samsøvej og Langøvej - Skovparceller i Drejens var i offentlig høring i perioden 12. december 2014 til 6. februar 2015. Den nye lokalplan skulle give mulighed for større lysninger i skoven og en mere åben bebyggelse end i den gældende lokalplan. I offentlighedsfasen kom 37 indsigelser.

Indsigelserne går specielt på:

- Reduktion af skovareal og forringelse af biotoper og dyreliv.
- Den ensartethed, der arkitektonisk præger Drejens, brydes.
- Grundejerforeningen vedligeholder skovarealet, og forøgelsen af lysningerne betyder i praksis, at kommunen sælger et areal, grundejerforeningen anser som deres, til private grundejere.

En vedtagelse af lokalplanen forudsatte, at Naturstyrelsen godkendte en reduktion i fredsskogsarealet. Naturstyrelsen har meddelt, at for en af klyngerne kan fredsskoven ophæves helt, idet beplantningen ikke skønnes at have et omfang og størrelse, der pålægger det fredsskovspligt. For de resterende arealer har Naturstyrelsen meddelt, at der godt må disponeres om i forhold til den eksisterende lokalplan, men at det samlede fredsskogsareal ikke må reduceres.

Ny lokalplan

Det reviderede lokalplanforslag har ændret bebyggelsesplanen under hensyntagen til, at det samlede fredsskogsareal skal bevares og at et areal ved Langøvej ikke betragtes som fredsskov.



Udstykning Langøvej



Udstykning Samsøvej

Arealet ved Langøvej bevarer en rand af beplantning, selv om området ikke er fredsskov på baggrund af Plan- og Boligudvalgets behandling den 11. januar 2016.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre etablering af 1 lysning i den eksisterende fredsskov ved Samsøvej samt 1 lysning i den eksisterende fredsskov ved Langøvej. Lysningerne udstykkes til enfamiliehuse omkring enkle vejforløb. Lokalplanen skal sikre et arkitektonisk sammenhængende område med mulighed for at opføre fritliggende enfamiliehuse i op til 2 etager.

Arealet ved Samsøvej udstykkes på en måde, så der er den samme mængde fredsskov, som i den eksisterende gældende lokalplan.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-03-2016

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

Et mindretal (Benny Dall) stemte imod indstillingen.

Bilag

Forslag til lokalplan rev.17feb

Punkt 8: Forslag til tillæg 47 og lokalplan 0531-18 Ved Agerøvej, Drejensvej og Rytterskolevej

15/3262

Resumé

Plan- og Boligudvalget vedtog den 14. december 2015 synopsis for udarbejdelsen af en lokalplan for et område på ca. 20 ha ved Agerøvej, Drejensvej og Rytterskolevej i Nr. Bjert, der i Kolding Kommuneplan 2013-2025 er udlagt til haveboligbebyggelse. Samtidig vedtog udvalget en helhedsplan for området, som grundlag for planlægningen.

Planlægningen muliggør opførelse af blandet boligbebyggelse i op til 2 etager tillagt tagterrasse, samt udlæg af areal til en børneinstitution, der kan realiseres efter en nærmere planlægning.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslag til lokalplan 0531-18 med tilhørende forslag til kommuneplantillæg 47 fremlægges offentligt i 8 uger,

at Teknikudvalget anmodes om at sikre etablering af fortov på en strækning fra Gl. Drejensvej til Banggård.

Sagsfremstilling

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

Plan- og Boligudvalget vedtog den 14. december 2015 en helhedsplan for byudviklingen i området samt synopsis for udarbejdelsen af lokalplan 0531-18. Det foreliggende forslag til lokalplan er udarbejdet inden for de retningslinjer, der fremgår af synopsis og helhedsplanen. Der er foreslået en række justeringer, primært vedrørende trafikforhold, som gennemgås i afsnittet "Justeringer i forhold til helhedsplanen".

Politiske fokusområder

Kommuneplantillægget og lokalplanen understøtter Plan- og Boligudvalgets udvalgs politik – herunder fokusområdet "Bosætning", idet planen sikrer et varieret udbud af bosætningsmuligheder.

Lokalplanen understøtter samtidig arkitekturstrategien ved at have fokus på identitet og nutidighed.

I designprocessen for planlægningen indgår afholdelse af en workshop om områdets indretning, og en dialog med beboere langs Rytterskolevej om trafikikkerheden ved planens realisering.

Justeringer i forhold til helhedsplanen

Efter offentliggørelsen af helhedsplanen og synopsis for lokalplanlægningen modtog Kolding Kommune flere borgerhenvendelser, der udtrykte bekymring for den forøgede trafikbelastning på Rytterskolevej som følge af planlægningen. Baggrunden er, at helhedsplanen omfatter vejadgange fra Rytterskolevej til boliggrupperne 1a og 1b, og at det anses for problematisk.

Forvaltningen har efterfølgende revurderet forholdene og har arbejdet videre med, at kun boliggruppen 1a opført på det areal, der i dag er bebygget med Banggårds driftsbygninger, får vejadgang fra Rytterskolevej. Det er forvaltningens opfattelse, at den forøgede trafikbelastning på Rytterskolevej med denne justering er af mindre væsentlig omfang.

Lokalplanen sikrer desuden, at vejarealet på Rytterskolevej kan forøges med fortov anlagt ind på lokalplanområdets areal, med henblik på skabe større færdselssikkerhed.

For yderligere at skabe trafiksikre forhold, indstiller forvaltningen til Teknikudvalget, at der etableres fortov eller lignende foranstaltning i en strækning fra Gl. Drejensvej til Banggård.

Desuden sikrer lokalplanen en respektafstand fra eksisterende boligbebyggelse til arealudlæg til børneinstitution på 20 meter. På samme måde sikres et grønt forløb langs Rytterskolevej ud for område 2 i en bredde af 10 meter fra vejen, med henblik på etablering af en alle på strækningen.

Det får til følge, at der i forhold til helhedsplanens retningslinjer er foretaget justeringer af vejadgangsforholdene, det interne vej- og stinet og de grønne fællesarealer.



Lokalplanens formål og indhold

Den nye bebyggelse bliver et selvstændigt bud på et bæredygtigt boligområde. Udgangspunktet er de stedlige værdier og muligheder, som de ses i landskabet, i Drejens Boligby og i lignende boligbebyggelser i Nr. Bjert.

Lokalplanen åbner op for, at der kan etableres ca. 65 grunde til åben-lav boligbebyggelse samt 2 storparceller til tæt-lav byggeri

Byudviklingen realiseres som eksempel på en bæredygtig bebyggelse omkring et grønt strøg, med social integration og klimasikring som et gennemgående tema.



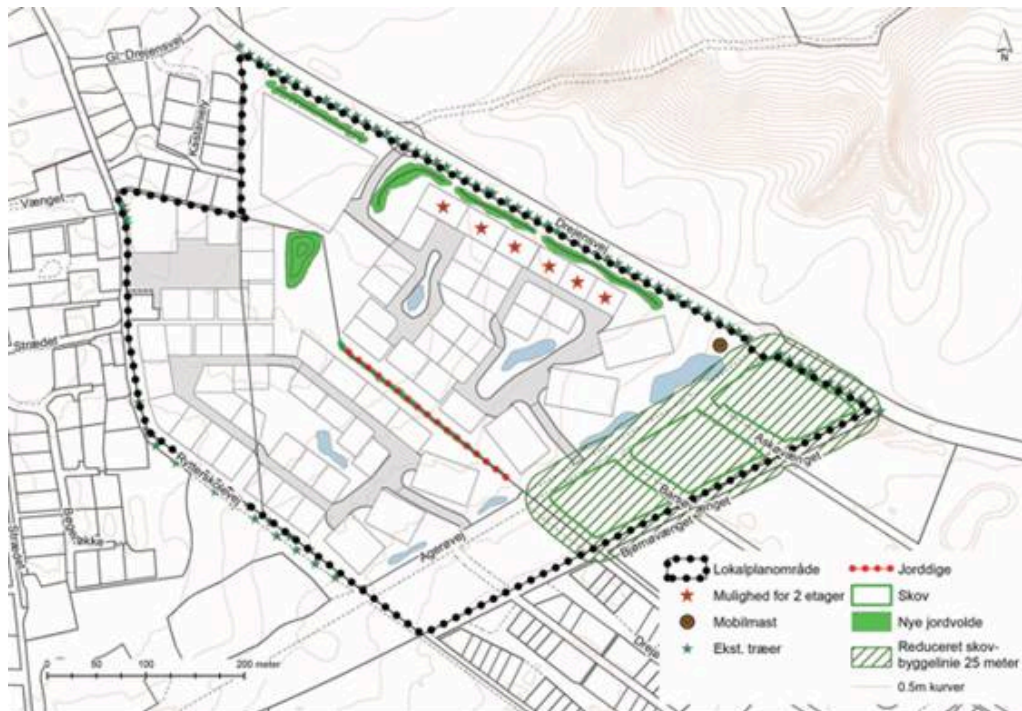
Variationen i områdets infrastruktur og bebyggelse, med forskellige boligtyper, typer af uderum, beplantninger og terrænformer stimulerer til et levende bomiljø.

Et særligt fokusområde har været fællesarealerne, som er disponeret ud fra de aktiviteter, som en interessentgruppe med repræsentanter for Lyshøj Skolen, for børneinstitutioner samt for fritidsklubber og for grundejerforeninger i området har

prioriteret i workshop afholdt af Kolding Kommune den 24. august 2015. Interessentgruppen inviteres til dialog under projekteringen og ved udførelsen af fællesanlæggene.

Der er ligeledes lagt vægt på at respektere den eksisterende boligbebyggelse i Nr. Bjert, ved at udlægge grønne områder til planning af alletræer langs Rytterskolevej og med tæt beplantning op mod boligerne ved Kastaniely.

En ønsket forøgelse af den maksimale etagehøjde fra 1½ etage til 2 etager tillagt tagetage og den foreslåede arealreservation til børneinstitution medfører udarbejdelse af tillæg til kommuneplan.



Udstykningsforslag

Borgermøde

Inden for høringsperioden afholdes et borgermøde, hvor planen gennemgås med henblik på at informere om planens indhold og nærmere konsekvenser. Borgermødet forventes afholdt i april måned. Dato og sted for mødets afholdelse er under forberedelse og vil blive offentliggjort i løbet af februar måned.

Miljøscreening

I henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer er der foretaget en screening af, hvorvidt lokalplanen skal miljøvurderes i henhold til lovens regler. Screeningen viser, at der ikke skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering.

Tidsplan

Lokalplanforslaget skal i offentlig høring i 8 uger fra den 10. marts til den 5. maj 2016. Plan- og Boligudvalget forventes at kunne få forelagt lokalplanen til endelig vedtagelse den 13. juni 2016.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-03-2016

Godkendt.

Bilag

Lokalplanforslag 0531-18 - offentliggørelse

Punkt 9: Forslag til tillæg 37 for Staldgården, Koldinghus

15/12501

Resumé

Plan- og Boligudvalget vedtog den 19. oktober 2015 synopsis for udarbejdelsen af lokalplan 0023-31 og kommuneplantillæg 37. Det foreliggende forslag til kommuneplantillæg er udarbejdet inden for de retningslinjer, der fremgår af synopsis, dog med den indskrænkning, at der alene er udarbejdet et tillæg til kommuneplanen. Begrundelsen for ikke at udarbejde et lokalplanforslag ligger i, at reguleringen fra områdets landskabsfredning og Staldgårdens bygningsfredning vil overtrumfe detaljerede bestemmelser i en eventuel lokalplan.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslag til kommuneplantillæg 37 Staldgården, Koldinghus – offentligt område, fremlægges offentligt i 8 uger.

Sagsfremstilling



By- og Udviklingsforvaltningen har efter samarbejde med Socialforvaltningen, Koldinghus samt Slots- og Kulturstyrelsen udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg, som muliggør at der kan etableres Erhvervspark Staldgården i Staldgårdens fredede bygninger.

Kommuneplantillægget fastholder områdets anvendelse som offentligt område for at sikre en fastholdelse af Staldgården som en del af miljøet ved Koldinghus.

Plan- og Boligudvalget besluttede den 19 oktober 2015, at der skulle udarbejdes forslag til Kommuneplantillæg 37 og forslag til lokalplan 0023-31 for Staldgården.

I arbejdet med planlægningen har forvaltningen besluttet, at der alligevel ikke skal udarbejdes lokalplan, men kun kommuneplantillæg. Baggrunden er, at de mange reguleringer i området har juridisk forrang for en lokalplans bestemmelser. Således vil en mulig lokalplan ikke kunne bestemme bl.a. områdets karakter, udformning og byggeri.

Fraværet af lokalplan for området har foranlediget, at forvaltningen har valgt, at de supplerende bestemmelser for det nye rammeområde i kommuneplanen er udvidede og mere detaljerede end sædvanligt.

Til rammeområdets supplerende bestemmelser er vægtet en prioritering af Staldgårdens miljømæssige og kulturhistoriske kvaliteter, så de nye aktiviteter skal indpasses med særligt hensyn.



Kommuneplantillæggets område omfatter Staldgårdens bygninger og parkeringspladsen mod syd. Det er medtaget for bl.a. at muliggøre indretning af faciliteter til håndtering af renovation for området.

Der er i planprocessen blevet identificeret flere udfordringer ved anvendelsesændringen. Det drejer sig bl.a. om øget behov for parkering og de begrænsede muligheder for aktiviteter grundet fredningen af Staldgårdens bygningsmasse. Imidlertid er mange forhold afhængige af de konkrete fremtidige behov og deres løsningsmodeller, så udfordringerne skal løses i den efterfølgende sagsbehandling, der både vil involvere Kolding Kommune, Slots- og Kulturstyrelsen og Fredningsnævnet for Sydjylland, nordlig del.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-03-2016

Forslaget indstilles til godkendelse.

Bilag

Forslag til Kommuneplantillæg 37, Staldgården, Koldinghus, offentligt område.pdf

Punkt 10: Synopsis for lokalplan 0221-33 Ved Vejlevej

16/98

Resumé

By- og Udviklingsforvaltningen har modtaget en ansøgning om at udarbejde en lokalplan, der giver mulighed for butikker til særligt pladskrævende varegrupper på hjørnet af Vejlevej og Ny Esbjergvej øst for Danfoss, Albuen 29. Konkret ønsker Bauhaus at etablere sig med ca. 12.500 m² bygninger og tilhørende parkeringspladser. Grunden er i alt 85.000 m² og der ønskes en bebyggelsesprocent på højst 50.

Grunden ønskes udbygget i 2 etaper, hvor Bauhaus udgør første etape. I anden etape ønskes arealerne udnyttet til yderligere butikker samt restauration med drive-in. Lokalplanforslaget vil alene være byggeretsgivende for første etape.

Grunden skal vejbetjenes fra Vejlevej. Dette kræver etablering af nyt signalreguleret kryds samt udvidelse af Vejlevej til 4 spor. Fordelingen af omkostninger til vejudvidelsen fastlægges i en udbygningsaftale.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

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

Sagsfremstilling

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

By- og Udviklingsforvaltningen har modtaget en ansøgning om at udarbejde en lokalplan, der giver mulighed for butikker til særligt pladskrævende varegrupper på hjørnet af Vejlevej og Ny Esbjergvej øst for Danfoss, Albuen 29. Konkret ønsker Bauhaus at etablere sig med ca. 12.500 m² bygninger og tilhørende parkeringspladser. Grunden er i alt 85.000 m² og der ønskes en bebyggelsesprocent på højst 50.



Politiske fokusområder

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

Arkitekturstrategi

I den videre dialog med byggeherre vil forvaltningen bruge arkitekturstrategien. Dette primært i forhold til placering af byggeri på ejendommen, så det sker optimalt i forhold til ejendommens anvendelse og i respekt for naboomgivelserne.

Lokalplanens indhold

Området ønskes udbygget i 2 etaper, hvor Bauhaus udgør første etape. I anden etape ønskes arealerne udnyttet til yderligere butikker samt restauration med drive-in. Lokalplanforslaget vil alene være byggeretsgivende for første etape. Den ønskede udnyttelse af etape 2 til udvalgswarebutikker, kan ikke lade sig gøre med den nuværende planlovgivning. Efter planlovsrevisionen kan dette vise sig at blive en mulighed.



Grønne strukturer

Lokalplanen skal sikre de grønne strukturer langs Vejlevej og Ny Esbjergvej. Der ligger en § 3 sø på grunden, der ikke umiddelbart kan ændres, så det vil være hensigtsmæssigt at indarbejde den i en grøn bræmme langs Vejlevej. Der skal sikres et grønt præg på parkeringsarealerne.

Skiltning

For at sikre et harmonisk udtryk langs Vejlevej og sikre sammenhæng med de omkringliggende butikker skal der fastsættes bestemmelser om skilte, belysning, flagstænger og lignende.

Trafik

Grunden ønskes vejbetjent fra Vejlevej. Dette kræver etablering af nyt signalreguleret kryds. For at trafikken på strækningen mellem Ny Esbjergvej og den nye adgangsvej afvikles bedst muligt fremadrettet, ønsker Kolding Kommune denne strækning udvidet til 4 spor. Fordelingen af omkostninger til vejudvidelsen samt signalreguleret kryds fastlægges i en udbygningsaftale, som vil blive fremlagt i forbindelse med offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Miljøscreening

Der er foretaget en miljøscreening, der viser nogle indvirkninger, der kan afbødes eller afværges i nærmere planlægning i lokalplanforslaget. Der skal ikke udarbejdes en egentlig miljøvurdering.

VVM-screening

I lokalplanprocessen skal projektforslaget VVM-screenes.

Tidsplan

Lokalplanforslaget forventes behandlet i Plan- og Boligudvalget 13. juni 2016, hvorefter det udsendes i 8 ugers offentlig høring.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-03-2016

Godkendt.

Punkt 11: Lukket

16/1248

Punkt 12: Vurdering af mulighederne for tæt-lav boliger på Toftegårdsvej i Christiansfeld

15/15680

Resumé

Kolding Kommune har modtaget en anmodning om vurdering af mulighederne for at bygge tæt-lav boliger på adressen Toftegårdsvej 3 i Christiansfeld. Der vurderes at være plads til 6-7 boliger på ejendommen. Området er i kommuneplanen udlagt til erhverv.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at det meddeles ansøger og ejer, at forvaltningen er indstillet på at indgå en nærmere dialog om omdannelse af området til tæt-lav haveboligområde,

at der på den baggrund kan igangsættes udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan for haveboliger, som tæt-lav på Toftegårdsvej 3.

Sagsfremstilling

Den 20. oktober 2015 modtog By- og Udviklingsforvaltningen en forespørgsel om mulighederne for at bygge tæt-lav boliger på ejendommen Toftegårdsvej 3 i Christiansfeld fra arkitekt Volmer Kryger på vegne af Preben Gundersen, der har fuldmagt fra ejendommens ejer.

Nuværende planforhold

Ejendommen er på ca. 3800 m². Ejendommen består i dag af et større græsareal og en ældre erhvervsbygning.

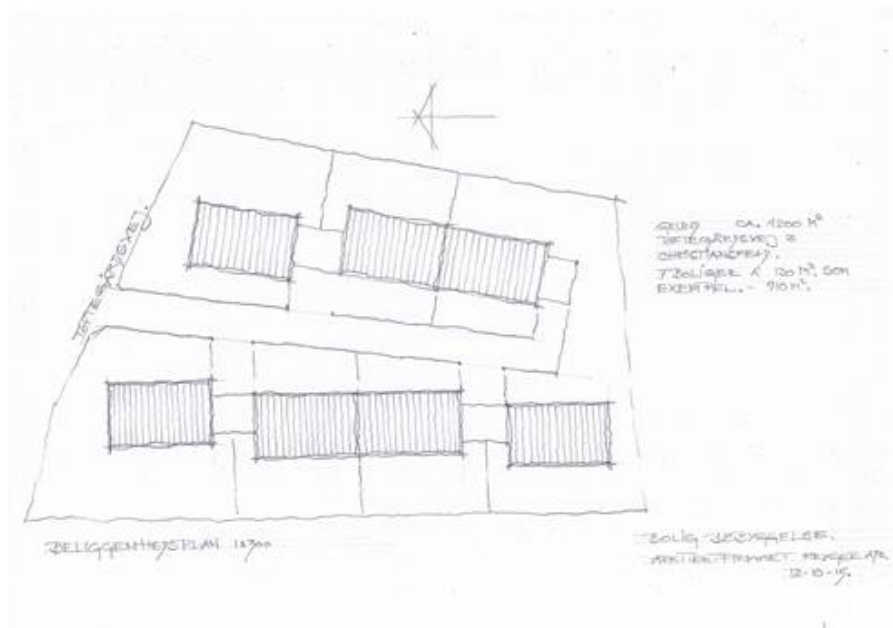
Ejendommen ligger inden for rammeområde 1313.E1 i Kommuneplan 2013-2025, der udlægger området til erhverv i miljøklasse 1-3 og en bebyggelsesprocent på 50. Området ligger desuden inden for bufferzonen til UNESCO verdensarvsområdet i Christiansfeld.

Mod vest grænser området op til en tæt-lav boligbebyggelse, mod syd til åben-lav boliger, mod øst til erhvervsområdet (parkeringsplads til Skare Food) og mod nord til boliger.

I forhold til Skare Food er forvaltningen bekendt med, at der overvejes om udvidelser. Det forventes dog, at der stadig vil være parkering på arealet ved Skare Food, som er beliggende op ad dette projekt.



Anmodningen indeholder en principiel skitse for udnyttelse af grunden til 7 tæt-lav boliger.



Projektet kræver en ændring af kommuneplanens rammer, fra erhverv til boligformål. Det er forvaltningens vurdering, at en ændring i rammerne fra erhverv til bolig vil være hensigtsmæssig af hensyn til, at området er beliggende omgivet af boliger, og da arealet ikke har været udnyttet til erhvervsudvikling, på trods af, at muligheden har været til stede. På baggrund af denne ændring, vil der være en for offentlighedsfase på 14 dage.

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

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-03-2016

Forslaget godkendes med den supplerende bemærkning, at der parallelt med dialogen med ansøger sker en afklaring af Skare Foods udviklingsønsker og -planer i forhold til blandt andet støjgener.

Punkt 13: Ansøgning om nedrivning af bevaringsværdigt stuehus

16/927

Resumé

Kolding Kommune har modtaget en ansøgning om tilladelse til nedrivning af stuehuset på ejendommen Bjerndrup Landevej 15, 6070 Christiansfeld. Bygningen er registreret med bevaringsværdi 2 (høj bevaringsværdi) i Kommuneatlas Christiansfeld og er dermed bevaringsværdig i henhold til Kommuneplan 2013-2025.

Forvaltningen anbefaler, at der meddeles afslag på ansøgningen om nedrivning af stuehuset og, at ejeren i stedet anbefales at ansøge om byfornyelsesmidler til istandsættelse af ejendommen.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der meddeles afslag på ansøgningen om nedrivning af stuehuset på ejendommen Bjerndrup Landevej 15, 6070 Christiansfeld.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har den 14. januar 2016 modtaget ansøgning om tilladelse til nedrivning af stuehuset på ejendommen Bjerndrup Landevej 15, 6070 Christiansfeld. Bygningen er registreret med bevaringsværdi 2 (høj bevaringsværdi) i Kommuneatlas Christiansfeld og er dermed bevaringsværdig i henhold til Kommuneplan 2013-2025.

Historik

Stuehuset på Stenbjerggård, Bjerndrup Landevej 15, 6070 Christiansfeld blev opført i 1917 efter en brand. Det nye stuehus blev opført vest for den gamle firelængede gård. Trods områdets beliggenhed i Nordslesvig blev gården opført i datidens fremmeste danske byggestil: bedre byggeskik. Arkitekten bag byggeriet var den i Haderslev så kendte Peder Gram. Han var en af medstifterne til *Foreningen for Pleje af hjemlig Bygningskunst i Haderslev Kreds*. Historisk arkiv for Haderslev Kommune opbevarer i dag bygningens oprindelige tegninger fra 1913.



Stenbjerggård henholdsvis 1992 og 2016

Stenbjerggårds stuehus er et godt eksempel på et lidt finere bedre byggeskik stuehus, hvor der ikke bare er de for stilen så karakteristiske materialer og proportioner, men tillige en fremhævet overdækket hovedindgang i form af en søjlebåret altan med værn i smedjern. Bygningens gårdfacades strenge symmetri genfindes på havesiden, hvor der tillige i den klassiske frontspids er skråtstillet blændingsmurværk mellem stueetagens havedøre og 1. salens vinduer.

Forvaltningens vurdering

Bygningen havde ved vurderingen i 1992 stadig de oprindelige kittede vinduer og fyldningsdøre. I dag fremtræder bygningen med nyere vinduer i plast, som dog er udført med opdelinger og sprosser i henhold til de oprindelige. Hoveddøren er også udskiftet, men også til en fyldningsdør med en udformning tilpasset den oprindelige.

Bygningen fremtræder i en middel vedligeholdelsesstand, hvor der er typiske sætningsskader ved nogle vinduer og løst puds på dele af soklen. Jernarmeringen i altankonstruktionen er rustet således, at noget puds er nedfaldet. Bygningen har fortsat det antageligt oprindelige tag og har to skorstene.

Bygningens ejere søgte i 2015 tilskud fra Kolding Kommunes Byfornyelsespulje til en udskiftning af tag, vinduer og døre samt renovering af facader, sokkel og indgangspartiet. Samlet byggesum 1.880.000 kr. Kolding Kommune bevilligede i oktober 2015 126.000 kr. i tilskud til udskiftning af de isatte plastvinduer til vinduer med karme og rammer i træ. Prioriteringen af vinduernes udskiftning blev foretaget grundet byfornyelsespuljens størrelse. Ejendommens ejer var dog ikke enig i, at vinduesudskiftningen havde førsteprioritet og afslog de tildelte midler. Efterfølgende har Kolding Kommune modtaget om ansøgning om tilladelse til at nedrive bygningen.

Forvaltningen vurderer, at hvis Stenbjerggårds stuehus tillades nedrevet, vil det også være et meget betydende tab for nærmiljøet i lokalsamfundet Bjerndrup. Bjerndrup er et fint velbevaret eksempel på en mindre landsby, med gårde og enfamiliehuse langs landsbyens bygade. Landsbyen afsluttes med en stor gård i hver ende af bygaden. Stenbjerggård er den ene.



Forvaltningen har som led i behandlingen af den fremsendte nedrivningsansøgning revurderet bygningens bevaringsværdi og fundet, at bygningen i dag burde få en bevaringsvurdering på 3, bl.a. som følge af de isatte plastvinduer. Bygningen har dermed stadig en høj bevaringsværdi og vurderes stadig bevaringsværdig i henhold til kommuneplan 2013-2025.

Ved den interne høring er det meddelt Kolding Kommune, at man fra Museet på Koldinghus ikke kan anbefale, at der udstedes en nedrivningstilladelse.



Stenbjerggårds haveside 2016

Forvaltningen anbefaler på baggrund af ovennævnte, at Plan- og Boligudvalget afslår at give tilladelse til nedrivning og i stedet anbefaler ejendommens ejer bl.a. at ansøge Kolding Kommunes Byfornyelsespulje i 2016 til istandsættelse af ejendommen. Ejendommen vil være berettiget til at få tildelt byfornyelsesmidler i henhold til de politisk vedtagne kriterier. Forvaltningen vil på mødet gennemgå mulighederne.

Forvaltningen afventer p.t. svar fra Udlændinge- Integrations og Boligministeriet på Kolding Kommunes ansøgning om tildeling af den årlige ramme af de statslige byfornyelsesmidler. Udmeldingen af den årlige ramme forventes at foreligge primo marts 2016.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-03-2016

Et flertal (Plan- og Boligudvalget med undtagelse af Asger Christensen og Knud Erik Langhoff) godkendte indstillingen.

Et mindretal (Asger Christensen og Knud Erik Langhoff) stemte imod indstillingen.

Molle Lykke Nielsen stemte hverken for eller imod.

Punkt 14: Orientering - status for planlægning af Campus Nord

14/8310

Resumé

Helhedsplanen for Campus Nord er under udarbejdelse og skal i 2016 udmøntes i et tillæg til kommuneplanen.

Området foreslås inddelt i 4 overordnede anvendelsesområder (se kort nedenfor) til forskellige erhvervstyper og uddannelse. I den forbindelse lægges der op til en mulig udvidelse af uddannelsesfunktioner på ejendommene C. F. Tietgens Vej 8-10 - syd for Hansenberg.

I februar 2016 er der indkaldt ideer og forslag til planlægningen med baggrund i forslaget til områdeinddeling, og i maj-juni forventes der at foreligge et forslag til helhedsplan.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Det aktuelle planlægningsområde er et blandet byområde bestående af erhvervs- og uddannelsesfaciliteter samt enkelte boliger. Området ligger mellem Vejlevej, Skovvangen og Lærkevej og strækker sig til arealer øst for Skovvangen, hvor Kolding Gymnasium ligger.

Helhedsplanlægningen understøtter Plan- og Boligudvalgets politiske fokusområde i forhold erhvervsudvikling. Erhvervsudvikling omfatter bl.a. et fokus på omdannelse af ældre erhvervsområder.

Det er hensigten at skabe overblik og belyse muligheder for en planlægning, hvor skiftende tendenser og krav kan imødekommes på forkant.

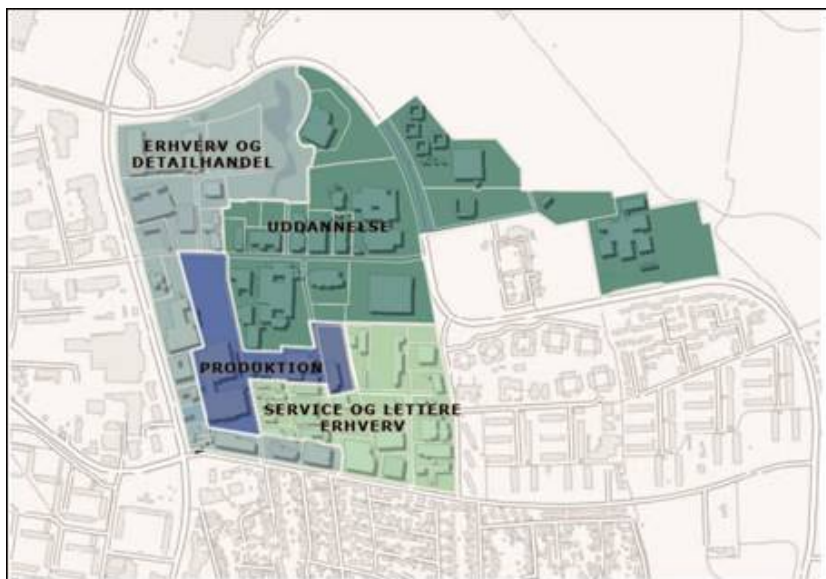


Planlægningsområdets placering i den nordlige bydel

Planlægningen skal tage højde for uddannelsesinstitutioners og virksomheders kommende udviklingsbehov samt åbne mulighed for etablering af nye byerhverv. Samtidig skal planen sikre sammenhænge og grønne strukturer, der kan understøtte områdets attraktive beliggenhed tæt på golfbanen og Marielundskoven.

Arealet til uddannelser udgør i dag mere end 30 % af det samlede areal. Der er således basis for at udvikle et egentligt campusområde med særlig sigte på erhvervsuddannelserne i Kolding.

Uddannelsesinstitutioner som Hansenberg vil over de kommende år få behov for en del nye faciliteter. Der foreligger på nuværende tidspunkt ikke en klar plan for skolens udvidelse. Hansenberg ønsker at arbejde med en langtidsplanlægning, som tager højde for regeringens reform for erhvervsuddannelserne - herunder særligt overflytning af 10. klasse fra folkeskoleregi til andet uddannelsesregi som Hansenberg. På den lange bane forventes det, at 30 % af alle unge har en erhvervsuddannelse.



Områdeinddeling

Der er på nuværende tidspunkt taget skridt til ophævelse af en gældende byplanvedtægt for et utidssvarende erhvervsområde øst for H.C. Ørstedes Vej og nord for Lærkevej. Resten af området er omfattet af en række lokalplaner, som er blevet overhalet af udviklingen.

For at sikre en tidssvarende udvikling er der behov for en revurdering af anvendelsesbestemmelser og udbygningsmulighederne i den gældende planlægning. Derfor bør helhedsplan og kommuneplantillæg følges op af ny lokalplanlægning til regulering af områdets anvendelser.

Områdeinddeling

Der foreslås som udgangspunkt en områdeinddeling med 4 områder:

- *Erhverv og detailhandel*, der primært omfatter Retailparken samt andre butikker langs Vejlevej og Lærkevej.
- *Uddannelse*, der primært omfatter Hansenberg, Amu Syd og Kolding Gymnasium.
- *Produktion*, der omfatter Flügger og Alfix.
- *Letere erhverv*, der omfatter forskellige mindre virksomheder.

I den nordlige del af området vil der endvidere blive taget højde for udlæg af grønne rekreative områder med stiftforbindelse til de sydligt beliggende funktioner.

Tidsplan

Det forventes, at et forslag til helhedsplan og kommuneplantillæg kan forelægges Plan- og Boligudvalget den 9. maj 2016 med efterfølgende behandling i Økonomiudvalg og Byråd henholdsvis den 23. og den 30. maj. Forslaget kan offentliggøres i begyndelsen af juni 2016.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-03-2016

Godkendt.

Punkt 15: Oplæg til realisering af Byens Hegn (Byens plankeVÆRKER)

15/4767

Resumé

I foråret 2015 anmodede næstformanden for Plan- og Boligudvalget Asger Christensen (V) og næstformanden for Kulturudvalget Merete Due Paarup (V) på vegne af Venstre om at få undersøgt muligheden for forskønnelse af byggehegn omkring byggepladser. Sagen blev behandlet i henholdsvis Kulturudvalget og i Plan- og Boligudvalget i april 2015. Udvalgene pålagde forvaltningen at udarbejde et konkret oplæg til realisering af forslaget.

Forvaltningen fremsender oplæg til realisering af projektet Byens Hegn i 2016 med forslag om, at projektet afvikles som en prøvehandling, der efterfølgende evalueres ultimo 2016. Første allerede igangsatte projekt er Kolding Sundhedscenter (etape to). Forvaltningen foreslår endvidere, at projektet omdøbes til: Byens plankeVÆRKER.

Sagen behandles i

Kulturudvalget og Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at udvalget godkender det skitserede oplæg til realisering af projektet Byens Hegn (Byens plankeVÆRKER) i 2016.

at projektet afvikles som en prøvehandling, der evalueres i slutningen af 2016.

at der afsættes i alt 60.000 kr. til at gennemføre projektet i 2016, som finansieres via Ejendoms- og Boligpolitikområdet, drift.

Sagsfremstilling

Baggrund

I foråret 2015 anmodede næstformanden for Plan- og Boligudvalget Asger Christensen (V) og næstformanden for Kulturudvalget Merete Due Paarup (V) på vegne af Venstre om at få undersøgt muligheden for forskønnelse af byggehegn omkring byggepladser. Der blev lagt op til et samarbejde mellem Plan- og Boligudvalget og Kulturudvalget om projektet – og i et tæt samarbejde med bygherrerne.

Sagen blev behandlet i henholdsvis Kulturudvalget d. 8. april 2015 og i Plan- og Boligudvalget d. 13. april 2015. Begge udvalg godkendte forslaget og pålagde forvaltningen at udarbejde et konkret oplæg til realisering af forslaget.

Politiske fokusområder

Forvaltningen kan oplyse, at projekter som disse understøtter Kulturudvalgets politiske fokusområder for 2014-2015 samt forslaget til de reviderede fokusområder for 2016-2017. Der er således både tale om projekter, hvor borgeren involveres som medskaber, samt en mulighed for at skabe nye mødesteder og midlertidighed. Projektet er ligeledes i overensstemmelse med udvalgspolitikken for Plan- og Boligudvalget, som i 2014-2015 har haft et politisk fokusområde vedrørende Kolding by som dynamo – og herunder et sigte om at stille kommunens byrum til rådighed for demonstrationsprojekter, tests og nye ideer. Desuden er der i forslaget til nye fokusområder for 2016-2017 under Plan- og Boligudvalget foreslået et nyt fokusområde – byernes grønne mødesteder, som dette projekt vil understøtte.

Oplæg til realisering af Byens Hegn (Byens plankeVÆRKER)

Forvaltningen har udarbejdet et oplæg til realisering af projektet Byens Hegn i 2016 – en forskønnelse af byggehegnene omkring byggepladser i Kolding by. Oplægget er udarbejdet i en projektgruppe bestående af repræsentanter fra forvaltningens arkitekturteam og Kulturområdet samt Kommunikation.

Ved udarbejdelsen af oplægget har der været indhentet erfaringer fra blandt andet København og Odense. Forvaltningen vurderer, at der i forhold til de større byudviklingsprojekter i København (Byens Hegn) og Odense (Fra Gade til By) er en væsentlig forskel, idet der i Kolding er tale om flere små projekter, hvoraf flere har private bygherrer, mens der i Odense og København er tale om store offentlige projekter (metro og letbane), hvor den offentlige bygherre stiller store ensartede byggehegn til rådighed. Det betyder for Kolding-projektet, at mulighederne for udsmykning og tilgangen til at igangsætte projektet vil være forskellige fra projekt til projekt.

Da der således er tale om en anden type projekt i Kolding, foreslår forvaltningen, at projektet omdøbes til "Byens plankeVÆRKER". Dermed relaterer man til projekter i en mindre skala, og med ordet "plankeværker", som er mere

hyggeligt og nabovenligt, skabes der en mulighed for at mindske distancen mellem borgeren og byggeprojektet på den anden side af hegnet. Værkerne er de udsmykninger eller aktiviteter, som bliver skabt i forbindelse med projektet.

Konkret foreslår forvaltningen, at nedenstående 4 byggeprojekter i 2016 udvælges og igangsættes som en prøvehandling for at realisere Byens Hegn-projektet. Udvalgelsen af de 4 projekter er sket med baggrund i en screening af forestående projekter i Kolding Bymidte ud fra kriteriet om, at der er tale om projekter med en central beliggenhed i Kolding, samt det faktum at de er aktuelle i forhold til byggeopstart. Der er tale om følgende projekter:

<i>Byggeprojekt</i>	<i>Bygherre</i>
Kolding Sundhedscenter (etape to)	Kolding Kommune
Klostergården (midtbyen)	DOMEA
Ndr. Ringvej	DOMEA
Engstien	Danica Ejendomme

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

Forvaltningen foreslår, at man i opstarten af ovennævnte byggeprojekter går i tæt dialog med de pågældende private bygherre samt øvrige relevante parter (herunder repræsentanter fra forvaltningens arkitekturteam og Kulturområdet), for i fællesskab at finde den bedste løsning for en proces for realisering af Byens Hegn. Ved projekter, hvor Kolding Kommune er bygherre, er der mulighed for at forvaltningen selv igangsætter projekterne. Dette er netop tilfældet for Kolding Sundhedscenter (etape to).

Forvaltningen foreslår, at der kan gives støtte på op til 20.000 kr. pr. projekt efter nærmere ansøgning. Den samlede støtte beløber sig således til max. 60.000 kr. i 2016, da projektet vedr. Kolding Sundhedscenter ikke skal have tilført ekstra midler. Det foreslås, at de 60.000 kr. finansieres via Ejendoms- og Boligpolitikområdet, drift.

Da der vil være tale om en prøvehandling, foreslår forvaltningen at man arbejder med en åben tilgang til udvælgelsen af kunstnere, designere, foreninger eller lign. og at der derfor ikke nedsættes faste kriterier for indhold i udsmykning eller aktivitet. Der vil dog blive lagt vægt på, at der er tale om en midlertidig forskønnelse og kreativ brug af byggepladsens hegn. Der opfordres til at arbejde med eks. borgerinvolverende projekter, klassiske udsmykninger i form af maleri / streetart / grafiske elementer / fotografi på tryk eller lign. kreative projekter – eller egentlige bylivsaktiviteter. I udviklingsprocessen vil det være væsentligt, at bygherre og kunstner får lejlighed til at gå i dialog omkring det pågældende projekt og i fællesskab får afklaret muligheder og ønsker.

Det første projekt - Kolding Sundhedscenter

Forvaltningen oplyser, at første projekt allerede er igangsat. Det er i forbindelse med byggeriet af Kolding Sundhedscenter (etape to), hvor forvaltningen har taget initiativ til at der afsættes plads på byggehegnet til et udsmykningselement samt en wayfindingsdel, som skal hjælpe borgere med at finde ind til den eksisterende og åbne del af Kolding Sundhedscenter. Forvaltningen oplyser, at følgende er indskrevet i udbudsmaterialet, som omhandler byggepladshegnet:

”Totalentreprenøren skal etablere et tæt, fast hegn omkring byggepladsen. Hegnet skal forsynes med fulddækkende net hvorpå byggepladsskilt, grafisk udsmykning, wayfinding mv. trykkes. Udgifter til grafisk layout af udsmykning, wayfinding mv. afholdes af Kolding Kommune. Udgifter til grafisk layout af byggepladsskilt samt trykomkostninger af hele nettet afholdes af totalentreprenøren og skal være indeholdt i tilbuddet.”

Økonomien for dette projekt er således indtænkt i udbudsmaterialet. Ressourcer i forbindelse med udsmykningen vil blive afholdt af kommunen, da det grafiske arbejde designes af Kolding Kommunes grafikerteam. Det første projekt skal fungere som en inspiration til nye projekter og være med til at skabe interesse hos bygherrer, kunstnere, designere og borgere i Kolding Kommune. Endvidere skal udsmykningen bidrage til branding af Kolding og en synliggørelse af kommunens vision ”Kolding – vi designer livet”.

Evaluering

Byens Hegn (Byens PlankeVÆRKER) evalueres efterfølgende af forvaltningen. I evalueringen vurderes projektets succes på baggrund af de realiserede projekter, samt dets potentiale for at kunne gentages og videreudvikles i 2017. Endvidere vil

forvaltningen overveje, om det for fremtidige projekter vil være hensigtsmæssigt at nedsætte nogle overordnede kriterier. Evalueringen forelægges for henholdsvis Kulturudvalget og Plan- og Boligudvalget ultimo 2016.

Beslutning Kulturudvalget den 09-03-2016

Godkendt.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-03-2016

Godkendt.

Punkt 16: Produktionsvirksomhed, Haderslevvej 6, Christiansfeld

16/1363

Resumé

Forvaltningen har modtaget en forespørgsel om, hvorvidt kommunen vil godkende placeringen af chokoladeproduktion fra Honningkagebageriet ApS i en tidligere dagligvarebutik på Haderslevvej i Christiansfeld. Det eksisterende plangrundlag tillader ikke en produktionsvirksomhed i området, der er udlagt til boligformål med mulighed for indretning af dagligvarebutikker i randbebyggelsen langs Haderslevvej. En godkendelse vil kræve, at der udarbejdes en ny lokalplan og et kommuneplantillæg. Alternativt må Honningkagebageriet ApS placere sin chokoladeproduktion andetsteds.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at Plan- og Boligudvalget tager stilling til, om der skal igangsættes udarbejdelse af nyt plangrundlag for området, som muliggør chokoladeproduktion på ejendommen Haderslevvej 6, 6070 Christiansfeld.

Sagsfremstilling

Forvaltningen modtog den 14. januar 2016 en skriftlig henvendelse fra Honningkagebageriet ApS, Storegade 30, 6100 Haderslev om, at de er undervejs med at erhverve ejendommen Haderslevvej 6, 6070 Christiansfeld.

Honningkagebageriet ApS ejer og driver et honningkagebageri på hjørnet af Lindegade/Kongensgade i Christiansfeld, har en butik i Haderslev og producerer chokolade under navnet Xocolatl.

I henvendelsen beskriver Honningkagebageriet ApS sin virksomhed og sit ønske om at have en chokoladeproduktion i nærheden af honningkagebageriet på hjørnet af Lindegade/Kongensgade, da de har en fælles drift af de to enheder.

Da plangrundlaget for området ved Haderslevvej 6, 6070 Christiansfeld er udlagt til boligområde og dermed ikke tillader produktionsvirksomhed, nedsatte By- og Udviklingsforvaltningen en taskforce til hurtigt at afklare alternative placeringsmuligheder med henblik på at imødekomme Honningkagebageriet ApS' ønske om produktion centralt i Christiansfeld. En anden mulig produktionsplacering blev lokaliseret, men blev efterfølgende afvist af Honningkagebageriet ApS på et møde den 4. februar 2016 grundet indretningsmæssige forhold (ejendommen var i 2 plan) og ejendommens stand. På mødet blev det tillige oplyst:

- at Honningkagebageriet ApS har haft produktion på Haderslevvej 6 i op mod 2 år (lejemål).
- at Xocolatl udgør langt hovedparten af Honningkagebageriet ApS' virksomhed.

På mødet blev det gentaget fra den første skriftlige henvendelse, at Honningkagebageriet ApS ser sig nødsaget til at flytte både honningkagebageriet og chokoladeproduktionen til Haderslev, hvis ikke Kolding Kommune vil tillade produktionen at fortsætte på Haderslevvej 6, Christiansfeld. I Haderslev har Honningkagebageriet ApS en anden mulig produktionsejendom.

Efter mødet foretog forvaltningen en fornyet afdækning af markedet i Christiansfeld for ejendomme egnet til fødevarerproduktion i størrelsen 1.000 m² i ét plan. Forvaltningen tog direkte kontakt til erhvervsejendomsmæglere i området for at få ekstern bistand til afsøgningen af mulige ledige ejendomme til fødevarerproduktion – men desværre uden held.

Hertil har Business Kolding på opfordring fra forvaltningen forespurgt i sit netværk, som både tæller lokale og regionale ejendomsmæglere – hvorvidt de har kendskab til ejendomme i Christiansfeld, som kunne være egnet til fødevarerproduktion – men også uden held.

Eksisterende plangrundlag for Haderslevvej 6

Ejendommen Haderslevvej 6, 6070 Christiansfeld har et grundareal på 2722 m² og er bebygget med en tidligere dagligvarebutik på 802 m². Ejendommen er beliggende i et område i kommuneplanen udlagt til boligområde med blandet boligbebyggelse. Haderslevvej 6 er omfattet af Lokalplan 1.118 vedtaget august 2004 og beliggende i et delområde, hvori

byrådet kan tillade virksomheder, der drives af ejendommens beboer, ikke forandrer områdets karakter som beboelsesområde og ikke medfører et parkeringsbehov, der ikke kan opfyldes på egen ejendom.

Tillige tillader lokalplan 1.118, at der i randbebyggelsen langs Haderslevvej kan indrettes butikker til dagligvarer og udvalgsvarer med et areal pr. butik op til 500 m² for dagligvarer og 200 m² for udvalgsvarer.

Lokalplanen giver ikke mulighed for, at der kan etableres produktionsaktiviteter på ejendommen, og der er ikke mulighed for at dispensere fra lokalplanens bestemmelser. Forvaltningen konkluderer på baggrund af ovenstående, at Honningkagebageriet ApS' chokoladeproduktion kun lovligt kan foregå, hvis der tilvejebringes et nyt plangrundlag ved at udarbejde en ny lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg for ejendommen Haderslevvej 6, 6070 Christiansfeld.



Eventuelt nyt plangrundlag

Haderslevvej 6, 6070 Christiansfeld er beliggende i bufferzonen omkring Verdensarvsområdet. Kolding Kommune har over for UNESCO forpligtet sig til, at bufferzonen underordner sig Verdensarvsområdet, så der i bufferzonen bl.a. ikke er bygninger eller aktiviteter, der negativt påvirker Verdensarvsområdet.

Med baggrund i karakteren af de småvirksomheder, som den eksisterende lokalplan tillader i området og det, at der er ganske kort afstand fra de eksisterende bygninger på Haderslevvej 6, 6070 Christiansfeld til boliger, vil en eventuel ny lokalplan kun kunne tillade virksomhed i miljøklasse 1-2. I forhold til det, som forvaltningen kender til Honningkagebageriet ApS' nuværende chokoladeproduktion, vil den kunne placeres inden for miljøklasse 1-2.

Forvaltningen er ikke bekendt med, at der har været klager over de aktiviteter, der har været på ejendommen de sidste 2 år, men det er uvist om igangsættelsen af et eventuelt nyt plangrundlag vil medføre indsigelser fra Tyrstrup Kirke og det omkringliggende boligområde.

Med baggrund i sagens karakter, Honningkagebageriet ApS' ønske og det principielle i at muliggøre produktionsvirksomhed på en matrikel i et boligområde forelægges sagen Plan- og Boligudvalget.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-03-2016

Plan- og Boligudvalget besluttede at igangsætte en proces med udarbejdelse af nyt plangrundlag for området, som muliggør chokoladeproduktion på ejendommen Haderslevvej 6.

Punkt 17: Ansøgning om dispensation til lægepraksis i boligområde i Christiansfeld

16/1338

Resumé

By- og Udviklingsforvaltningen modtog den 18. januar 2016 en dispensationsansøgning fra Lars og Jens Chr. Koch Hertel, til at inddrage boligen og dermed udvide en lægepraksis på adressen Lysestøbervej 4, 6070 Christiansfeld, så der bliver tale om en selvstændig erhvervsejendom. Der søges om dispensation fra lokalplan 1311-41, som tillader mindre ikke generende erhverv, men kun i tilknytning til bolig.

Det ansøgte er i strid med den gældende lokalplans principper, og det er forvaltningens opfattelse, at dispensation ikke kan gives.

Desuden ville en dispensation gå imod intentionerne i kommuneplanen, der på sigt helt henlægger området til boliger uden selvstændige erhvervsejendomme.

Det vil fortsat være muligt at drive lægepraksis på ejendommen i tilknytning med boligen. Desuden vil det være muligt at etablere ny lægepraksis uden tilknytning til bolig i nabokvarteret nord for boligområdet, som efter lokalplanen er udlagt til centerområde.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

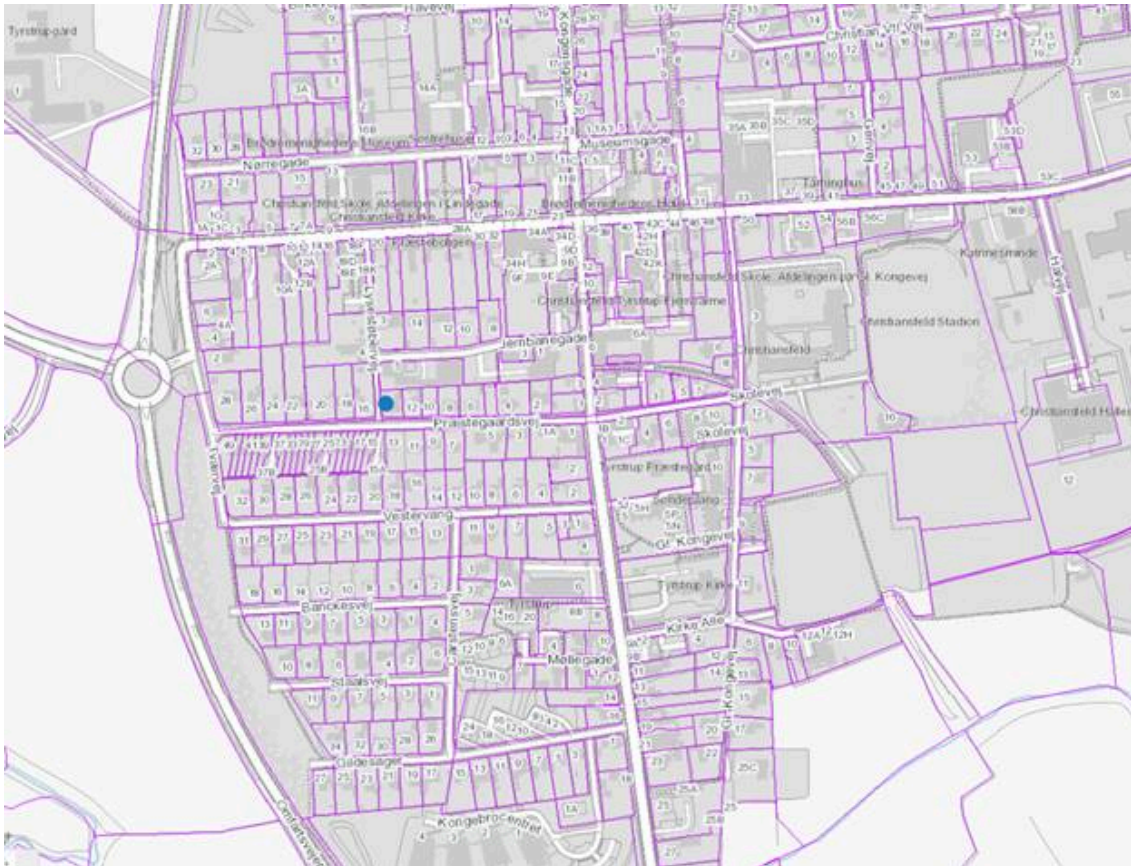
By-og udviklingsdirektøren foreslår,

at der meddeles afslag på dispensation til at inddrage boligen til erhverv på ejendommen, Lysestøbervej 4, 6070 Christiansfeld,

at forvaltningen tilbyder bistand til afsøgning af egnede ejendomme til etablering af lægepraksis i Christiansfeld.

Sagsfremstilling

Lysestøbervej 7, 6070 Christiansfeld er markeret med en prik på kortet :



Lægerne Lars og Jens Chr. Koch Hertel har drevet lægepraksis på stedet i en årrække i overensstemmelse med gældende lokalplan. De ønsker nu i forbindelse med salg af ejendommen, at hele ejendommen kan anvendes til lægepraksis.

Interesserede købere har den 19. november 2015 spurgt om muligheden for lægepraksis uden tilknytning til bolig på samme ejendom, med det umiddelbare svar, at det ikke var muligt under henvisning til lokalplanen.

Forvaltningen har kontaktet ansøger og oplyst, at der ikke er krav om, at der er tilknyttet en bolig af samme størrelse som i dag. Ansøger har dog fortsat ønsket sagen forelagt plan- og boligudvalget.

I dispensationsansøgningen bedes forvaltningen genoverveje sagen.

Det anføres i ansøgningen, at ingen læger i dag ønsker bolig i tilknytning til lægepraksis. Desuden anføres det, at det er svært eller umuligt at finde en alternativ placering af et lægehus, hvis det ikke må ligge i et område med boliger og i øvrigt skal være økonomisk forsvarligt.

Der henvises i øvrigt til, at der indtil for nylig, har været en anden og mere støjende virksomhed i boligområdet. Dertil anses det for ønskeligt, at borgerne i Christiansfeld ikke har længere til lægehjælp end højst nødvendigt.

I lokalplan 1311-41, § 3.3 står der følgende:

Boligområdet markeret på kortbilag 2 må kun anvendes til boligformål som helårsbeboelse med tilhørende institutioner til områdets forsyning samt grønne arealer.

I boligområdet kan tillades mindre ikke generende erhverv i tilknytning til en bolig.

Det er forvaltningens vurdering, at en lægepraksis kan indeholdes i kategorien ikke generende erhverv. Således er det afgørende, hvorvidt der kan dispenseres fra tilknytningskravet til bolig.

Forvaltningens anbefaling

Det følger af planlovens § 19, stk. 1, at en kommune kan dispensere fra en plan, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Efter bestemmelsens forarbejder er en plans principper planens formålsbestemmelser, der er fastsat ud fra formålet med planen. Hovedreglen i formålsparagraffen er, at der er tilladt boliger i området. Det er forvaltningens opfattelse, at en dispensation ikke kan gives, da det klart og præcist fremgår, at der herudover kun kan tillades erhverv i tilknytning til bolig.

Det er derfor forvaltningens vurdering, at der bør meddeles afslag på ansøgningen om dispensation til at inddrage boligen til erhverv på ejendommen, Lysestøbervej 4, 6070 Christiansfeld.

Vedlagt er Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse i en sag fra Herning om tandlægepraksis i primært boligområde.

Det fremgår tillige af redegørelsen i lokalplanen, at den fremtidige planlagte udvikling af delområdet er boliger, og at allerede tilladte virksomheder i området ønskes nedlagt til fordel for boliger eller grønne områder o.l. Lokalplanen er understøttet af kommuneplanen, som specifikt udlægger området til blandet boligbebyggelse.

Kunne der gives dispensation og denne blev givet, ville der kunne skabes præcedens, så andre boliger blev nedlagt til fordel for erhverv, og boligområdets karakter, som netop boligområde, ville derved blive ændret.

Det vil fortsat være muligt, at drive lægepraksis på ejendommen, da der er tale om lovlig eksisterende forhold. Desuden vil det være muligt at etablere ny lægepraksis uden tilknytning til bolig i nabokvarteret nord for boligområdet, som efter lokalplanen er udlagt til centerområde.

Det foreslås, at forvaltningen tilbyder bistand til at screene egnede ejendomme til salg i nærområdet med mulighed for etablering af lægepraksis som selvstændig erhvervsejendom.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-03-2016

Godkendt.

Bilag

Ansøgning om dispensation.pdf

NMK-33-02728.pdf

Lokalplan 1311-41.pdf

Kommuneplan ramme 13_Christiansfeld.pdf

Luftfoto - Lysestøbervej 4.pdf

Oversigtskort - Lysestøbervej 4.pdf

Punkt 18: Opførelse af tagterrasse

16/1494

Resumé

Forvaltningen har den 26. januar 2016 modtaget en ansøgning om opførelse af en tagterrasse på et eksisterende 2-plans enfamiliehus beliggende Heibergsvej 7, 6000 Kolding.

Som en del af sagsbehandlingen blev der foretaget en partshøring den 12. februar 2016, for at orientere de berørte naboer om den påtænkte tilladelse til ovennævnte byggeri.

Efter henvendelse hos borgmester Jørn Pedersen indsender ejeren af Heibergsvej 5 den 22. februar 2016 en anmodning om, at sagen bliver taget op politisk.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forvaltningens hensigt om at give tilladelse til etablering af tagterrasse tages til efterretning.

Sagsfremstilling

By- og Udviklingsforvaltningen har den 26. januar 2016 modtaget en ansøgning om opførelse af en tagterrasse på 34 m², på Heibergsvej 7, 6000 Kolding.

Da forvaltningen vurderede, at et enfamiliehus i 2 plan med tagterrasse var usædvanligt for området, blev der foretaget en partshøring af de berørte naboer.

Der blev den 19. februar 2016 modtaget en indsigelse fra ejeren af Heibergsvej 5, vedrørende indbliksgener og eventuel fare for nedstyrtende materiale.

Efter henvendelse hos borgmester Jørn Pedersen indsender ejeren af Heibergsvej 5 den 22. februar 2016 en anmodning om, at sagen bliver taget op politisk.

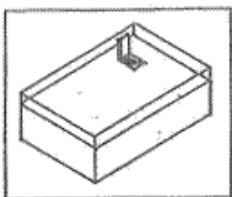
Fristen for indsendelse af bemærkninger til partshøringen sluttede den 26. februar 2016. Der blev modtaget indsigelser fra Heibergsvej 5 og 10. Nr. 10 anmærkede at de vurderede det som en ekstra etage.

Der er søgt om etablering af 1 m rækværk rundt om tagterrassens opholdsareal og terrassegulv.

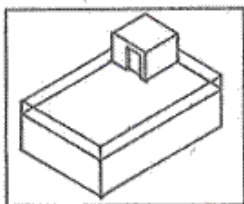
Ifølge Håndbogen for Bygningsmyndigheder, SB 062 s. 17 gælder:

”Så længe der kun findes det flade tag og rækværket, så er der ingen konflikt med bestemmelser om etageantal, men det bebyggelsesmæssige billede skifter, når der tages væsentlige skridt til at indrette en opholdsterrasse.

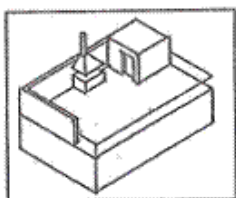
Den på skitse 1 viste tagterrasse ændrer ikke bygningens status. Den er forsat en bygning i 1 etage.



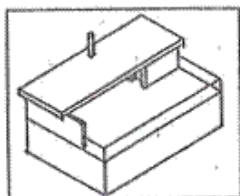
1. Adgangen til taget sker ad en stige og op gennem loftsløkken. Det er ubekvent.



2. Der etableres en rigtig trappe, beskyttet af en lille bygning.



3. En permanent væg, evt. med glaspartier, bliver en nødvendighed, hvis der skal være tålelige læforhold.



4. Et beskyttende tag kommer til, og naboernes indtryk af 2 fulde etager er helt ubestrideligt.

Den ansøgte terrasse er udformet som skitse 1.

Der er således ikke tale om, at den ansøgte tagterrasse øger etageantallet.

Den samlede bygningshøjde bliver 7,80 m målt fra terræn. Forvaltningen vurderer, at der ikke sagligt kan nægtes godkendelse af bygningshøjden, da bebyggelsen overholder kravene i kap. 2.2.3.1 i BR15 (8,5 meter).

Tagterrassen er placeret 12,14 m fra nordligt skel, 9,29 m fra østligt skel og 11,39 m fra sydligt skel.

Ifølge kap. 2.2.3.2 stk. 1 i BR15 må tagterrassen placeres 5,6 m fra skel. Dermed overholdes afstandskravet til skel.

På baggrund af en samlet vurdering finder forvaltningen således, at der ikke med saglig begrundelse kan nægtes tilladelse til den ansøgte tagterrasse.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-03-2016

Godkendt.

Bilag

Anmodning om politisk behandling - Heibergsvej 5.pdf

Indsigelse fra Heibergsvej 5.pdf

Kap. 2.2.3.1 og 2.2.3.2.pdf

Bilag til partshøring - Heibergsvej 7, 6000 Kolding.pdf

Facadetegning - Heibergsvej 7, 6000 Kolding.pdf

Arkitektfirmaet DC - Jens Erik Christensen - Sag nr 2016-0093

Punkt 19: Synopsis for lokalplan 1339-51 og tillæg 49 Skamlingsbanken

15/19741

Resumé

Lokalplan 1339-51 og tillæg 49 til Kommuneplan 2013-2015 foreslås udarbejdet med henblik på at sikre grundlaget for realisering af udviklingsplan for Skamlingsbanken organiseret i projektet 'Skamlingsbanken – et nationalt samlingssted'. Projektet indeholder 'ti spots', hvor der planlægges forskellige elementer og aktiviteter i landskabet, der skal understøtte visionen om at styrke Skamlingsbankens identitet.

Det foreslås desuden, at kommuneplantillæg 49 omfatter og dermed sikrer det planmæssige grundlag for de to eksisterende campingpladser ved Skamlingsbanken, der i dag ikke er omfattet af planlægning.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

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

at der indkaldes ideer og forslag til planlægningen og afholdes et borgermøde.

Sagsfremstilling

Baggrund

Baggrunden for udarbejdelsen af lokalplan 1339-51 og tillæg 49 til Kommuneplan 2013-2015 er at sikre grundlaget for realisering af udviklingsplan for Skamlingsbanken. Udviklingsplanen for Skamlingsbanken blev vedtaget i Byrådet den 8. april 2013.

Realiseringen af udviklingsplanen er organiseret som et projekt under miljøområdet i By- og Udviklingsforvaltningen. Projektet er et samarbejdsprojekt mellem Skamlingsbankeselskabet, Fonden til opretholdelse af klokkestablen og Kolding Kommune, hvor sekretariatsfunktionen varetages af Kolding Kommune. Projektet er delvist finansieret af A.P. Møller Fonden.

Der er nedsat en følgegruppe, som består af følgende personer:

- Miljøchefen fra Kolding Kommune, der er Følgegruppens formand
- Formanden for Skamlingsbankeselskabet
- Formanden for Klokkestabelfonden
- Kulturchefen fra Kolding Kommune
- Repræsentant fra den lokale Naturstyrelsesenhed (Trekanten)
- Repræsentant fra den lokale Statskulturintuition (Koldinghus)
- Repræsentant fra det lokale turismeerhverv (Visit Kolding)
- Repræsentant fra Danmarks Naturfredningsforening

Formålet med projekt Skamlingsbanken – et nationalt samlingssted er at revitalisere Skamlingsbanken med omgivelser som "Et nationalt samlingssted", hvor stedets historie formidles, hvor dansk sprog og kultur italesættes i en nutidig kontekst, og hvor der tilbydes natur- og friluftoplevelser. Visionen er, at Skamlingsbankens identitet styrkes og profileres som nationalt og folkeligt mindesmærke i en landskabelig kontekst. Skamlingsbanken skal være et samlingssted, hvor mennesker i alle aldre mødes om at opleve brugen af det danske sprog og kultur. Projektet indeholder 'ti spots', hvor der planlægges forskellige elementer og aktiviteter i landskabet, der skal understøtte visionen.

Foreløbig afgrænsning af lokalplanområdet

Den foreløbige afgrænsning af lokalplanområdet er vist på nedenstående kort. Afgrænsningen er lavet sådan, at de væsentligste elementer i projektet, der kræver godkendelse efter planloven, er omfattet. Arealerne der omfattes af lokalplanen ejes primært af Kolding Kommune, Skamlingsbankeselskabet, Fonden til opretholdelse af mindesmærke og Peter Flensburg Varming.



Lokalplanens sammenhæng med strategier og politikker

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

Lokalplanen understøtter kommunens Kulturpolitik i forhold til en udfoldelse af kulturarven og fokusområderne mødesteder og familiekultur.

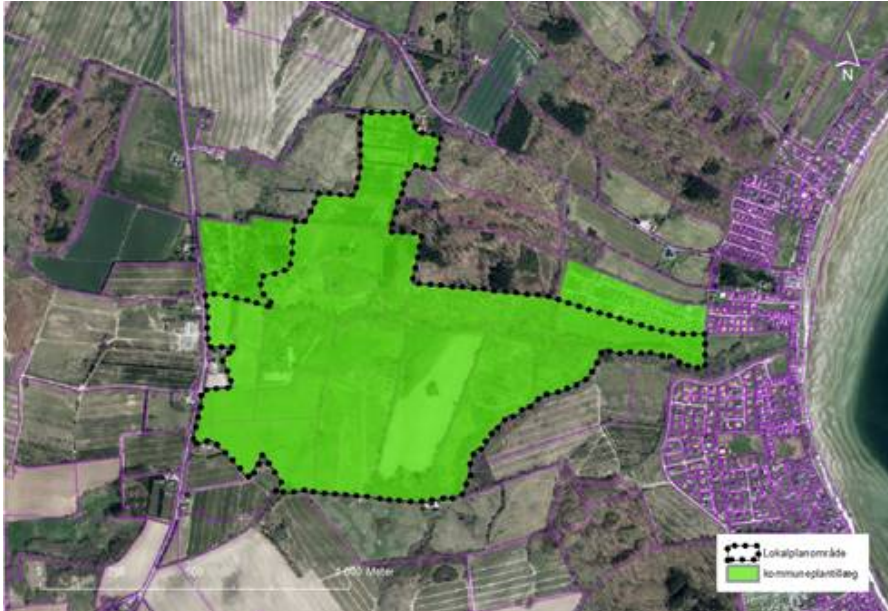
Lokalplanen understøtter kommunens miljøpolitik i forhold til at skabe rum for naturoplevelser og formidling af natur og miljø.

Lokalplanen understøtter arkitekturstrategien ved at have fokus på styrkelse af Skamlingsbankens identitet og hensyntagen til de stedlige kvaliteter.

Kommuneplantillæggets indhold

Området er ikke omfattet af rammer for planlægningen i Kommuneplan 2013-2025, hvorfor, der skal udarbejdes et kommuneplantillæg. I den forbindelse vil forvaltningen gå i dialog med Erhvervsstyrelsen. Rammerne skal udlægge området til fritidsformål i landzone. Lokalplanområdet grænser desuden op til to campingpladser, der heller ikke er omfattet af nogen form for planlægning. Derfor vil forvaltningen gå i dialog med ejerne af de to campingpladser med henblik på, at der sikres rammer for anvendelse i kommuneplanen i forbindelse med udarbejdelsen af dette tillæg. Erhvervsstyrelsen kan stille krav om, at der udarbejdes en turistspolitisk redegørelse med argumentation for planlægningen.

Retningslinjen for kulturmiljø, der omfatter en del af området, som ligger i gl. Christiansfeld Kommune foreslås udvidet til at medtage den del af Skamlingsbanken, der ligger nord for den gamle kommunegrænse.



Lokalplanens indhold

Projektet indeholder 'ti spots' placeret på udvalgte steder i landskabet jf. bilag. De væsentligste ift. lokalplanen er Højskamling, Opera og folkemødeplads, Tjørnereden og Picnic med udsigt. De øvrige spots indeholder mindre elementer i landskabet til oplevelser og ophold.



Højskamling: Der skal opføres en ny udstillingsbygning på ca. 550 m². Den endelige placering af udstillingsbygningen er ikke fastlagt endnu. I løbet af foråret 2016 gennemføres en arkitektkonkurrence om udformning af bygningen. Derudover reetableres landskabet, hvor den nuværende udstillingsbygning og parkering er. Nærmere Skamlingsvejen etableres nye parkeringspladser.

Opera og Folkemødeplads: Placeringen af Operapladsen og adgangsvej foreslås ændret. Der etableres en permanent lille scene og flydemøbler, samt installationer, der skjules i terrænet til den store scene. Det forventes, at antallet af arrangementer øges til 5 større events pr år.



Tjørnereden: et levende værksted og atelier til landskabskunst.

Picnic med udsigt: et skulpturelt udformet picnic møbel placeret på et af områdets udsigtspunkter. Et billede på et traditionelt tingsted.

De øvrige spots er beskrevet i pixibogs-beskrivelsen af projektet, der er vedlagt som bilag.

Fokusområder

- Området fastholdes i landzone. Der vil fastsættes bestemmelse om bonusvirkning på bestemmelserne vedrørende den nye udstillingsbygning. De dele af projektet, der ikke er entydigt beskrevet i projektet vil efterfølgende kræve landzonetilladelse før realisering. Lokalplanen skal sikre grundlag for den fremtidige landzonesagsbehandling inden for området.
- Sikring af mulighed for opførelse af ny udstillingsbygning etablering af projektets delelementer
- Bevaring af væsentlige landskabselementer og mindesmærker,
- Arkitektonisk udtryk og indpasning af byggeri og elementer under hensyn til det følsomme landskab
- Sikring af overordnede stiforbindelser i området
- Bestemmelser om beplantningsstruktur i det omfang der er hjemmel til det efter Planloven og i overensstemmelse med landskabsfredningen. Planloven begrænser mulighederne for via planlægning at regulere arealer til jordbrugsmæssig anvendelse, hvorfor lokalplanen ikke kan fastsætte bestemmelser om for eksempel typen af afgrøder på arealerne.
- Trafikale forhold herunder parkering og adgangsforhold til udstillingsbygning, restaurant og til opera- og folkemødepladsen,
- Der vil blive udarbejdet en miljøscreening,
- Der udarbejdes en VVM-screening af projektet

Øvrige hensyn

En del af området er fredet siden 1936. Derfor vil forvaltningen tidligt indgå en dialog med Fredningsnævnet, der sikrer en overensstemmelse imellem lokalplanens bestemmelser og Fredningsnævnets praksis for håndhævelsen af områdets fredning.

Derudover er en del af området registreret som fredskov. De elementer i projektet, der ønskes etableret inden for fredskoven kræver derfor dispensation fra Skovloven, der administreres af Naturstyrelsen. Forvaltningen vil derfor gå i dialog med Naturstyrelsen med henblik på at få en forhåndstilkendegivelse i forbindelse med lokalplanprocessen.



Tidsplan

Det forventes, at et forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg kan forelægges Plan- og boligudvalget den 10. oktober 2016 og Byrådet den 31. oktober 2016. Byrådet forventes at kunne få forelagt lokalplan og tilhørende kommuneplantillæg til endelig vedtagelse februar/marts 2017.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-03-2016

Godkendt.

Punkt 20: Regnskab 2015 for Plan- og Boligudvalget

15/1147

Resumé

Regnskab 2015 for politikområderne under Plan- og boligudvalget.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

For Ejendoms- og Boligpolitik kan budgetrealiseringen pr. 31. december 2015 vedrørende serviceudgifter med overførselsadgang opstilles således:

Budgetområde	Korrigeret budget i 1.000 kr.	Forbrug i 1.000 kr.	Forbrug	Forventet forbrugsprocent	Note
Drift af byggemodninger samt jorder	2.696.000	1.940.685	72%		
Fælles formål, kommunale ejendomme og rengøringsafdeling	-2.111.000	-1.882.482	89%		
Andre faste ejendomme	-210.000	212.735	-101%		1
	-1.032.000	-421.002	41%		
	3.419.000	2.574.276	75%		
	-1.318.000	-1.166.021	88%		
Byfornyelse	4.420.000	4.481.709	101%		
		-25.078			
Ydelsesstøtte	2.059.000	1.927.311	94%		
I alt	7.923.000	7.642.132	96%		

Note 1:

Rengøringsafdelingen har afholdt omkostninger til opstart af projekt Viima, som er et nyt rengøringsystem, der via en lejeordning hos De Forenede Dampvaskerier gør rent uden kemikalier. Udgifter i 2015 er 663.000 kr., som endnu ikke er modsvaret af de forventede effektiviseringer. Skolereformens øgede brug af lokalerne har desuden betydet en brutto merudgift i størrelsesorden 500.000.

For Ejendoms- og Boligpolitik kan budgetrealiseringen pr. 31. december 2015 vedrørende serviceudgifter uden overførselsadgang opstilles således:

Budgetområde	Korrigeret budget i	Forbrug i 1.000 kr.	Forbrug	Forventet forbrugs-	Note
--------------	---------------------	---------------------	---------	---------------------	------

	1.000 kr.		procent	
Udlejningsejendomme samt KUA	1.792.000	1.477.713	82%	
	-2.386.000	-2.216.659	93%	
Ejendomme til salg	344.000	579.226	168%	2
	0	-15.000	0%	
I alt	-250.000	-174.720	70%	

Note 2:

Merforbruget under ejendomme til salg hidrører fra tomgangsdrift af bygninger, som er fraflyttet af andre forvaltninger, i perioden indtil salg af bygningen. Ofte følger der ikke budget med til tomgangsdrift, hvorfor udgifterne finansieres via opskrivning af effektiviseringsrammen.

For ældreboliger, der ligger uden for servicerammen, kan budgetrealiseringen pr. 31. december 2015 opstilles således:

Budgetområde	Korrigeret budget i 1.000 kr.	Forbrug i 1.000 kr.	Forbrug	Forventet forbrugs- procent	Note
Ældreboliger	17.431.000	17.418.290	100%		
	-32.929.000	-32.929.315	100%		
I alt	-15.498.000	-15.511.026	100%		

For Plan- og Boligudvalget kan Budgetrealiseringen pr. 31 december 2015 opstilles således:

Budgetområde	Korrigeret budget i 1.000 kr.	Forbrug i 1.000 kr.	Forbrug	Forventet forbrugs- procent	Note
Plan- og Boligudvalget	40.000	19.276	48%		
I alt	40.000	19.276	48%		

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-03-2016

Godkendt.

Punkt 21: Bevillingsstatus pr. 31. januar 2016 for Plan- og Boligudvalget

16/2661

Resumé

Bevillingsstatus pr. 31. januar 2016 for Plan- og Boligudvalget.

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

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

For Ejendoms- og Boligpolitik kan budgetrealiseringen ultimo januar 2016 vedrørende serviceudgifter med overførselsadgang opstilles således:

Budgetområde	Korrigeret budget i 1.000 kr.	Forbrug i 1.000 kr.	Forbrug	Forventet forbrugsprocent	Note
Drift af byggemodninger samt jorder	1.957.000	281.275		14%	
Fælles formål, bygningsafdeling og rengøringsafdeling	-2.131.000	-153.556		7%	
Andre faste ejendomme	162.000	-35.214		-22%	
Byfornyelse	-1.042.000	-33.606		3%	
Ydelsesstøtte	3.406.000	446.140		13%	
	-3.241.000	-59.610		2%	
I alt	4.420.000	0		0%	
	2.107.000	0		0%	
	5.638.000	445.430		8%	

For Ejendoms- og Boligpolitik kan budgetrealiseringen ultimo januar 2015 vedrørende serviceudgifter uden overførselsadgang opstilles således:

Budgetområde	Korrigeret budget i 1.000 kr.	Forbrug i 1.000 kr.	Forbrug	Forventet forbrugsprocent	Note
Udlejningsejendomme samt KUA	1.841.000	131.168		7%	
	-2.373.000	-206.664		9%	

Ejendomme til salg	347.000	40.655	12%
	0	0	0%
I alt	-185.000	-34.841	19%

For ældreboliger, der ligger uden for servicerammen, kan budgetrealiseringen ultimo januar 2016 opstilles således:

Budgetområde	Korrigeret budget i 1.000 kr.	Forbrug i 1.000 kr.	Forbrug	Forventet forbrugsprocent	Note
Ældreboliger	18.503.000	747.831	4%		
	-33.506.000	-2.594.060	8%		
I alt	-15.003.000	-1.846.229	12%		

For Plan- og Boligudvalget kan Budgetrealiseringen ultimo januar 2016 opstilles således:

Budgetområde	Korrigeret budget i 1.000 kr.	Forbrug i 1.000 kr.	Forbrug	Forventet forbrugsprocent	Note
Plan- og Boligudvalget	41.000	108	0%		
I alt	41.000	108	0%		

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-03-2016

Godkendt.

Punkt 22: Anlægsregnskaber for 2015 for Plan- og Boligudvalget. Igangværende projekter og afsluttede projekter under 2 mio. kr.

16/1802

Resumé

Anlægsregnskaber 2015 for igangværende projekter og afsluttede projekter under 2 mio. kr. sendes til godkendelse.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at anlægsregnskaberne for de igangværende projekter og afsluttede projekter under 2 mio. kr. godkendes.

Sagsfremstilling

Ifølge Budget og Regnskabssystemet for kommuner skal der for anlægsprojekter, hvor bruttoudgiften er under 2 mio. kr. ikke forelægges et anlægsregnskab, som Byrådet skal godkende.

Anlægsregnskaber 2015 for igangværende projekter og afsluttede projekter, hvor bruttoudgifter ikke overstiger 2 mio. kr., fremsendes til godkendelse i Plan- og Boligudvalget.

Anlægsregnskaberne udviser følgende:

Igangværende projekter over 2 mio. kr. (i 1.000 kr.)

Projektbetegnelse	Rådigheds- beløb 2015	Forbrug 2015	Total bevilling*	Totalt forbrug	Note
P.nr. 4581 Bygningsforbedring i Christiansfeld 2009	310 -155	0 0	3.200 -1.600	2.891 -1.445	1
P.nr. 4794 Opkøb af boliger til flygtninge	2975 0	2908 0	0 0	2908 0	2
P.nr: 9019 Plejecenter Vonsild, velfærdsteknologi, inventar mv.	6.660 0	6.508 0	7.974 0	6.508 0	3
P.nr: 4736 Energihandleplan III	3.330 -116	3.455 -392	25.075 -641	3.455 -392	4
P.nr: 9004 Bertram Knudsensvej 90 ældreboliger	856 0	615 0	150.607 0	150.328 0	5

*Bevillingen er flerårig

Igangværende projekter under 2 mio. kr. (i 1.000 kr.)

Projektbetegnelse	Rådigheds- beløb 2015	Forbrug 2015	Total bevilling*	Totalt forbrug	Note
P.nr. 4580 Bygningsforbedringsudvalget 2009	725 -372	629 -324	2.000 -1.000	1.713 -866	6
P.nr. 4636 fugt og skimmelsvamp	33 -17	50 -22	2.000 -1000	146 -71	7

P.nr. 4661 Nedrivning af Vonsild Mølle	16 -8	18 0	300 -150	18 0	8
P.nr: 4652 Ejendoms- og boligpolitik, øvrige- bygningsved. 20	728 0	737 0	2.224 0	1.505 0	9

*Bevillingen er flerårig

Afsluttede projekter under 2 mio. kr. (i 1.000 kr.)

Projektbetegnelse	Rådigheds- beløb 2015	Forbrug 2015	Total bevilling*	Totalt forbrug	Note
P. nr. 4715 Esco I almene boliger	-245 -350	-757 0	350 -350	-162 0	10

Noter:

1. Der er foretaget udbetaling af støtte samt indbetaling til byggeskadefonden BvB. Der mangler tinglysning og tilbagebetalings deklARATION på ejendommen. Forventes afsluttet medio februar 2016.
2. Opkøb gennemført. Afventer berigtigelse og afsluttende udgifter. Udgift kan lånefinansieres. Købet bevilliges i særskilt sag og behandlet i Økonomiudvalget i oktober.
3. Ingen yderligere bemærkninger.
4. Projektet indeholder gennemførelse af energibesparende foranstaltninger.
5. Projektet omfatter opførelse af plejecenter "Bertram Knudsens Have", 90 boliger. Uforbrugte midler overføres til 2016 til færdiggørelsesarbejder.
6. Plan- og Boligudvalget besluttede den 11. august 2014 og den 19. oktober 2015 at tildele midler til bygnings- og boligforbedring til istandsættelse af klimaskærme og friarealer. På grund af det sene tidspunkt til fordeling af tilsagn og mange istandsættelser har et relativt langt forløb gjort at det ikke har været muligt for beløbsmodtagerne at gennemføre projekterne inden for budgetåret.
7. Udgifterne til håndtering af fugt og skimmelvamp sager har ikke haft det forventende niveau. Fugt og skimmelsvamp sagerne er gennemført uden der har været behov for genhusning af beboer, hvor der er en risiko for store udgifter i forbindelse med denne type sager.
8. Vonsild Mølle er blevet solgt til en boligforening og kondemneringssagen vil blive afsluttet. Det reserverede beløb (egen finansiering) foreslås overført til puljen for bygnings- og boligforbedring.
9. Planlagt bygningsvedligeholdelse 2014-2017 på ejendomme under Ejendoms- og Boligpolitik.
10. Projektet giver overskud, da der i projektets opstart blev afholdt udgifter fra driften i Miljø.

De enkelte anlægsregnskaber forefindes hos By- og Udviklingsforvaltningen.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-03-2016

Godkendt.

Punkt 23: Anlægsregnskaber for 2015 for Plan- og Boligudvalget. Afsluttede projekter over 2 mio. kr.

16/1802

Resumé

Anlægsregnskaber der afsluttes i 2015 for projekter over 2 mio. kr. sendes til godkendelse.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, samlet sag til Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at anlægsregnskabet for de afsluttede projekter over 2 mio. kr. godkendes.

Sagsfremstilling

Ifølge Budget og Regnskabssystemet for kommuner skal der for anlægsprojekter, hvor bruttoudgiften er over 2 mio kr. aflægges et anlægsregnskab, som Byrådet skal godkende.

Følgende afsluttede projekter for 2015, hvor bruttoudgiften overstiger 2 mio. kr. fremsendes til godkendelse.

Anlægsregnskabet udviser følgende:

Afsluttede projekter over 2. mio. kr. (i 1.000 kr.)

Projektbetegnelse	Rådigheds- beløb 2015	Forbrug 2015	Total bevilling*	Totalt forbrug	Note
P.nr: 2180 Plejecenter Vonsild, opførelse af 60 boliger	18.369 0	15.157 0	100.829 0	99.361 0	1
P.nr: 1111 Bramdrupdam Bofællesskab, renovering af 32 boliger.	3.186 0	23 0	64.925 0	58.821 0	2

*Bevillingen er flerårig

Noter:

1. Projektet omfatter opførelse af plejecenter i Vonsild, 60 boliger med tilhørende servicearealer.
2. Projektet omfatter opførelsen og renovering af Bramdrupdam bofællesskaber bestående af 32 boliger med tilhørende servicearealer. Afgivelses skyldes nyt Rammebeløb i Byrådet den 8. april 2013 på 61.237.000 kr.

De enkelte anlægsregnskaber forefindes hos By- og Udviklingsforvaltningen.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-03-2016

Forslaget indstilles til godkendelse.

Punkt 24: Orienteringspunkter

Resumé

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

- Mundtlig orientering om Skarefood, Christiansfeld

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

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

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-03-2016

Godkendt.

Bilag

Prioritering af restmidler i byfornyelsespuljen

Dispensation fra lokalplan, Søgårdsvej 17, Lunderskov

Punkt 25: Orientering fra formanden

Resumé

Orientering fra formanden.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-03-2016

Godkendt.

Punkt 26: Deltagelse i aktiviteter

Resumé

Deltagelse i kommunale aktiviteter.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

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

Sagsfremstilling

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

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 09-03-2016

Drøftet.