

REFERAT Plan- og Boligudvalget d. 10-04-2014

Mødedato Torsdag d. 10. april 2014 kl. 13:00

Mødested 1.2 Vest

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

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af udvalgspolitik og fokusområder 2014-2015.....	3
Ansøgning om dispensation, facadestensfarve, Forsytiavænget 1, Kolding.....	7
Vedtagelse af kommuneplantillæg 1, Sjællandsvej 1.....	10
Anmodning om lokalplan for Sdr. Stenderup gamle skole.....	12
Lokalplan 1333, synopsis, Grønninghoved Strand, et sommerhusområde.....	15
Zoneafklaring, Lokalplan 1131-21 Jordrup, en landsby.....	19
Ophævelse af Byplanvedtægt nr. 14.....	23
Dispensation fra vejforløb ved Fuglsangvej/Nyvej, Grønninghoved.....	25
Orientering om igangværende kommuneplanlægning for landbrugstemaer.....	29
Budget 2014, Plan- og Boligudvalget, bevillingsstatus pr. 15. marts 2014.....	32
Ejendoms- og boligpolitik, planlagt bygningsvedligeholdelse 2015-2018.....	34
Ejendoms- og boligpolitik, boliger, planlagt bygningsvedligeholdelse 2015-2018.....	36
Ejendoms- og boligpolitik, Energiredegørelse 2013.....	38
Ejendoms- og boligpolitik, boliger, Energiredegørelse 2013.....	40
Orientering om budgetlægning 2015.....	42
Orienteringspunkter.....	43
Orientering fra formanden.....	44

Punkt 1: Godkendelse af udvalgspolitik og fokusområder 2014-2015

14/1100

Resumé

Plan- og Boligudvalget har på introduktionsseminaret den 18. februar 2014 behandlet oplæg fra tidligere Teknik- og Boligudvalgs og Plan- og Miljøudvalgs to udkast til overordnet udvalgspolitik og temapolitikker.

På baggrund af drøftelser på udvalgsseminaret fremlægges hermed forslag til endelig formulering af udvalgspolitik, temaer og fokusområder for 2014-2015 for Plan- og Boligudvalget.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at det tilrettede forslag til udvalgspolitik for Plan- og Boligudvalget med de 3 temaer godkendes for perioden 2014-2017

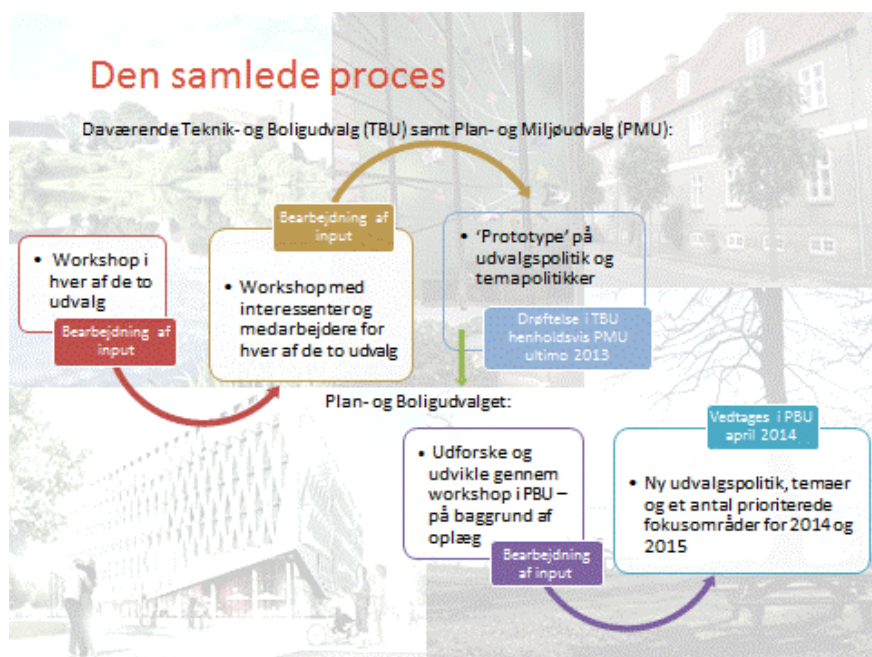
at de 5 udpegede fokusområder for perioden 2014-2015 godkendes

Sagsfremstilling

Processen hen imod en ny udvalgspolitik for Plan- og Boligudvalget, så politikken stemmer overens med Kolding Kommunes vision, bygger på en designproces. Der har dels været afholdt workshop for det tidligere Teknik- og Boligudvalg i juni 2013 samt en workshop med eksterne interessenter og medarbejdere i oktober 2013, dels en workshop med det tidligere Plan- og Miljøudvalg i august 2013 samt med eksterne interessenter og medarbejdere i oktober 2013.

Input fra disse workshops vedrørende Plan- og Boligudvalgets ansvarsområde blev bearbejdet til en 'prototype' på en udvalgspolitik samt tre temaer. Dette materiale blev forelagt for det ny Plan- og Boligudvalg til bearbejdning og drøftelse på introduktionsseminaret den 18. februar 2014. Forvaltningen har bearbejdet de indkomne input fra dette seminar til udvalgets endelige behandling og vedtagelse.

Figuren nedenfor illustrerer den samlede proces:



Nedenfor præsenteres forslag til tilrettet formulering af udvalgspolitik og tre temaer:

Udvalgspolitik, Plan- og Boligudvalget

Den fysiske planlægning har mennesket og det levede liv i fokus.

Den fysiske planlægning er et værktøj, der skal bruges til at understøtte de lokale styrker i byer og i det åbne land, og skabe dynamik i lokalsamfundene via bæredygtig vækst i såvel erhverv som bosætning.

Planlægningen skal sikre de overordnede rammer - samtidig med, at den skal indeholde frihedsgrader så kreativ udfoldelse, de gode idéer og uventede tanker kan blomstre op, uden at sætte de overordnede principper over styr.

Udvikling, omdannelse og nyetablering af almene boliger skal understøtte kommunens mål om øget bosætning og medvirke til at sikre et bredt boligudbud.

Sådan vil vi gøre det

- Vi vil indgå i lokale, regionale og internationale samarbejder og partnerskaber med markedets aktører og uddannelsesinstitutioner. Opgaveløsningen skal baseres på en høj grad af dialog med borgere, virksomheder, organisationer.
- Vi vil konstant have fokus på at yde den bedste – og den bedst koordinerede – service til borgere og virksomheder, med det formål at sikre rammevilkårene for udviklingen af Kolding kommune som en attraktiv bosætnings- og vækstkommune. Vi vil blandt andet sikre det ved løbende at udvikle vores organisation i aktivt samarbejde med interessenterne.
- Vi vil afprøve nye tendenser inden for byplanlægningen og stille kommunens byrum til rådighed for demonstrationsprojekter, tests og nye ideer. Vi vil anvende vores arkitekturstrategi som et dialogværktøj til at inspirere private bygherrer til at styrke kvaliteten i byggeri og byrum.
- Vi vil anvende designprocesser med det formål konstant at afsøge nye veje og løsninger.

Byliv

Kolding kommunes byer har en række forskelligartede kvaliteter. Overordnet kan centerbyernes kvaliteter opsummeres som det historiske Christiansfeld, boligbyen Lunderskov samt handels- og erhvervsbyen Vamdrup. Landsbyerne har forskellige kvaliteter og udviklingen skal ske med baggrund i landsbyens egenart – for eksempel videreudvikles Almind som bosætningsby i byzone mens Hjarup fastholdes som lille landsby i landzone.

Hver by skal udvikles og styrkes i takt med de potentialer, der ligger i byerne og i dialog med de lokale borgere og interesser.

Kolding by er dynamo for udviklingen i hele kommunen. Bymidten tilbyder byliv og oplevelser af høj kvalitet med mange valgmuligheder for kultur, rekreation, fritidsaktiviteter, grønne byrum, café- og handelsliv - for alle befolkningsgrupper. Byen mangler ikke muligheder, men kvaliteterne bør styrkes og udbygges for at skabe de perfekte rammer for byens liv. De væsentligste potentialer for at styrke Kolding som attraktiv og levende by ligger i udviklingen af Kolding bymidte: byens rum skal aktiveres, forfines eller tilføres nye funktioner ved at samle uddannelsesinstitutioner, virksomheder, butikker, fritidsaktiviteter og boliger side om side i respekt for, og gennem dialog med, hinanden.

Erhverv

Vi vil fastholde en bred vifte af virksomheder og branchetyper samt et bredt udbud af erhvervsområder, der også fremadrettet tilgodeser dette.

Flere af de nye erhvervsområder er i vækst, mens ældre erhvervsområder har været under gradvis omdannelse over en årrække fra én type virksomheder til en anden. Der skal være fokus på, at omdannelsen skal understøttes og styres aktivt, således at skiftende tendenser og krav fra virksomhederne kan imødekommes på forkant. Såvel fra allerede eksisterende virksomheder som potentielle nye virksomheder.

Bosætning – flere borgere og flere boformer

Kolding kommunes mangfoldighed skal synliggøres og styrkes - landskabeligt, kulturelt, erhvervmæssigt og bebyggelsesmæssigt.

Vi vil tilbyde attraktive rammer for alle gennem hele livet – for eksempel for den unge under uddannelse, der finder det attraktivt at søge et arbejde, stifter familie- og får et aktivt fritidsliv. Heri ligger også et aspekt omkring fastholdelse af 'de kloge hoveder', som vi aktivt vil arbejde for.

Vi vil anvende etablering af nye almene boliger strategisk for at understøtte kommunens mål om øget bosætning, øget aktivitet i Kolding midtby samt fastholde og udvikle Koldings position som uddannelsesby.

Inden for kommunens forskellige byer og kvarterer findes der i dag en række muligheder for at bosætte sig på individuelle måder gennem forskellige boformer. Dette vil vi arbejde på at forstærke, blandt andet ved at medvirke til at fremtidssikre de eksisterende almene boliger gennem renovering og energioptimering.

Oplægget til udvalgs politik, som udvalget blev præsenteret for på introseminaret, er vedlagt som bilag.

Fokusområder

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

På udvalgets introduktionsseminar blev der gennem en workshop arbejdet med udvikling og prioritering af, hvilke fokusområder udvalget skulle udpege for perioden 2014-2015. Som inspiration blev udvalget præsenteret for de to tidligere udvalgs forslag til fokusområder.

Fokusområderne blev identificeret gennem gruppering af 'udsagn' samt en række konkrete forslag til handlinger. Det samlede materiale kan ses af det vedhæftede bilag, hvor det også fremgår, hvis det vurderes, at et forslag til handling, henhører under et andet stående udvalg.

Nedenstående 5 fokusområder blev udpeget:

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

Der blev også udpeget et ekstra fokusområde vedr. helhedsplan for Kolding Bymidte. Forvaltningen har i bearbejdningen tilladt sig at betragte helhedsplanen som et konkret tiltag/handling under fokusområdet "Kolding by som dynamo". Se skemaet nedenfor.

Til hvert fokusområde vil forvaltningen igangsætte en række konkrete tiltag/handlinger, som sikrer, at fokusområdet bringes i spil over de næste 2 år. Det vil naturligvis også være muligt for udvalget at foreslå handlinger/tiltag under fokusområderne - ligesom budgetforhandlingerne for budget 2015 kan afspejle de konkrete fokusområder via eventuelle ændringsforslag.

På nuværende tidspunkt vil forvaltningen pege på følgende tiltag/handlinger indenfor de 5 fokusområder:

Fokusområde

Eksempler på tiltag

Bosætning

1. Udvikling af kommunale byudviklingsområder, herunder:
 - a. Ny Eltang-området – designproces for nyt byområde
 - b. Fremtidens bæredygtige almene boliger, Kløvkær
 - c. Udbud af Klostergården
 - d. Kolding Fjordby
2. Udvikling af private byudviklingsområder, herunder:
 - a. Byudvikling i Nr. Bjert
 - b. Byudvikling i Bastrup, Vamdrup
 - c. Byudvikling i Rugvang, Lunderskov
2. Renovering af den almene boligmasse (ændringsforslag vedr. renoveringspulje til budget 2015)

Kolding by som dynamo

1. Udarbejdelse af helhedsplan for bymidten
 - a. Herunder detailhandelsanalyse
 - b. Bylivsregnskab
 - c. Infrastruktur og cykelby
 - d. m.m.
2. Sikre implementering af arkitekturstrategi
3. Sikre implementering af bylivsstrategi

Studieby/campus-område

1. Design Campus Kolding
2. Ungdomsboligprojekter
3. Studenterhus
4. Campus Nord

Erhvervsområder

1. Omdannelse af erhvervsområdet øst for Vejlevej (Campus Nord)
2. Omdannelse af Industri Syd
3. Motorvejsnære arealer
4. Nordic Synergy Park
5. Vurdering af erhvervsudviklingspotentiale i tilknytning til evt. ny motorvejsafkørsel

Centerbyer og landsbyer

1. Udarbejdelse af helhedsplaner for Vamdrup og Lunderskov i samarbejde med centerbyråd
2. Ændring af landsbyafgrænsninger
3. Lokalplan Jordrup

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 10-04-2014

Godkendt med forslag til ændringer, som indarbejdes i den endelige version.

Bilag

Input til fokusområder 2014-2015_PBU

OPLÆG_Politik for Plan- og Boligudvalget.pdf

Punkt 2: Ansøgning om dispensation, facadestensfarve, Forsytiavænget 1, Kolding

13/22812

Resumé

I forbindelse med ansøgning om opførelse af parcelhus på Forsytiavænget 1, Kolding, ønsker bygherre at opføre huset i en lys grå teglsten. Da lokalplanens bestemmelser ikke muliggør farvevalget, har bygherren ansøgt om dispensation til at opføre huset i lys grå teglsten.

Dispensationen søges med baggrund i, at andre ejendomme i området er opført i den lyse grå farve, samt at der endvidere er opført ejendomme i gule sten.

Forvaltningen har i forbindelse med dispensationsansøgningen foretaget besigtigelse i området, hvor det blev konstateret at 7 huse var opført i farver, der ikke følger lokalplanens bestemmelser.

Efterfølgende er der udsendt naboorientering. Ved naboorienteringen indkom en væsentlig indsigelse fra en beboer på Forsytiavænget.

På baggrund af denne indsigelse har forvaltningen gennemgået byggesagerne for de ejendomme der ikke er opført i overensstemmelse lokalplanens farvebestemmelser. Der er i forbindelse med disse 7 huse ikke meddelt dispensation fra lokalplanens bestemmelser vedrørende farver på facadestenen, hvorfor der skal ske en lovliggørelse af forholdene.

Sagen behandles i

Plan- og boligudvalget

Forslag

By- og Udviklingsdirektøren foreslår,

- at der meddeles dispensation således, at ansøgningen om anvendelse af en lys grå teglsten på Forsytiavej 1 imødekommes.

- At udvalget drøfter den fremtidige administrationspraksis for så vidt angår facadestensfarver og farver på træværk.

Sagsfremstilling

I forbindelse med ansøgning om opførelse af parcelhus på ejendommen matr. nr. 12 kr, Vonsild By, Vonsild beliggende Forsytiavænget 1, 6000 Kolding, har bygherren ansøgt om tilladelse til, at opføre huset i en lys grå teglsten.

Af Lokalplan 0415-12 § 8.4.2, af 22. maj 2006, fremgår det at:

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

Indledningsvis oplyser forvaltningen bygherren om, at forvaltningen ikke er sindet at meddele tilladelse til den ønskede farve, da den ønskede farve ikke er i overensstemmelse med farvebestemmelserne i lokalplanen.

Bygherren ansøger herefter om dispensation fra bestemmelsen i lokalplanen, med baggrund i at andre ejendomme i området er opført i den lyse grå farve, samt at der endvidere er opført ejendomme i gule teglsten.

I forbindelse med sagsbehandlingen af dispensationsansøgningen foretager forvaltningen en besigtigelse af lokalplanområdet.

Ved besigtigelsen konstateres det, at 4 huse er opført i gule teglsten og 3 huse i en lys grå farve.

Med baggrund i besigtigelsen og den konkrete ansøgning om dispensation, udsender forvaltningen en naboorientering i lokalplanområdet.

Ved naboorienteringen indkommer en væsentlig indsigelse fra en beboer på Forsytiavænget, der tidligere har modtaget afslag på ansøgning på dispensation i forhold til lokalplanens farvebestemmelser.

Indsiger finder det urimeligt, at kommunen lægger op til godkendelse af de gule facader. Dog finder indsiger det acceptabelt hvis den lyse grå farve godkendes, idet den holder sig indenfor farveskalaen spændende fra hvid over grå til sort.

Ved gennemgang af byggesagerne for de ejendomme, der overskrider lokalplanens bestemmelser i forhold til farvevalg, kan forvaltningen konstatere, at der i disse sager ikke er meddelt dispensationer til facadefarver. Ved en af ejendommene, er der i forbindelse med byggesagen oplyst en stentype uden farveangivelse, men der er ikke ansøgt om dispensation, og forvaltningen er ikke opmærksom på, at stentypen ikke lever op til lokalplanens bestemmelser.

Da der ikke er søgt dispensation i de pågældende sager, og da det tilmed fremgår generelt af byggetilladelserne, at lokalplanens bestemmelser skal overholdes, er forvaltningens udgangspunkt, at det er bygherrens ansvar at opføre bebyggelserne i overensstemmelse med lokalplanen.

Ud over farver på murværk, har forvaltningen konstateret, at mange ejendomme i området har sort træværk.

Af lokalplanen fremgår det jf. ovenstående, at bygningssider i træ og træpartier kun må fremtræde ubehandlet eller med farveløs behandling.

Der er i forbindelse med Forsytiavænget 29 meddelt dispensation fra lokalplanens bestemmelser vedrørende farve på træværk, således at træværket kan gives en fulddækkende sort malerbehandling.

I forbindelse med naboorienteringen blev de høringsberettigede gjort opmærksom på, at en dispensation ville have præcedensvirkning i forbindelse med analoge ansøgninger jævnfør lighedsprincippet. Der vil dog i hver enkelt sag være tale om en individuel vurdering, da der ikke kan gives generelle dispensationer.

Dispensationen har efterfølgende dannet grundlag for lignende afgørelser.

Forvaltningen ser følgende muligheder for beslutning:

- At der meddeles afslag på dispensation fra bestemmelserne i Lokalplan 0415-12 § 8.4.2. Da udvalget ønsker at fastholde lokalplanens bestemmelser vedrørende farve, da farvevalget i området er et bærende element i områdets samlede udtryk
- At den fremtidige administrationspraksis ændres således, at der – efter konkrete ansøgninger – kan meddeles dispensation til den lyse grå farve, idet det vurderes, at en sådan dispensation ikke vil være i strid med lokalplanens formåls- samt anvendelsesbestemmelse. En dispensation til farvevalg indenfor farveskalaen spændende fra hvid over grå til sort, anses ikke at ville bryde karakteren af området.
- At den fremtidige administrationspraksis ændres således, at der – efter konkrete ansøgninger – kan meddeles dispensation til både den lyse grå farve og den gule farve, idet det vurderes, at en sådan dispensation ikke vil være i strid med lokalplanens formåls- samt anvendelsesbestemmelse og samtidigt understøtter et mere individuelt præg af de enkelte ejendomme i området.

Desuden foreslås det, at det fremadrettet fastholdes, at der efter konkret ansøgning kan dispenseres til sortmalet træværk.

Juridiske overvejelser vedr. dispensationer

Kommunalbestyrelsen kan som hovedregel dispensere fra de bestemmelser i en lokalplan, som mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang, udformning og placering, medmindre de detaljerede bestemmelser netop er fastlagt for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen.

Dispensation kan kun gives efter ansøgning og skal vurderes konkret i hvert enkelt tilfælde. Kommunalbestyrelsen kan ikke meddele generel dispensation fra en bestemmelse i lokalplanen, uanset om dispensationen er begrænset eller ej, da det i givet fald ville være ensbetydende med en ændring af lokalplanen uden den lovbestemte fremgangsmåde, jfr. planlovens kapitel 6.

Ved behandlingen af en ansøgning om dispensation skal kommunen behandle ansøgningen som om, det, der søges om, ikke er udført endnu. Det skal således ikke være lettere at få dispensation, fordi et ulovligt byggeri allerede er opført, end hvis der var blevet søgt, inden byggeriet blev opført. Kommunalbestyrelsen kan dog lade værdispildsbetragtninger indgå i overvejelsen om eventuel dispensation, hvis ansøgeren ikke herved stilles bedre end andre ansøgere, jævnfør ligebehandlingsprincippet. Værdispildsbetragtninger er heller ikke i sig selv tilstrækkelige til at begrunde en dispensation.

Det forhold, at kommunen tidligere har givet afslag på dispensation til at fravige lokalplanens bestemmelse om facadefarve, er ikke til hinder for, at kommunen senere ændrer praksis, hvis ændringen er sagligt begrundet.

Vedlagt bilag med oversigt over bebyggede ejendomme på Forsytiavænget, kortbilag for Forsytiavænget, samt dispensationsansøgning.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 10-04-2014

Udvalget godkendte indstillingens 1. ”at” og udsatte drøftelsen af dispensationer og fremtidig administrationspraksis.

Bilag

PDF - Oversigt over bebyggede ejendomme på Forsytiavænget

Kortbilag for Forsytiavænget

Dispensationsansøgning

Punkt 3: Vedtagelse af kommuneplantillæg 1, Sjællandsvej 1

14/4778

Resumé

Der træffes afgørelse om endelig vedtagelse af tillæg 1 til Kommuneplan 2013-2025.

Forslag til kommuneplantillægget har været offentligt fremlagt i perioden 29. januar til 26. marts 2014. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen ikke modtaget indsigelser. I forbindelse med den offentlige høring af planforslaget, har forvaltningen været i dialog med Naturstyrelsen vedrørende kommuneplantillæggets redegørelse. Der er på den baggrund udarbejdet en tilføjelse til redegørelsen.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår, at kommuneplantillæg 1 vedtages med den ændring, at der tilføjes en redegørelse som beskrevet.

Sagsfremstilling

Forslag til kommuneplantillæg 1 har været offentligt fremlagt i perioden 29. januar til den 26. marts 2014. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen ikke modtaget nogle indsigelser til det fremlagte planforslag.

Byrådet vedtog den 27. januar 2014, sag nr. 24 uden afstemning at offentliggøre forslaget.

Forvaltningen har dog været i dialog med Naturstyrelsen, der har gjort opmærksom på, at kommuneplanlægning for butikksformål ifølge Planlovens § 11 stk. 3 skal følges af en særlig redegørelse for, hvordan udlægget til butikksformål forholder sig til byens øvrige udlæg og kommuneplanens målsætninger. En sådan redegørelse var ikke en del af planforslaget. Dialogen med Naturstyrelsen gav ikke anledning til en indsigelse eller et veto.

For at imødekomme Planlovens indholds krav, tilføjes nedenstående redegørelse kommuneplantillægget:

”I Kolding er en stor del af udlæggene til butikker for pladskrævende varegrupper placeret ud mod en af indfaldsvejene. Det udpegede område følger dette princip. Området omkring Fynsvej har ikke øvrige udlæg til pladskrævende varegrupper, hvorfor kommuneplantillægget sikrer et mere dynamisk udbud af detailhandelsmuligheder i området, hvilket er i overensstemmelse med detailhandelsanalyse fra 2008.

Den samlede ramme for butikksformål inden for udlægget er 2.000 m², hvilket er et begrænset udlæg i sammenligning med kommunens øvrige udlæg til butikker for særligt pladskrævende varegrupper. Der er derfor tale om et udlæg, der mere har til formål at sikre diversitet og dynamik i detailhandelsudbuddet end at udlægge større arealer i byen.

Der er tale om omdannelsen af en allerede udbygget ejendom, der egner sig til formålet. Hermed bidrager udlægget til at fortætte den eksisterende by fremfor at bygge nye butikker på bar mark i erhvervsområderne i Koldings periferi. Med en synlig placering mod Fynsvej og god tilgængelighed med direkte forbindelse til motorvejsnettet gør udlægget det muligt, at aflaste Vejlevej, hvor der er en høj frekvens af butikker til særligt pladskrævende varegrupper. En butik til pladskrævende varegrupper må desuden forventes at have et opland, der ikke begrænser sig til lokalområdet, hvorfor en lokalisering med god infrastruktur er ønskværdig.”

Kolding kommunes redegørelse, s. 37 ændres skemaet:

SÆRLIGT PLADSKRÆVENDE VAREGRUPPER					
Område	Bydel	Butiksareal	Udbygningsramme	Samlet arealramme	Max butiksstørrelser
		m ²	m ²	m ²	m ²
<i>5) Særlig pladskrævende varegrupper (planlovens § 5 q stk. 1)</i>					
Vejlevej Vest	02	24.000	36.000	60.000	15.000
Vejlevej Øst	01	23.000	17.000	40.000	5.000
Mosevej	03	3.200	1.800	5.000	5.000
Sdr. Ringvej	03	3.225	1.775	5.000	5.000
Gejlhavgård	04	1.000	14.000	15.000	5.000
Industri Syd	04	29.000	21.000	50.000	5.000
Bramdrup Erhvervs-park	07	12.000	38.000	50.000	10.000
Fynsvej	05	0	2.000	2.000	2.000
Kongsbjerg i Lunderskov	11	0	5.000	5.000	5.000
Koldingvej i Vamdrup	12	0	10.000	10.000	5.000
Christiansfeld Nord	13	0	5.000	5.000	5.000
Kolding Kommune i alt		95.425	151.575	247.000	

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 10-04-2014

Forslaget indstilles til godkendelse.

Punkt 4: Anmodning om lokalplan for Sdr. Stenderup gamle skole

14/4634

Resumé

Sdr. Stenderup menighedsråd har ved brev af 26. februar 2014 anmodet Plan- og Boligudvalget om at tilvejebringe det fornødne plangrundlag for en tilladelse til nedrivning af ejendommen Stenderup Kirkeallé 6, Sdr. Stenderup.

Ejendommen er omfattet af Byplanvedtægt nr. 98A, som ikke giver mulighed for nedrivning af den pågældende bygning. Menighedsrådet har med baggrund i Byplanvedtægt nr. 98A derfor fået afslag på ansøgning om nedrivning af bygningen.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der ikke igangsættes udarbejdelse af en ny lokalplan for Sdr. Stenderup gamle skole, men at det eksisterende plangrundlag fastholdes.

Sagsfremstilling

Ejendommen Stenderup Kirkeallé 6 er opført som skole i 1810, og har siden også været anvendt som degnebolig, sløjdlokale og hjemkundskabslokale af Sdr. Stenderup Skole. Bygningen står for nuværende tom.



Ejendommen har siden 1994 været ejet af Sdr. Stenderup Sogns menighedsråd. Menighedsrådet har ikke længere behov for bygningen, og ønsker ikke en udlejningsejendom. De forventer ikke, at bygningen vil kunne sælges, og ønsker heller ikke at miste kontrol med denne markante del af ankomstarealet til kirken.

Menighedsrådet ønsker derfor at nedrive bygningen, og anlægge en græsplæne.

Forvaltningen har i forbindelse med ansøgning om nedrivning besigtiget bygningen den 1. oktober 2013.

Ejendommen er omfattet af Partiel Byplanvedtægt nr. 98A for Sdr. Stenderup By, vedtaget i 1975. Formålet med byplanvedtægten er, ifølge forordet, at sikre retningslinjer for om- og tilbygninger samt vedligeholdelse af den eksisterende bymasse med henblik på at bevare Sdr. Stenderups særpræg. Den pågældende ejendom er beliggende i Delområde A, som omhandler enkeltejendomme af særlig karakter.

Om delområde A står følgende under områdets anvendelse:

”Området omhandler ejendomme af mere speciel karakter, såsom præstegård, kirke, den gl. station m.v., hvor anvendelsen må vurderes i hvert enkelt tilfælde, og således at ejendommens karakter ikke ændres.”

Endvidere fremgår det af bestemmelserne for bebyggelsens ydre fremtræden at:

”Der må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse ændres på bygnings-ydre, såsom: Tagkonstruktion og tagmateriale, facadeudformning og overfladebehandling, udvendige døre og vinduer, den originale farveholdning vedrørende udvendige døre og vinduer skal anvendes.”

Med baggrund i byplanvedtægten blev der den 28. november 2013 meddelt afslag på ansøgning om nedrivning af bygningen med følgende begrundelse:

”Bygningen vurderes primært at have en bevaringsværdi set i forhold til beliggenheden. Den afgrænsning mod gårdrummet som bygningen udgør, vurderes at være af stor betydning for det miljø, der støder op til kirken. Bygningen indgår således i en helhed sammen med den stråtækte lade, kirken og adgangsarealet hertil. Og da netop denne helhed vurderes til at være af mere speciel karakter i byplanvedtægten, vurderer kommunen, at det er et af de særpræg, som byplanvedtægten tilstræber at bevare, jævnfør forordet.”

Idet det fremgår af byplanvedtægtens anvendelsesbestemmelser, at ejendommens karakter ikke må ændres, ligger det uden for kommunens beslutningskompetence at meddele tilladelse til nedrivning af den pågældende bygning. Såfremt der skal kunne gives tilladelse til nedrivning, skal der forinden udarbejdes en ny lokalplan for ejendommen, som gør det muligt at nedrive bygningen.

Det er altså en del af de bærende principper for byplanvedtægten, at bygninger af særlig karakter vedligeholdes og bevares. Kommunen kan ikke meddele tilladelse til forhold, der strider imod byplanvedtægtens principper.

Den gældende Partiel Byplanvedtægt nr. 98A for Sdr. Stenderup by er udarbejdet med henblik på at bevare Sdr. Stenderups særpræg. Den udpeger nogle bestemte ejendomme af særlig karakter, heriblandt Stenderup Kirkealle 6. Ejendommen er beliggende i umiddelbar nærhed til kirken, og udgår på grund af sin særlige placering og bygningshistorie en væsentlig del af miljøet omkring Sdr. Stenderup Kirke. Bygningen er placeret på samme højtliggende plateau som kirken, hvilket bevirker at bygningens store tagflade opleves markant fra flere steder i landsbyen. Bygningen opleves ligeledes markant rumskabende ved ankomsten til kirken, hvor den sammen med den noget mindre stråtækte lade indrammer den lille ankomstplads foran kirken.

Hvis den gamle skolebygning fjernes, vil dette byrum ikke længere opleves som klart defineret, og en stor del af stedets kvalitet vil forsvinde. Ligeledes vil den kulturhistoriske fortælling i at have den gamle skolebygning fra starten af 1800-tallet beliggende i nær kontakt til den romanske kirke gå tabt. Det særlige miljø der er omkring kirken understreges af kirken og den gamle skoles markante beliggenhed på en lille høj i byen.

Den gamle skolebygning er registreret som bevaringsværdig i kommuneplanen med en bevaringsværdi 4 efter SAVE-systemet.

Bygningen er en tidstypisk bygning fra starten af 1800-tallet med kalket murværk og teglhængt, halvvalmet tag. Bygningen fremstår harmonisk proportioneret og har en regelmæssig facaderytme. Vinduer og døre er senere udskiftninger, men murhullerne fremstår originale, og man vil ved senere udskiftninger af vinduer og døre kunne opnå et originalt bygningsudtryk. Bygningen fremstår mere ændret på havesiden, hvor uens vinduer og døre, en stor taskekvist og en mindre tilbygning giver et lidt uharmonisk udtryk.

Bygningen har en størrelse, opdeling og placering som kunne gøre den egnet til en eller to familieboliger.



Idet menighedsrådet ikke har ønsker om at bebygge grunden efter en eventuel nedrivning eller på anden måde anvende arealet aktivt, vil en bevarelse af bygningen ikke blokere for menighedsrådets fremtidige muligheder. Menighedsrådet har ikke forsøgt at sælge bygningen.

Det er forvaltningens vurdering, at nedrivning af Sdr. Stenderup gamle skole vil være et tab for kulturmiljøet omkring kirken. Forvaltningen kan ikke anbefale, at der igangsættes udarbejdelse af en ny lokalplan alene med det formål at give mulighed for nedrivning af Stenderup Kirkealle 6.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 10-04-2014

Et mindretal (Poul Erik Jensen, Jesper Elkjær og Benny Dall) godkendte by- og udviklingsdirektørens forslag.

Et andet mindretal i udvalget (Asger Christensen, Knud Erik Langhoff og Eea Haldan Vestergaard) ønskede, at der igangsættes udarbejdelse af ny lokalplan som sikrer mulighed for nedrivning af ejendommen Stenderup Kirkeallé 6.

Herefter begærede Asger Christensen og Knud Erik Langhoff sagen i Byrådet.

Bilag

Afslag på nedrivning

Anmodning fra menighedsrådet om politisk behandling.pdf

Punkt 5: Lokalplan 1333, synopsis, Grønninghoved Strand, et sommerhusområde

14/5029

Resumé

Sommerhusområderne i Kolding Kommune har siden maj 2008 figureret på listen over kommende lokalplaner, med henblik på at hæve bebyggelsesprocenten fra 10 til 15 i overensstemmelse med ændringer i Bygningsreglementet.

Lokalplanen vil give et opdateret administrationsgrundlag for den eksisterende bebyggelse i området.

Lokalplanen vil give mulighed for at udstykke op til 30 nye sommerhuse vest for Fuglsangvej.

Lokalplanen vil give mulighed for at udstykke områderne ”Lille Strandhave” og ”Børnenes Vel”.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at synopsis godkendes med henblik på udarbejdelse af forslag til lokalplan 1333-61 Grønninghoved Strand – et sommerhusområde, ud fra de beskrevne principper.

Sagsfremstilling

Der skal lokalplanlægges for sommerhusområdet Grønninghoved Strand for at give et tydeligt administrationsgrundlag for anvendelse og bebyggelse af området.

Lokalplanen er en A-lokalplan.

Det foreslås, at lokalplanen udarbejdes ud fra følgende principper:

- Hele lokalplanområdet får zonestatus som sommerhusområde.
- Arealet på søterritoriet i den sydlige ende af sommerhusområdet tages ud af planlægningen.
- Området opdeles i delområder, som udgangspunkt med en fælles bebyggelsesprocent på 15 %. For delområderne fastlægges hensigtsmæssige bygningsregulerende bestemmelser for placering, omfang og udformning af bebyggelse.
- Lokalplanen fastholder den tilladte bygningshøjde og etageantal i de gældende planer for området.
- Der fastlægges bestemmelser for udstykning af ”Lille Skovhave”, ”Børnenes Vel” og arealet vest for Fuglsangvej.
- Grønne områder og adgang til stranden bevares.
- Områdets ønskede udtryk som sommerhusområde udmøntes i enkle og rumlige bestemmelser for bebyggelsens udseende.
- Regulering af det naturlige terræn begrænses mest muligt.

Zonestatus

Det danske zonesystem inddeler landet i tre zoner; Byzone, landzone og sommerhusområder, med hver deres regelsæt. Søterritoriet er omfattet af anden lovgivning.

Enkelte dele af sommerhusområdet ved Grønninghoved Strand er aldrig formelt blevet overført til sommerhusområde (zone), og er derfor beliggende i landzone. Med lokalplanen overføres hele området til sommerhusområde (zone) for at sikre et lovligt, ensartet administrationsgrundlag.

I modstrid med hvad der er muligt efter lovgivningen, er et mindre areal af søterritoriet i dag udlagt til sommerhusområde i kommuneplanen og omfattet af en lokalplan (Lokalplan 3.18 Friareal med bådebro m.v. ved Grønninghoved). Arealet skal udgå af kommuneplanen og omfattes ikke af den nye lokalplan.

Plangrundlag

I Kommuneplan 2013-2025 består sommerhusområdet Grønninghoved Strand af to rammeområder; 1333.S1 og 1333.S2.



Kort over lokalplanområdet ved Grønninghoved Strand. Kommuneplanen udpeger områderne 1333.S1 og 1333.S2 til sommerhusområde. 1333.S2 er et nyt, hidtil ubebygget område vest for Fuglsangvej. Nord for Grønninghoved Strand ligger område 0931.S1 Binderup, hvor lokalplanlægningen for sommerhusområdet ligeledes er ved at blive revideret.

Rammeområde 1333.S1 er udlagt til sommerhusområde med enkelte (eksisterende) helårsbeboelser.

Rammeområde 1333.S2 er udlagt til sommerhusområde og må udstykkes til maksimalt 30 sommerhusgrunde. Området er udpeget i forbindelse med den seneste kommuneplanrevision, Kommuneplan 2013-2025. Udpegningen er sket på baggrund af Kolding Kommunes ansøgning til By- og Landskabsstyrelsen og er udpeget i Miljøministeriets "Landsplandirektiv for sommerhusgrunde i kystnærhedszonen i landsdelscentrene og deres oplande" fra oktober 2010.

Landsplandirektivet angiver anbefalinger og retningslinjer for kommunens planlægning for området, herunder sikring af "myndighedskrav efter anden lovgivning"; Området er omfattet af en skovbyggelinje, som vil blive søgt ophævet i nødvendigt omfang.

Lokalplanen erstatter følgende gældende lokalplaner mv.:

- Partiel Byplanvedtægt nr. 6 Sommerhusområde Grønninghoved Strand (1977)
- Supplerende deklaration til Partiel Byplanvedtægt nr. 6 (1979)
- Lokalplan 3.77 for et område ved Fuglsanggård (1996)
- Lokalplan 3.18 Friareal med bådebro m.v. ved Grønninghoved (1979)
- Lokalplan 3.34 Grønninghoved Strand Camping (1983).

Lokalplanens indhold

Kommuneplanens rammeområde 1333-S1, det hidtidige sommerhusområde, fremstår i dag næsten fuldt udbygget med sommerhuse. I området ligger få helårshuse, som er lovlige og kan opretholde helårsstatus.

Lokalplanen skal sikre områdets karakter og udtryk som sommerhusområde. Med dette forstås blandt andet en relativt ekstensiv bebyggelse med luft og beplantning mellem bebyggelsen, og at bebyggelse derfor som hovedregel ikke opføres i skel. Dette, samt selve bebyggelsens karakter og de overordnede grønne landskabstræk, der bl.a. forbinder Skamlingsbanken med Binderup Bugt, er stærkt medvirkende til områdets karakter af sommerhusområde i dag.

Den eksisterende bebyggelse har mange udformninger og farver. Fælles for bebyggelsen er, at den langt overvejende består af mindre huse opført i lette materialer, som oftest træ. Lokalplanen vil sikre, at facadebeklædning også fremadrettet understøtter karakteren i området, f.eks. med lette materialer eller pudset murværk.

Det er den overordnede hensigt, at bebyggelsesprocenten i kommunens sommerhusområder hæves fra 10 til 15 % efter ændringer i Bygningsreglementet. Visse steder i lokalplanområdet er bebyggelsesprocenten dog allerede i dag højere. Nogle af områdets ældre bebyggelser nærmest kysten, hvor normen tidligere har været at bygge små sommerhuse på 30-50 m² på små grunde, har i dag en meget høj bebyggelsesprocent. Her skal det undersøges om der er grundlag for at tillade (og lovliggøre) større, tidssvarende sommerhuse samt om småbygninger alligevel er nødsaget til at ligge i naboskel. I disse områder vil supplerende bestemmelser angive den maksimale bebyggelse.

I sommerhusområdet ligger en campingplads, Grønninghoved Strand Camping, som i dag er omfattet af en lokalplan (3.34 Grønninghoved Strand Camping). Arealet er ikke i kommuneplanen omfattet af et rammeområde, men skal fortsat være udlagt til campingplads. Til lokalplanlægningen skal det således undersøges, om dette kræver udarbejdelse af et kommuneplantillæg, og hvad konsekvensen i givet fald skal være for lokalplanen.

Bebyggelsestætheden, terrænet og de overordnede grønne træk samt anvendelsen giver anledning til opdelingen af lokalplanområdet i delområder. Inden for hvert af delområderne vil de bygningsregulerende bestemmelser være tilpasset anvendelsen og den eksisterende karakter.

Hvad vil lokalplanen lovliggøre?

I sommerhusområdet er der i dag opført en del bebyggelse, der er opført uden tilladelse. Noget af denne bebyggelse er ulovlig med hensyn til størrelse og placering, især i forhold til afstanden til naboskel.

Lokalplanen vil give et opdateret administrationsgrundlag for området;

- De forhold der er lovlige før lokalplanens vedtagelse er fortsat lovlige. Lokalplanen kan i nogle tilfælde angive en maksimal bebyggelse, der er mindre end den eksisterende bebyggelse, men de eksisterende bygninger er ikke af den grund ulovlige. Fremtidige til- og ombygninger skal respektere de nye bestemmelser.
- Bebyggelse opført uden byggetilladelse eller anmeldelse, vil fortsat være ulovlig efter lokalplanens vedtagelse, selvom bebyggelsen er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Det vil kræve en anmeldelse eller en byggetilladelse, før forholdet er lovligt. Disse lovliggørelsessager vil dog efterfølgende få en noget enklere sagsgang.
- En del af de forhold, der er ulovlige før lokalplanens vedtagelse, og som ikke er i overensstemmelse med den nye lokalplan, vil ikke umiddelbart kunne lovliggøres. Disse vil kræve fysisk lovliggørelse (reduktion eller fjernelse) eller lovliggøres ved en dispensation fra lokalplanen. Der bør dog som udgangspunkt ikke gives dispensation fra en nyligt vedtaget lokalplan, med mindre helt særlige forhold gør sig gældende. Sommerhusejerne kan derfor ikke som udgangspunkt forvente, at deres ulovlige forhold vil blive lovliggjort med den nye lokalplan. De kan dog komme med ønsker til lokalplanens indhold og bestemmelser i forbindelse med høringen af lokalplanforslaget.

Kolding Kommune har modtaget forespørgsler om udstykning af delområderne ”Lille Strandhave” og ”Børnenes Vel” som udgør delområder i sommerhusområdet i dag.

Området ”Lille Strandhave” består af cirka 30 sommerhuse på lejet grund. Kommunen har modtaget et antal forespørgsler om udstykning af parceller i området fordi købere af husene, i forbindelse med et salg, aktuelt ikke kan låne penge af realkreditinstitutterne til sommerhuse på lejet grund. Parcellerne i området er små og tæt bebyggede med mange byggerier der vil komme til at ligge (for) tæt på skel. I forbindelse med lokalplanlægningen vil det blive fastlagt på hvilket grundlag en udstykning vil kunne lade sig gøre.

”Børnenes vel” er en feriekoloni og må efter den gældende planlægning kun anvendes til dette formål. Bygningen på grunden er forfalden og ejerne vurderer, at det vil være (for) dyrt at sætte den i stand. Ejerne ønsker at udstykke området til sommerhuse. Lokalplanen vil give mulighed for dette.

Vest for Fuglsangvej, i rammeområde 1333-S2 i kommuneplanen, kan der udstykkes maksimalt 30 sommerhusgrunde. Der foreligger en ansøgning fra ejeren af arealet om at udstykke dette. Lokalplanen vil tage særligt hensyn til det

igangværende projekt for Skamlingsbanken, herunder sikre at udstykningen og bebyggelsen tilpasses landskabsoplevelsen af skovbrynene og terrænet. Lokalplanen vil også sikre den stiforbindelse til Skamlingsbanken, der starter her. På baggrund af lokalplanen vil der blive søgt om ophævelse af skovbyggelinjer på en del af arealet.

Planlægningsprocessen

Som opstart på planlægningsprocessen inviteres grundejerforeningerne til et dialogmøde. Formålet er at lade foreningerne komme med input tidligt i planlægningen og, at forvaltningen får nærmere kendskab til lokale forhold og ønsker i området.

Når lokalplanforslaget er sendt i offentlig høring, vil alle grundejerne blive inviteret til et orienteringsmøde om planforslaget, hvor de ligeledes har mulighed for at kommentere på planens indhold.

Forslag til lokalplanen forventes forelagt Plan- og Boligudvalget den 10. juni, Økonomiudvalget den 16. juni og Byrådet den 23. juni 2014.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 10-04-2014

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

Et mindretal i Plan- og Boligudvalget (Benny Dall) kunne ikke indstille forslaget til godkendelse idet delområdet "Børnenes Vel" ønskes fremtidssikret som område til offentligt formål (eksempelvis lejrskole) og idet der ønskes en maksimal bebyggelsesprocent på 10 % i område 1333.S2.

Et andet mindretal i Plan- og Boligudvalget (Jesper Elkjær) kunne ikke indstille forslaget til godkendelse idet delområdet "Børnenes Vel" ønskes fremtidssikret som område til offentligt formål (eksempelvis lejrskole).

Punkt 6: Zoneafklaring, Lokalplan 1131-21 Jordrup, en landsby

13/21535

Resumé

Lokalplan 1131-21 for Jordrup, som er under udarbejdelse medfører at flere erhvervsgrunde i Jordrup vil blive pålagt udgifter, da de skal betale kloaktilslutningsbidrag som følge af vedtagelse af lokalplanen, der overfører ejendommene til byzone. Omvendt vil fastholdelse i landzone medføre væsentlig reduktion i udbygningsmulighederne.

Grundejerne kan ved matrikelændringer selv undgå og/eller nedbringe kloaktilslutningsbidrag. Matrikulære sager skal være afsluttet inden lokalplanen udsendes i offentlig høring.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,
At forvaltningens redegørelse tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Kommuneplan 2013-2025 fastsætter, at Jordrup skal overføres til byzone for at muliggøre byudvikling. På baggrund af en konkret henvendelse, blev lokalplanlægningen igangsat i sommeren 2013. Rammerne i kommuneplanen giver mulighed for en udbygning i størrelsen 40-50 boliger i alt.

Den 26. august 2013 blev der afholdt borgermøde i Jordrup om lokalplanlægningen. Stemningen blandt de fremmødte var positiv i forhold til byudvikling i Jordrup, og dermed landsbyens overførsel til byzone.

Umiddelbart efter borgermødet afholdt Kolding Kommune en forhøring, der sluttede den 10. september 2013.

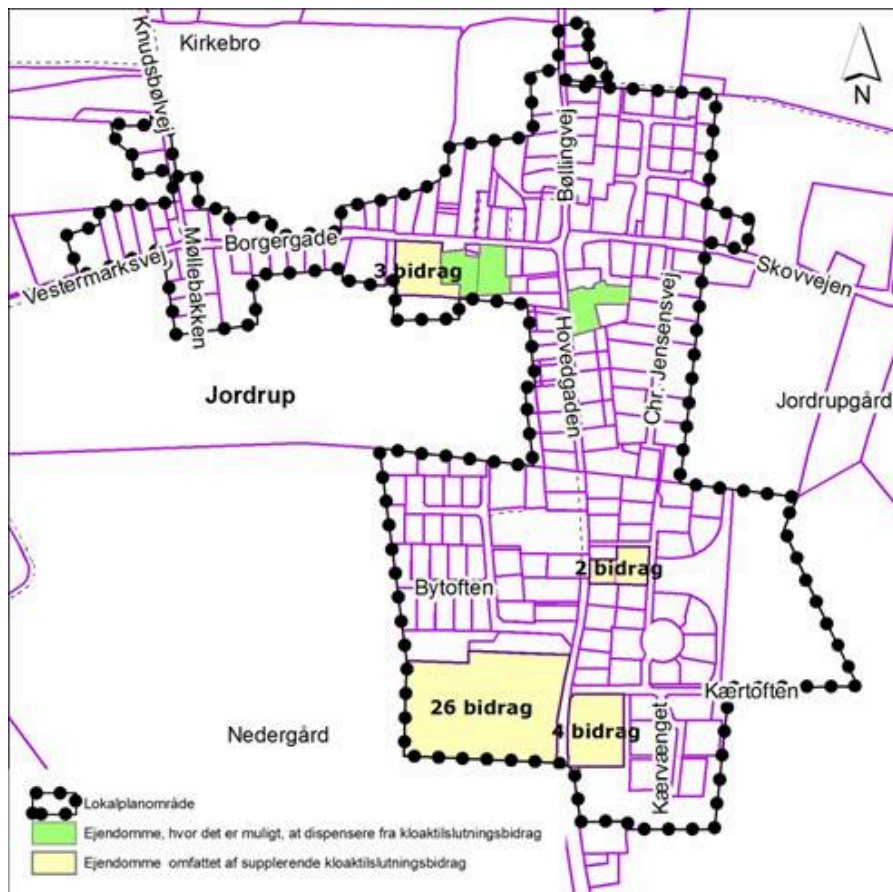
Plan- og Miljøudvalget besluttede den 28. oktober 2013 at lokalplanarbejdet igangsættes ud fra en række principper, heriblandt at Jordrup skal overføres til byzone.

Lokalplanen udarbejdes som en A-lokalplan.

Forvaltningen har indtil nu arbejdet med forundersøgelser, udarbejdelse af et lokalplanforslag, samt møder med de lodsejere, som vil blive berørt af supplerende kloaktilslutningsbidrag m.m.

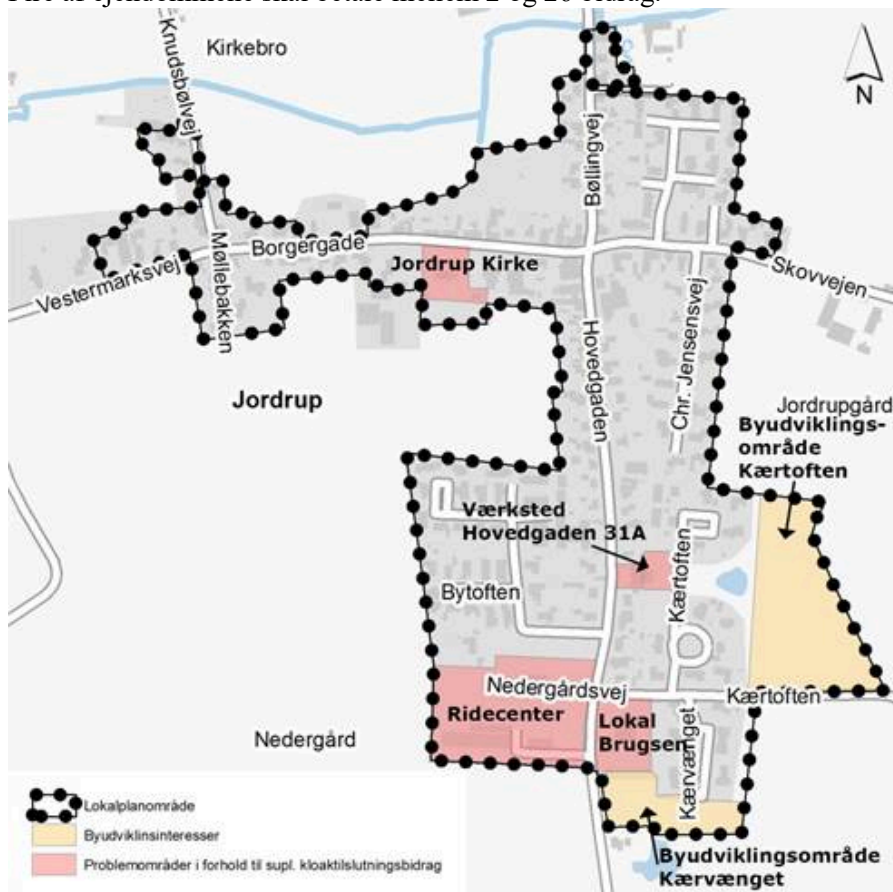
Ifølge lov om betalingsregler for spildevandsanlæg m.v. vil der blive opkrævet tilslutningsbidrag for de erhvervsjendomme som overføres til byzone, som er tilsluttet kloakken og hvor der er en udbygningsmulighed. Spørgsmålet, om hvorvidt der er en udbygningsmulighed, vurderes i forhold til grundens størrelse og dens nuværende bebyggelse. Hvis ikke det supplerende kloaktilslutningsbidrag opkræves, når ejendommen overføres til byzone, vil der ikke være mulighed for senere opkrævning, heller ikke når udbygningsmulighederne udnyttes. Opkrævningen vil ske så snart lokalplanen vedtages endeligt.

Et kloaktilslutningsbidrag er på, ca. kr. 47.700,00 + moms. Kolding Spildevand har givet tilsagn om, at enkelte ejendomme kan få dispensation fra kravet. Det drejer sig om ejendomme, hvor der skal betales 1 bidrag, og hvor der er en begrænset udbygningsmulighed.



Kort, der viser de erhvervsjendomme, der vil skulle betale supplerende kloaktilslutningsbidrag i henhold til lov om betalingsregler for spildevandsanlæg, samt de ejendomme, der har mulighed for at få en dispensation fra kravet.

Fire af ejendommene skal betale mellem 2 og 26 bidrag.



Kort, der viser de omtalte erhvervsjendomme, samt de områder, hvor der er ønske om byudvikling.

1. Ridecenter, ejendommen matr. nr. 2fa Jordup By, Jordrup

Ejendommen er en erhvervsejendom, der benyttes til ridecenter. Denne ejendom er omfattet af en landzonelokalplan fra 2005, som giver mulighed for boligudstyknings med ca. 22 boliger. Lokalplanen er endnu ikke udnyttet. Landzonelokalplanen indeholder ikke bestemmelser om bonusvirkning. Det betyder, at realiseringen af den gældende lokalplan kun kan ske på baggrund af konkrete landzonetilladelser. Da enkelte bygninger på ejendommen er kloakeret, vil der skulle betales 26 bidrag, hvis ejendommen overføres til byzone.

Ejeren, AG Boliginvest, har mulighed for at udstykke det kloakerede tidligere stuehus og søge om tilladelse til at toilet i staldbygning tilsluttes en samletank i stedet for kloakken. Det vil betyde, at ejendommen opdeles i en boligejendom og en ukloakeret erhvervsejendom. Hvis AG Boliginvest vælger at gøre det skal kloakti-tilslutningsbidragene først betales i forbindelse med en konkret byggemodning. AG Boliginvest vil dog få udgifter til en udstykningssag. En udstykningssag skal desuden være gennemført inden lokalplanforslaget sendes i høring, pga. forslagens midlertidige retsvirkninger.

Der har været dialog med Allan Greisen fra AG Boliginvest, som er blevet oplyst om sine muligheder. AG Boliginvest har ved møde den 11. marts 2014 og efterfølgende telefonisk oplyst, at AG Boliginvest ikke har interesse i, at ejendommen overføres til byzone, men har udtrykt velvilje i forhold til eventuelle løsninger, der ikke medfører for store udgifter for ejeren.

2. Daglibrugsen, ejendommen matr. nr. 9p Jordrup By, Jordrup

Coop, der ejer ejendommen vil blive opkrævet 4 kloakti-tilslutningsbidrag, hvis ejendommen overføres til byzone. Kolding Spildevand har givet tilsagn om, at bidragene vil kunne betales i rater, for eksempel 4 rater over 4 år. Da butikken ligger i et blandet bolig og erhvervsområde vil der muligvis kunne udstykkes en boligejendom fra grunden. Dette vil kunne medføre en reducere-ning af kloakti-tilslutningsbidraget. En sådan udstykning skal som ved ridecentret gennemføres inden lokalplanforslaget sendes i høring.

Coop, har udtalt, at de vil forholde sig til problematikken, når de har en mere konkret udmelding eks. et lokalplanforslag eller en politisk stillingtagen.

3. Jordrup Kirke, ejendommen matr. nr. 1bd og 1an Jordrup By, Jordrup

Jordrup kirke vil blive opkrævet 4 kloakti-tilslutningsbidrag, hvis ejendommen overføres til byzone. Situationen i Jordrup er parallel med situationen i landsbyen Stepping, hvor der i 2012 blev vedtaget en lokalplan, der overførte Stepping til byzone. I Stepping, blev Stepping Kirke medtaget i lokalplanen, men blev fastholdt i landzone. Det kræver et kommuneplanteilæg at fastholde rammeområde 1131.O2 for Jordrup Kirke i landzone.

Ifølge Kolding Spildevand vil en arealoverførsel, der sikrer, at ejendommen opdeles, så den kloakerede del kun udgør 1600 m² medføre, at der ikke vil blive opkrævet supplerende kloakti-tilslutningsbidrag i forbindelse med overførsel af ejendommen til byzone. En evt. arealoverførsel skal også her være gennemført inden lokalplanforslaget sendes i høring.

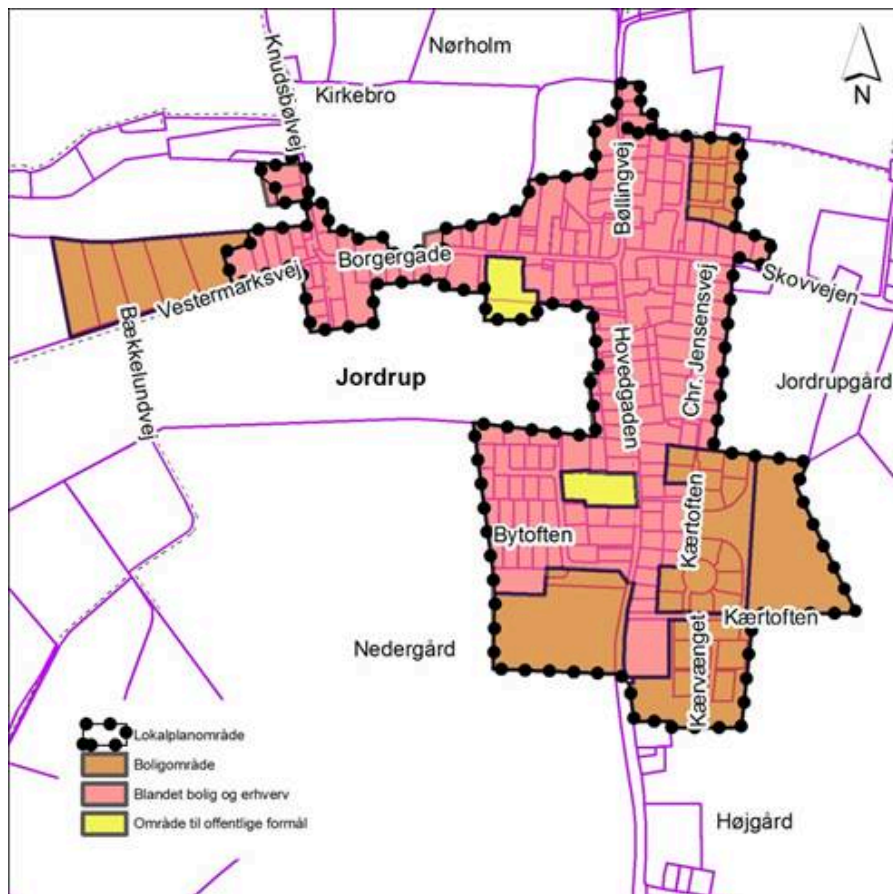
Der har været afholdt møde med Jordrup Kirke om byzone og kloakti-tilslutningsbidrag. Der er menighedsrådsmøde den 8. april, og de vil derefter vende tilbage.

4. Jordrup Autoværksted, ejendommen matr. nr. 2cn, 2 ch.

Erhvervsejendommen, Jordrup Autoværksted, består af 2 matrikler. Der er bygget tværs over skel, og matriklerne er vurderet som 1 fast ejendom. Hvis ejendommen overføres til byzone vil ejeren Aage Laursen blive opkrævet 2 kloakti-tilslutningsbidrag.

Foretages en arealoverførsel, så matr. nr. 2ch bliver ca. 1600 m², og hele bygningen kommer til at ligge på denne matrikel, vil matr. nr. 2cn derefter være ubebygget, og der vil ikke blive opkrævet supplerende kloakti-tilslutningsbidrag for de 2 matrikler ved en overførsel fra land- til byzone. En evt. arealoverførsel skal være gennemført inden lokalplanforslaget sendes i høring.

Der har været dialog med Aage Laursen, som har givet udtryk for, at han ikke afviser at få sin bygning på én matrikel via en arealoverførsel.



Kort, der viser rammerne for Jordrup i den gældende kommuneplan. Afgrænsningen af lokalplanområdet viser de arealer, der i den gældende kommuneplan er fastsat til at skulle overføres til byzone.

Det er forvaltningens vurdering, at Jordrup bør overføres til byzone via lokalplanlægning. Hvorvidt Jordrup Kirke skal fastholdes i landzone, afhænger af Jordrup Kirkes tilbagemelding.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 10-04-2014

Godkendt.

Det vurderes umiddelbart at være hensigtsmæssigt at ophæve Byplanvedtægt nr. 14 i overensstemmelse med de nye regler for ophævelse. På den måde kan området i en overgangsperiode administreres efter kommuneplanens rammebestemmelser indtil der ligger en samlet planlægning for erhvervsområdet. Det vurderes at være uhensigtsmæssigt på nuværende tidspunkt at udarbejde en mere detaljeret planlægning, da der er tale om en del af et større omdannelsesområde. De fremtidige udviklingsmuligheder står dermed mere åbne.

Proceduren for ophævelse ligner den almindelige lokalplanproces med den forskel, at forslaget ikke er en ny lokalplan, men en redegørelse for de retlige og faktiske konsekvenser ved ophævelsen. Kravene til offentliggørelse og høring er således også de samme, dvs. en offentlighedsfase på 8 uger.

Det vurderes dog ikke hensigtsmæssigt at udarbejde en ny lokalplan for det begrænsede område, som den gældende byplanvedtægt dækker, da der er tale om at se omdannelsen af erhvervsområdet mellem Vejlevej og Skovvangen i en større sammenhæng. Der foregår et forberedende planarbejde med at sikre udvidelsesmulighederne for uddannelsesinstitutionerne i området med henblik på at etablere et egentligt Campus Nord. Det vil derfor være mere hensigtsmæssigt at kunne administrere efter kommuneplanens rammebestemmelser, indtil der er grundlag for at gennemføre en mere omfattende planlægning for det samlede erhvervsområde.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 10-04-2014

Forslaget indstilles til godkendelse.

Punkt 8: Dispensation fra vejforløb ved Fuglsangvej/Nyvej, Grønninghoved

13/15792

Resumé

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

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

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

Sagen behandles i

Teknikudvalget og Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

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

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

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

Sagsfremstilling

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

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



I forbindelse med sagsbehandlingen er der indkommet alternative løsningsforslag.

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

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



Forslag til vej i fuld bredde.

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



Frank Johnsens forslag til begrænset vejbredde

Sagsbehandlingen er blevet gennemført af Forvaltningens trafikafdeling.

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

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

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

Tællingen blev gennemført i højsæsonen, hvor der må forventes at køre flest biler på Fuglsangvej i løbet af året. På Fuglsangvej mellem Havremarken og Nyvej er der ingen sideveje, og på strækningen er der kun vejadgang til ganske få

sommerhuse. Tællingen giver derfor et udmærket udtryk for, hvor mange biler der kører på Fuglsangvej ved udmundningen til Nyvej.

Løsningsforslag

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

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



Forvaltningens forslag til afgørelse og fremtidigt vejforløb

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

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

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

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

Bemærkninger fra bestyrelsen i Binderup & Grønninghoved Hus og Grundejerforening

Prioritet 1 - Forlængelse af Fuglsangvej til Gl. Strandvej:

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

Forvaltningens bemærkninger til prioritet 1:

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

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

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

Forvaltningens bemærkninger til prioritet 2

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

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

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

Forvaltningens bemærkninger til prioritet 3

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

Bemærkninger fra bestyrelsen i Grundejerforeningen Fuglsanggård

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

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

Forvaltningens bemærkninger

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

Bemærkninger fra Frank Johnsen

Frank Johnsen kan i store træk leve med forvaltningens løsningsforslag, men han ønsker dog, at vejen bliver asfalteret, så støvgener fra vejen mindskes. Desuden ønsker han, at vejen bliver afgrænset af kantsten samt at der bliver etableret et fortov mod ejendommen Nyvej 5, for at sikre de bløde trafikanter. Samtidig ønsker Frank Johnsen, at rabatten mod ejendommen Nyvej 7 kun etableres i 0,5 meters bredde, hvormed grunden på Nyvej 7 kan bibeholdes lidt større end tilfældet ellers vil blive. Til yderligere sikring af de bløde trafikanter ønsker Frank Johnsen, at der etableres bump på vejen for at dæmpe hastigheden. Endelig mener Frank Johnsen, at trafikken og kaosset ved Fuglsangvej/Nyvej kan mindskes, hvis p-pladsen ved Fuglsangvej asfalteres og afmærkes med p-båse, så badegæster vil holde på p-pladsen, fremfor at køre ned til stranden.

Forvaltningens bemærkninger

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

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

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

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

Beslutning Teknikudvalget den 07-04-2014

De første 2 punkter godkendes.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 10-04-2014

Sagen blev udsat.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 12-05-2014

Udvalget godkendte indstillingens 3. ”at”.

Punkt 9: Orientering om igangværende kommuneplanlægning for landbrugstemaer

14/12

Resumé

Jf. Planlovens § 11 a, skal kommuneplanen indeholde retningslinjer for særligt værdifulde landbrugsområder (SVL), beliggenheden af fælles biogasanlæg samt store husdyrbrug.

I forbindelse med vedtagelsen af kommuneplan 2013-2025 blev det aftalt med Naturstyrelsen, at retningslinjerne vil blive udarbejdet som et kommuneplantillæg for de 3 temaer, hvor temaet vedrørende særligt værdifulde landbrugsområder udarbejdes i samarbejde med kommunerne i Trekantområdet.

Der indkaldes ideer og forslag til planlægningen i perioden fra den 9. til den 30. april 2014 og i den forbindelse afholder Trekantområdets kommuner et teknikermøde med landbrugets organisationer den 10. april. De grønne organisationer orienteres skriftligt om planlægningen.

Herefter udarbejdes forslag til tillæg til kommuneplanen, der behandles i Miljøudvalget, Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet og dernæst fremlægges offentligt i 8 uger.

Sagen behandles i

Miljøudvalget, Plan- og Boligudvalget og Økonomiudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Jf. Planlovens § 11 a, skal kommuneplanen indeholde retningslinjer for særligt værdifulde landbrugsområder (SVL), beliggenheden af fælles biogasanlæg samt store husdyrbrug.

I forbindelse med Kommuneplan 2013-2025 besluttede Trekantkommunerne, at udskyde planlægningen for SVL, da anvisninger og vejledninger fra Naturstyrelsen var mangelfulde og blev offentliggjort meget sent i processen. Som en del af forhandlingen mellem trekantkommunerne og Naturstyrelsen blev det aftalt, at retningslinjen for SVL kunne udgå af kommuneplanen og vedtages efterfølgende som et kommuneplantillæg. Derfor er der lagt op til, at Trekantkommunerne udarbejder et fælles tillæg til kommuneplanen for dette tema.

Naturstyrelsen nedlagde veto mod Kolding Kommuneplan, da der ikke var udpegninger af temaerne for store husdyrbrug og fælles biogasanlæg beliggende i Kolding kommune, men udelukkende i de øvrige trekantkommuner. Vetoet blev ophævet mod, at der efterfølgende bliver udarbejdet kommuneplantillæg for de to temaer.

Forslag til ovenstående tillæg til kommuneplanen udarbejdes sideløbende og fremlægges samtidigt.

Der foreligger følgende tidsplan for planprocessen:

- 9. - 30. april: Indkaldelse af ideer og forslag til planlægningen
- 10. april: Teknikermøde med landbrugsorganisationerne
- Maj-juni: Forslag til kommuneplantillæg for de tre landbrugstemaer behandles i Miljøudvalget, Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet
- August-september: 8 ugers høring af forslag til kommuneplantillæggene
- Efterår 2014: Endelig vedtagelse af kommuneplantillæggene i Miljøudvalget, Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet

Herunder beskrives hovedessensen og foreløbige afgrænsninger.

Særligt værdifulde landbrugsområder

De særligt værdifulde landbrugsområder (SVL) er områder, hvor landbrugets udviklingsmuligheder og investeringssikkerhed søges sikret ved at udpege større sammenhængende landbrugsområder til landbrugsproduktion.

Udpegningen skal samtidigt tage hensyn til den generelle samfundsudvikling i forhold til bl.a. byudvikling, klimasikring, natur, miljø og infrastruktur.

Det er Trekantområdets udgangspunkt, at de arealer, der i dag er i brug til landbrugsformål er særligt værdifulde landbrugsarealer. Men der er en række natur- og miljøinteresser, der har indflydelse på brugen af jorden, og hvor landbrugsinteressen må vige for hensynet til naturen eller miljøet. Det drejer sig bl.a. om beskyttet natur, lavbundsarealer, fredskov, visse Natura 2000-områder samt potentiel natur. Disse områder er ikke forenelige med langsigtet landbrugsplanlægning.

Områder beliggende i byzone, lokalplanlagte områder og landsbyer kan heller ikke udpeges som særligt værdifuldt landbrugsjord. Balancen mellem byudvikling og landbrugets udviklingsmuligheder er et særligt fokusområde i Trekantområdets arbejde. Det drejer sig om de bynære områder omkring særligt de større byer, hvor byernes langsigtede udviklingsretninger kommer i spil og derfor bør vurderes nærmere. Udvælgelsen af byer er sket på baggrund af byernes størrelse, bymønsteret samt deres befolkningsvækst.

Der er som udgangspunkt lagt en bufferzone på:

- 2.000 m omkring Kolding by,
- 1.000 m omkring Christiansfeld, Lunderskov, Sønder Bjert/Agtrup og Vamdrup samt
- 500 m omkring byerne Almind og Vester Nebel.

Bufferzonerne er efterfølgende nærmere kvalificeret i forhold til landbrugets struktur, infrastruktur, byers behov, perspektivplaner og kendte byudviklingsretninger med henblik på en nærmere afgrænsning af udpegningen. Det betyder bl.a., at områderne nord for Bramdrupdam/ Almind samt et større område ved Vonsild-Dalby er udtaget af udpegningen. Der er også taget hensyn til planerne omkring Nordic Synergy Park mellem Kolding, Vamdrup og Lunderskov (se vedlagte kortbilag).

Udpegningen af SVL-områder kan betragtes som en tydeliggørelse af de landbrugsmæssige interesser i kommuneplanen. Der er således ikke tale om nye bindinger i forhold til udpegningen – ligesom udpegningen ikke udelukker, at husdyrproduktioner, der ligger uden for SVL-områder kan udvides, og staldanlæg kan også placeres uden for SVL-områder. Husdyrproduktioner reguleres fortsat gennem Husdyrbrugsloven og tilhørende bekendtgørelser.

Ved anvendelse af ovenstående udpegningsgrundlag vil der samlet kunne udpeges knap 34.200 ha SVL-områder, hvilket svarer til ca. 57% af det samlede areal i Kolding kommune.

Placering af fælles biogasanlæg og store husdyrbrug

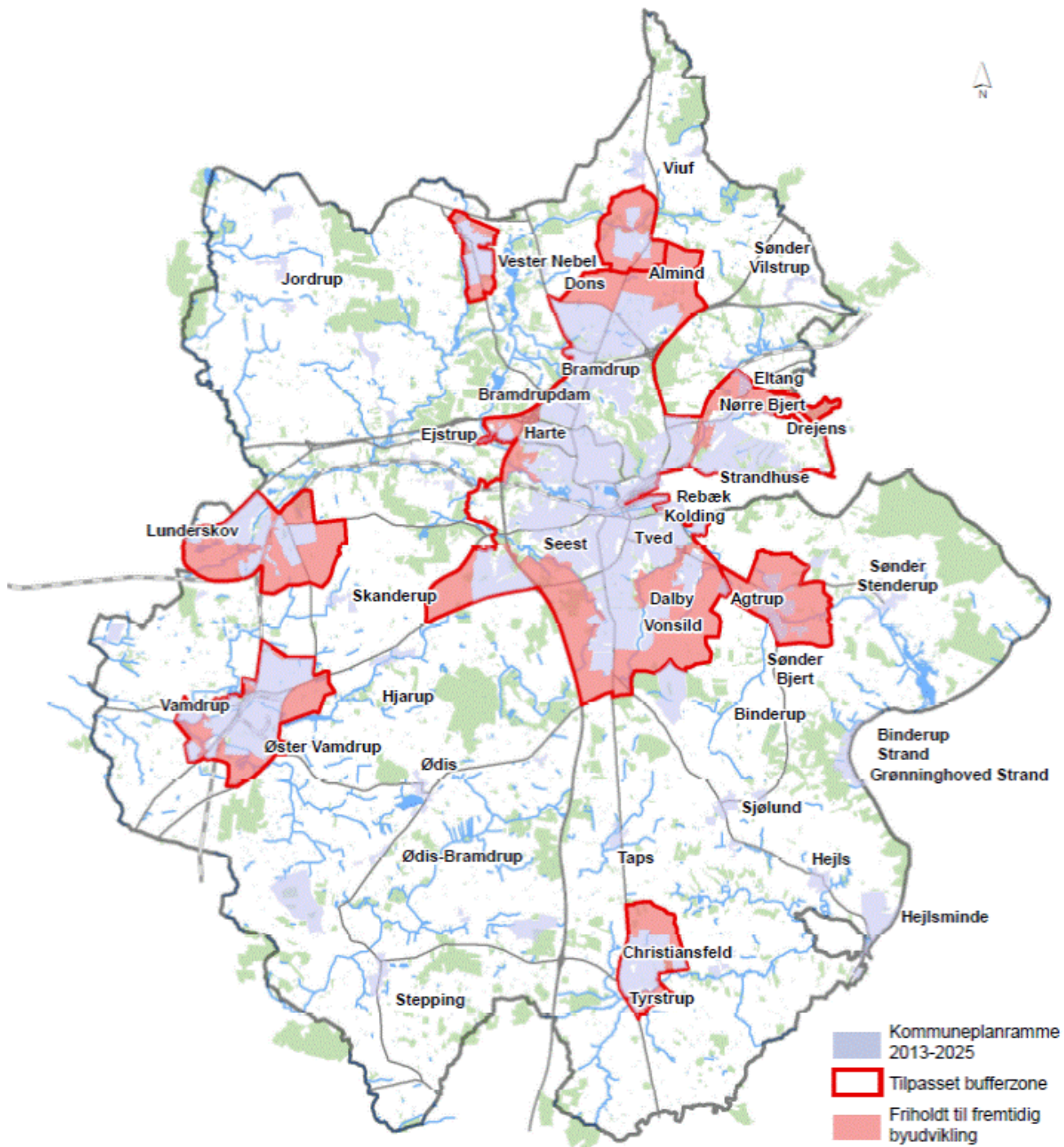
Det er et lovkrav, at kommuneplanen skal indeholde retningslinjer og udpegninger for placering af store husdyrbrug (besætninger større end 500 DE) og for fælles biogasanlæg. De to temaer hænger nøje sammen, da det er hensigten, at biogasanlæggene primært skal håndtere husdyrgødning. Derfor har kommunerne i Trekantområdet valgt, at udpegningerne for de to temaer skal være sammenfaldende.

Udpegningerne for placering af fælles biogasanlæg er såkaldte positivområder, hvor placering af biogasanlæg vil være særligt egnet. Der vil dog altid med samme forudgående planlægning, kunne placeres biogasanlæg andre steder end inden for udpegningerne. Udpegningen viser, hvor det umiddelbart vil være hensigtsmæssigt at opføre et anlæg ud fra de undersøgte kriterier.

Ligeledes vil udpegningerne af områder til de store husdyrbrug heller ikke udelukke, at landbruget udvikler sig andre steder. Blot skal interesseafvejningen inden for udpegningerne vægtes således, at anvendelse der vil være i konflikt med husdyrbrugene så vidt muligt undgås.

Kommunen har ikke modtaget konkrete henvendelser fra landmænd eller andre med ønsker om etablering af fælles biogasanlæg. Udpegningerne vil derfor ikke komme til at bygge på konkrete ansøgninger eller interessehenvendelser fra potentielle investorer, men alene ud fra hensyn til byudvikling, natur-, miljø- og landskabsinteresser samt beliggenheden i forhold til det overordnede vejnet og naturgasnettet.

Retningslinjerne for såvel lokalisering af biogasanlæg som store husdyrbrug, er en del af den fælles kommuneplan for Trekantområdet, som kan findes her: www.trekantplan.dk. Den igangværende planlægning omhandler derfor alene selve udpegningerne og kun for Kolding kommune.



Kortbilag 1

Beslutning Miljøudvalget den 07-04-2014

Forslaget indstilles til godkendelse med den bemærkning, at forvaltningen sikrer, at alle udlagte byvækstområder er medtaget.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 10-04-2014

Forslaget indstilles til godkendelse.

Punkt 10: Budget 2014, Plan- og Boligudvalget, bevillingsstatus pr. 15. marts 2014

14/5182

Resumé

Bevillingsstatus pr. 15. marts 2014 for Ejendoms- og Boligpolitik.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at bevillingsstatus pr. 15. marts 2014 tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Bevillingsstatus pr. 15. marts 2014 udviser for Ejendoms- og Boligpolitik en forbrugsprocent på 45,63. Et forholdsvis lille nettobudget, gør at de tidsmæssige forskydninger i udgifter/indtægter har stor effekt på forbrugsprocenten.

I hele 1000 kr.

DRIFT	Budget 2014	Korr. Budget 2014	Forbrug 15/03-2014	Rest korr. Budget 2014	Forbrugs pct.	Noter
Ejd.- og boligpol. i alt netto	-11.513	-11.513	-5.253	-6.260	45,63%	
Ejd.- og boligpol.	19.820	20.468	2.245	18.223	10,97%	
	-31.333	-31.981	-7.498	-24.483	23,44%	
Servicesektionen, bygnings-	-86	-86	-104	18	121,58%	1
afdelingen	0	0	0	0	0,00%	
Rengøringsafdelingen	-449	199	-457	656	-230,23%	2
	-1.013	-1.661	-79	-1.583	4,73%	
Kolding Ungdomsbolig	310	310	0	310	0,00%	3
Anvisning (KUA)	-307	-307	0	-307	0,00%	
Beboelses- og erhvervs-	1.359	1.359	219	1.140	16,11%	4
ejendomme	-1.752	-1.752	-317	-1.435	18,10%	

Driftssikring af boligbyggeri	2.928	2.928	0	2.928	0,00%	5
	0	0	0	0	0,00%	
Ældreboliger - ydelsesstøtte	2.762	2.762	0	2.762	0,00%	5
	0	0	0	0	0,00%	
Ældreboliger	12.996	12.996	2.587	10.409	19,91%	4
	-28.260	-28.260	-7.102	-21.159	25,13%	

Note 1:

Udgifter og indtægter vil løbende stort set udligne hinanden.

Note 2:

Der vil i løb et af 2014 skulle oparbejdes en indtægt.

Note 3:

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

Note 4:

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

Note 5:

Forbruget på området forventes primært medio samt ultimo 2014.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 10-04-2014

Godkendt.

Punkt 11: Ejendoms- og boligpolitik, planlagt bygningsvedligeholdelse 2015-2018

14/4504

Resumé

By- og Udviklingsforvaltningen har foretaget en tilstandsvurdering af kommunes bygninger for perioden 2015-2018.

Forvaltningen har primo 2014 registreret et samlet etageareal på ca. 8.500 m² under Ejendoms- og Boligpolitik.

Det samlede registrerede behov for planlagt bygningsvedligeholdelse viser følgende resultat:

Konto II – Planlagt vedligehold fordelt på indvendig vedligehold, installationer, terræn og udvendig vedligehold.
Beløb i 1.000 kr.

Sted	2015	2016	2017	2018
Indvendig vedligehold	371	282	249	0
Installationer	152	117	117	125
Terræn	3	12	72	17
Udvendig vedligehold	392	638	215	796
I alt	<u>918</u>	<u>1.049</u>	<u>653</u>	<u>938</u>

Budgetoplægget er opgjort i 2015-prisniveau på grundlag af KL's budgetvejledning.

Efter vedtagelse af budget 2015 fordeles midlerne til bygningsvedligeholdelse mellem politikområderne af Byrådet på baggrund af oplæg, udarbejdet af forvaltningen.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at opgørelsen over registreret behov til planlagt bygningsvedligeholdelse for ejendoms- og boligpolitik 2015 - 2018 tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har i de første måneder af 2014 foretaget tilstandsvurdering af kommunes bygninger, som svarer til planlagt bygningsvedligeholdelse, der omfatter følgende:

- Bevaring af klimaskærm
- Myndighedskrav
- Tekniske installationer
- Indvendige overflader
- Terrænarbejder

Ejendommene under Ejendoms- og Boligpolitikområdet udgør ca. 8.500 etagemeter ud af kommunens samlede etageareal på 496.000 m².

Det samlede registrerede behov for planlagt bygningsvedligeholdelse viser følgende resultat:

Konto II - Planlagt vedligehold fordelt på de enkelte ejendomme

Nr.	Ejendom	Beløb i hele 1.000 kr.			
		2015	2016	2017	2018
012082	Børnehaven Troldebo	69	49	66	26
013101	Rebæk kiosk	20	15	2	14
013106	Riis Toft Skole	636	657	357	510
013110	Andre faste ejendomme	21	21	21	21
013151	Løverodde pavillon	24	102	66	66
013309	Basagerhus	148	205	141	301
I alt		918	1.049	653	938
Af det samlede planlagte vedligehold udgør:					
	APV, bygninger	43	11	0	363
	Serviceaftaler og servicearbejder	152	128	128	152
	Energimærkninger	27	0	0	0

Budgetoplægget er opgjort i 2015-prisniveau på grundlag af KL's budgetvejledning.

Bemærkninger til budgetfordelingen

Riis Toft: Riis Toft er den største af ejendommene med den største anvendelsesgrad. Det forhøjede budget i 2015 og 2016 skyldes udskudte aktiviteter for 2013 og 2014 – herunder udskiftning af vinduer i børnehaven samt større malerarbejder.

Løverodde: Det forhøjede budget i 2016 skyldes maling af bygning samt vinduer og døre.

Basagerhus: Det forhøjede budget i 2018 skyldes delvis udskiftning af vinduer.

Byrådet vedtog i forbindelse med vedtagelse af budget 2011 at samle bygningsvedligeholdelse i en central pulje. Den centrale pulje, der indeholder både midler til planlagt bygningsvedligeholdelse og uforudsete udgifter, administreres af By- og Udviklingsforvaltningen.

Efter vedtagelse af budget 2014 fordeles midlerne til bygningsvedligeholdelse mellem politikområderne af Byrådet på baggrund af oplæg, udarbejdet af forvaltningen.

Arbejder der ikke er medtaget under planlagt vedligehold

Børnehaven Troldebo

Den indvendige vedligeholdelse afholdes af Børneudvalget.

Ændringer af institutioner tilmeldt vedligeholdelsesordningen

Følgende institutioner er tilkommet

Basagerhus – fra Seniorpolitik og Ejendoms- og Boligpolitik, boliger

Følgende institutioner udfaset:

Offentlige toiletter – overført til Vej og Parkpolitik

Heldagsskolen – overført til salgsejendomme

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 10-04-2014

Godkendt.

Bilag

Forord - Bygningsvedligehold 2015-2018

Sammendrag - Kolding Kommune - Bygningsvedligeholdelse 2015-2018

Ejendoms- og Boligpolitik- Specifikation - bygningsvedligeholdelse 2015-2018

Punkt 12: Ejendoms- og boligpolitik, boliger, planlagt bygningsvedligeholdelse 2015-2018

14/4504

Resumé

By- og Udviklingsforvaltningen har foretaget en tilstandsvurdering af kommunes bygninger for perioden 2015-2018.

Forvaltningen har primo 2014 registreret et samlet etageareal på ca. 34.300 m² under ejendoms- og boligpolitik, boliger.

Konto II – Planlagt vedligehold fordelt på indvendig vedligehold, installationer, terræn og udvendig vedligehold. beløb i 1.000 kr.

Sted	2015	2016	2017	2018
Indvendig vedligehold	764	343	477	319
Installationer	700	813	826	912
Terræn	284	94	70	101
Udvendig vedligehold	491	1.070	953	936
I alt	<u>2.239</u>	<u>2.320</u>	<u>2.326</u>	<u>2.268</u>

Budgetoplægget er opgjort i 2015-prisniveau på grundlag af KL's budgetvejledning.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at opgørelsen over registreret behov til planlagt bygningsvedligeholdelse for ejendoms- og boligpolitik, boliger 2015 - 2018 tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har i de første måneder af 2014 foretaget tilstandsvurdering af kommunes bygninger, som svarer til planlagt bygningsvedligeholdelse, der omfatter følgende:

- Bevaring af klimaskærm
- Myndighedskrav
- Tekniske installationer
- Indvendige overflader
- Terrænarbejder

Ejendommene under ejendoms- og boligpolitikområdet, boliger udgør ca. 34.300 etagemeter ud af kommunens samlede etageareal på 496.000 m².

Det samlede registrerede behov for planlagt bygningsvedligeholdelse viser følgende resultat:

Konto II - Planlagt vedligehold fordelt på de enkelte ejendomme

Nr.	Ejendom	2015	2016	2017	Beløb i hele
					1.000 kr.
011550	Støjbjergvej 15-21	18	44	18	58
011560	Nyhegnet 13	7	7	13	37
013155	Hytteby	32	29	34	29
530503	Kirsebærhaven, ældreboliger	281	468	396	458
530505	Lindely, ældreboliger	307	502	558	219
530507	Vesterled, ældreboliger	359	170	106	160
530508	Lærkebo, ældreboliger	133	147	105	142
530509	Birkebo, ældreboliger	275	218	238	126
530512	Kongebrocenteret, ældreboliger	96	43	83	104
530513	Brunebjerg, boliger	57	67	69	67
530515	Bramdrupdam Bofællesskab, boliger	133	133	133	133
530516	Trindvold Bofællesskaber, boliger	145	24	105	267
530517	Bertram Knudsens Have, ældreboliger	188	188	188	188
530518	Nye ældreboliger Vonsild	208	280	280	280
I alt		2.239	2.320	2.326	2.268
Af det samlede planlagte vedligehold udgør:					
APV, bygninger		0	0	55	0
Serviceaftaler og servicearbejder		692	706	706	710
Energimærkninger		22	0	35	0

Budgetoplægget er opgjort i 2015-prisniveau på grundlag af KL's budgetvejledning.

Vedligeholdelsesaktiviteterne er tilpasset tiårige vedligeholdelsesplaner, der er indeholdt i huslejen og som er baseret på balanceløseprincipper.

Bemærkninger til budgetfordelingen

Kirsebærhaven: Det forhøjede budget i 2016-2018 skyldes renovering og vedligehold af udvendigt murværk.

Lindely: Det forhøjede budget i 2016 og 2017 skyldes renovering af facade på fløj mod Danmarksgade.

Vesterled: Det forhøjede budget i 2015 skyldes udskiftning af låsesystem til Salto brik system. (en APV-relateret aktivitet)

Ændringer af institutioner tilmeldt vedligeholdelsesordningen

Følgende institutioner tilkommet:

Nye ældreboliger Vonsild (Vonsildhave)

Følgende institutioner udfaset:

Basagerhus, ældreboliger – overgået til Ejendoms- og Boligpolitik

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 10-04-2014

Godkendt.

Bilag

Forord - Bygningsvedligehold 2015-2018

Sammendrag - Kolding Kommune - Bygningsvedligeholdelse 2015-2018

Ejendoms- og Boligpolitik, boliger - Specifikation - bygningsvedligeholdelse 2015-2018

Punkt 13: Ejendoms- og boligpolitik, Energiredegørelse 2013

14/4700

Resumé

Kommunale Ejendomme har udarbejdet Energiredegørelsen 2013 for årene 2011-2013.

Energiredegørelsen giver et overblik over energiforbruget i de kommunale bygninger fra 2011-2013. Disse forbrugsoversigter er vurderet i forhold til Energihandlingsplan II, hvori der er fastsat konkrete målsætninger til reduktion af el, vand og varme i 2016.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at Energiredegørelsen 2013 for ejendoms- og boligpolitik tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Energiredegørelsen 2013 omhandler Kolding Kommunes forbrug af varme, el og vand i kommunens ejede og lejede ejendomme samt for selvejende institutioner.

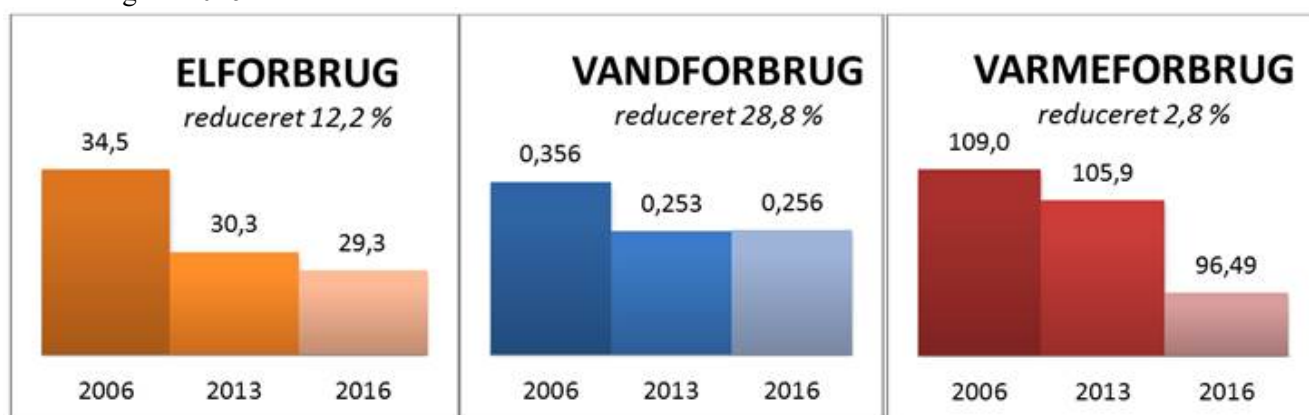
Der er udarbejdet en samlet oversigt for Kolding Kommune for perioden 2006–2013 og en oversigt for 2011-2013 for hvert politikområde.

Redegørelsen omfatter en vurdering og fremlægning af:

- Mål og planer for energibesparelser i de kommunale ejendomme.
- Investeringer i energioptimerende tiltag.
- Kolding Kommunes samlede forbrug af energi og vand.
- Forbruget under de enkelte politikområder.
- Kolding Kommunes samlede miljøbelastning.

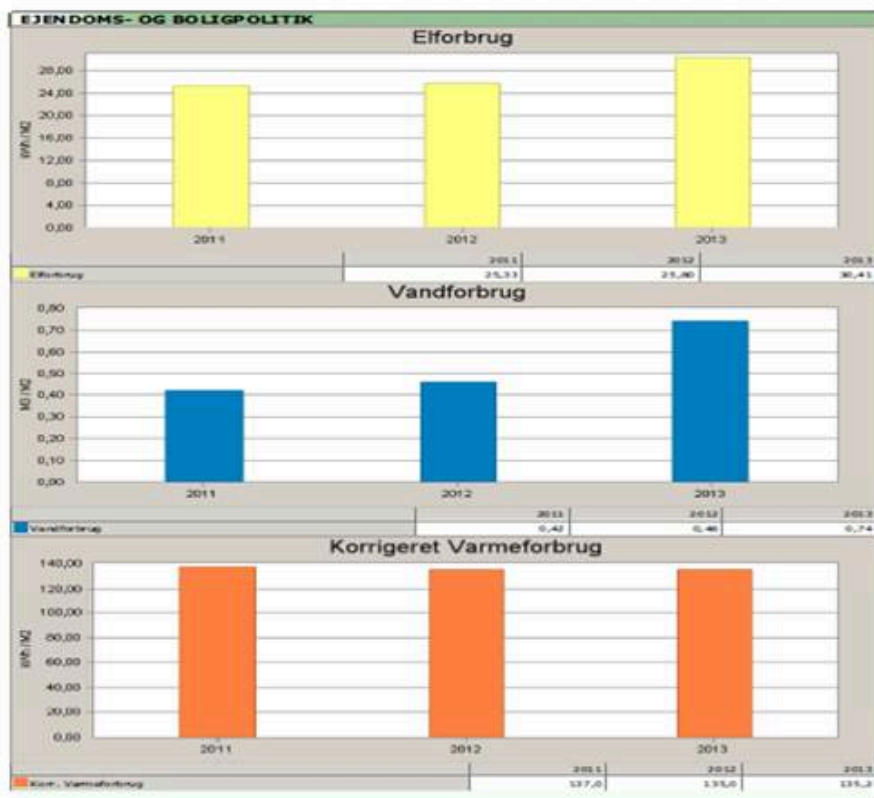
Redegørelsen er udarbejdet som en årlig afrapportering i forbindelse med Energihandlingsplan II, som løber fra 2008-2015 og kan derfor også betragtes som en opdatering over, hvor langt kommunens ejendomme er kommet i reducere af energiforbrug og CO₂ emissioner i forhold til de opsatte mål.

Nedenstående figur viser status på Kolding Kommunes samlede energiforbrug i 2013 sammenlignet med 2006 og målsætning for 2016.



Elforbruget er faldet i 2013 og målet i 2016 forventes opnået. Vandforbruget falder fortsat. Målet fra 2016 er allerede opnået og der arbejdes fremover på at fastholde det lave forbrug og om muligt at opnå yderligere besparelser. Der er stadig et efterslæb på reduktion af varme, på trods af øget fokus på at investere på netop dette område i 2013. Tiltag indenfor varmeområdet vil have første prioritet i 2014 og 2015

Ejendoms- og Boligpolitik, forbrug 2011-2013 for el, vand og varme fremgår af nedenstående samt bilag 1.



Bemærkninger:

El: Stigning i elforbrug skyldes primært ejendommene Riis Toft Skole og Heldagsskolen.

Riis Toft Skole skyldes ændret brug af lokaler, samt længere driftstid af ventilationsanlægget. Heldagsskolen skyldes ligeledes længere brugstid af bygningen, samt et øget antal brugere.

Vand: Stigning i vandforbruget skyldes primært en lækage på Riis Toft Skole

Varme: Ingen særlige ændringer i energiforbruget er registreret.

Link til Energiredegørelse for 2013:

<http://www.kolding.dk/images/dokumenter/Milj%C3%B8/Energiredegoerelsen2013.pdf>

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 10-04-2014

Godkendt.

Bilag

Ejendoms- og boligpolitik - Energiforbrug 2011-2013

Energiredegørelsen - introduktion, opsummering, investeringer 2013 og 2014, Kolding Kommunes Energiforbrug.pdf

Punkt 14: Ejendoms- og boligpolitik, boliger, Energiredegørelse 2013

14/4700

Resumé

Kommunale Ejendomme har udarbejdet Energiredegørelsen 2013 for årene 2011-2013.

Energiredegørelsen giver et overblik over energiforbruget i de kommunale bygninger fra 2011-2013. Disse forbrugsoversigter er vurderet i forhold til Energihandlingsplan II, hvori der er fastsat konkrete målsætninger til reduktion af el, vand og varme i 2016.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at Energiredegørelsen 2013 for ejendoms- og boligpolitik, boliger tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Energiredegørelsen 2013 omhandler Kolding Kommunes forbrug af varme, el og vand i kommunens ejede og lejede ejendomme samt for selvejende institutioner.

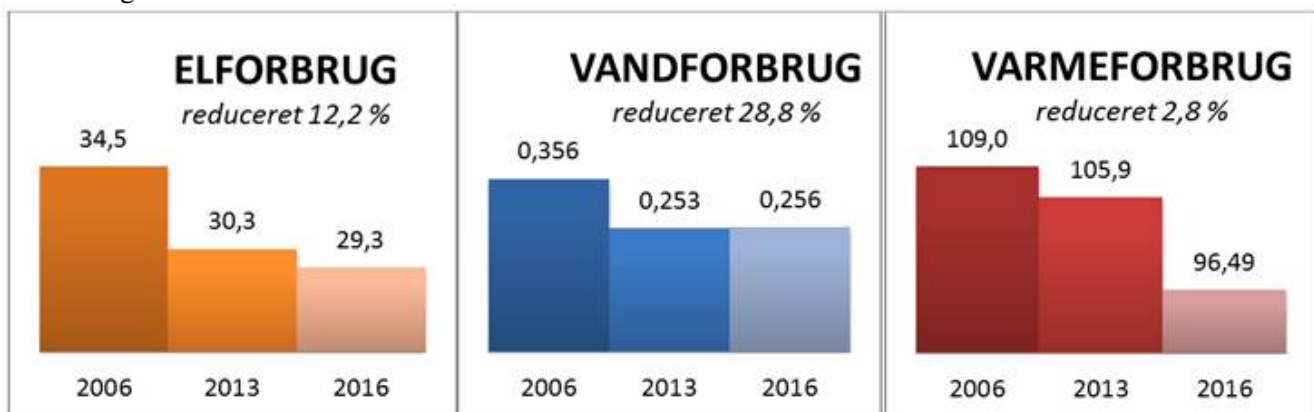
Der er udarbejdet en samlet oversigt for Kolding Kommune for perioden 2006–2013 og en oversigt for 2011-2013 for hvert politikområde.

Redegørelsen omfatter en vurdering og fremlægning af:

- Mål og planer for energibesparelser i de kommunale ejendomme.
- Investeringer i energioptimerende tiltag.
- Kolding Kommunes samlede forbrug af energi og vand.
- Forbruget under de enkelte politikområder.
- Kolding Kommunes samlede miljøbelastning.

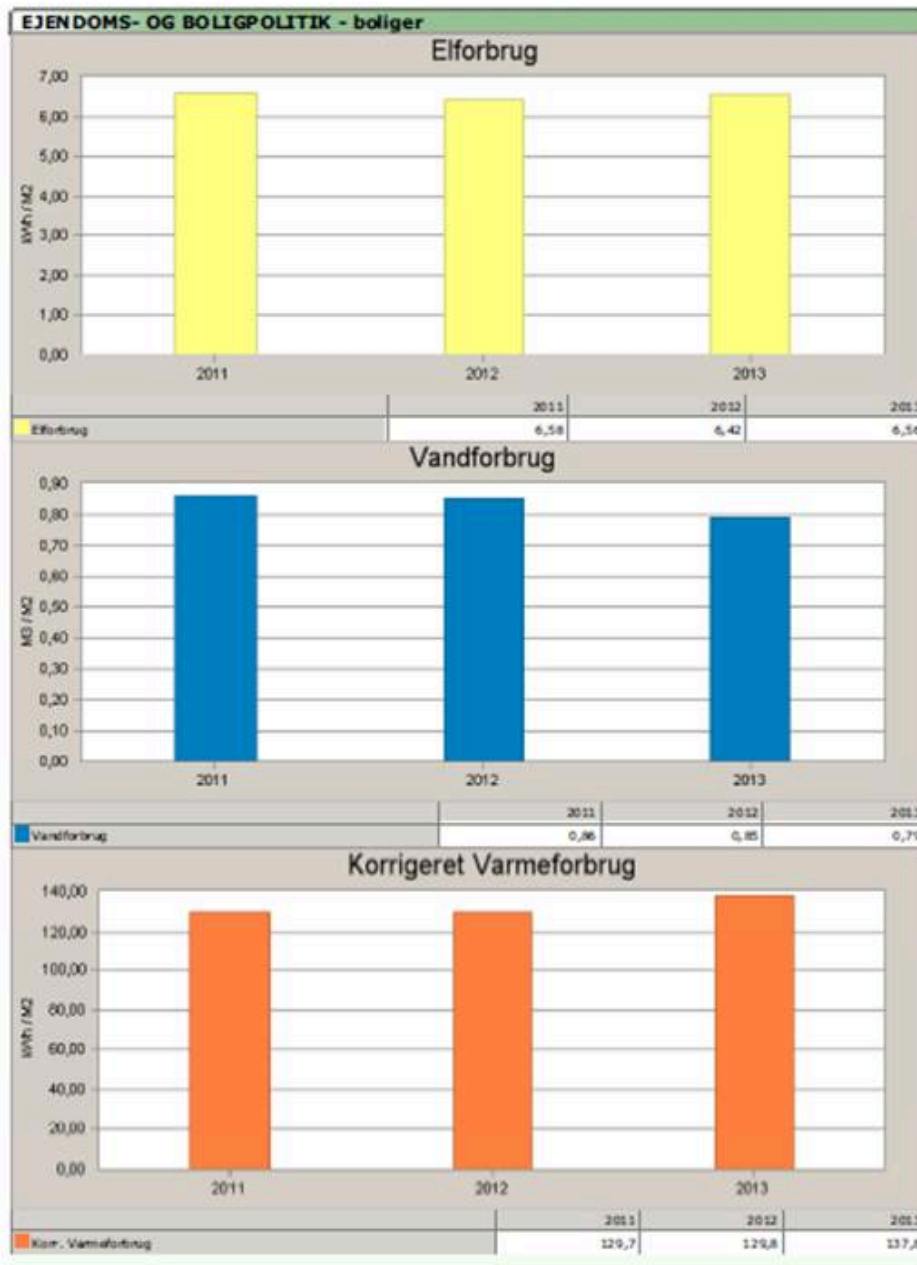
Redegørelsen er udarbejdet som en årlig afrapportering i forbindelse med Energihandlingsplan II, som løber fra 2008-2015 og kan derfor også betragtes som en opdatering over, hvor langt kommunens ejendomme er kommet i reducere af energiforbrug og CO₂ emissioner i forhold til de opsatte mål.

Nedenstående figur viser status på Kolding Kommunes samlede energiforbrug i 2013 sammenlignet med 2006 og målsætning for 2016.



Elforbruget er faldet i 2013 og målet i 2016 forventes opnået. Vandforbruget falder fortsat. Målet fra 2016 er allerede opnået og der arbejdes fremover på at fastholde det lave forbrug og om muligt at opnå yderligere besparelser. Der er stadig et efterslæb på reduktion af varme, på trods af øget fokus på at investere på netop dette område i 2013. Tiltag indenfor varmeområdet vil have første prioritet i 2014 og 2015

Ejendoms- og Boligpolitik, boliger forbrug 2011-2013 for el, vand og varme fremgår af nedenstående samt bilag 1.



Bemærkninger:

Der er ikke registreret større ændringer i energiforbruget under dette politikområde.

Link til Energiredegørelse for 2013:

<http://www.kolding.dk/images/dokumenter/Milj%C3%B8/Energiredegoerelsen2013.pdf>

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 10-04-2014

Godkendt.

Bilag

Ejendoms- og boligpolitik, boliger - Energiforbrug 2011-2013

Energiredegørelsen - introduktion, opsummering, investeringer 2013 og 2014, Kolding Kommunes Energiforbrug.pdf

Punkt 15: Orientering om budgetlægning 2015

14/5178

Resumé

Orientering om procedure og tidsplan for Plan- og Boligudvalgets budgetområde, Ejendoms- og Boligpolitik.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Byrådet godkendte den 31. marts 2014 budgetproceduren for budget 2015, og den 22. april 2014 behandler Økonomiudvalget de endelige bevillingsrammer.

Ud fra budgetproceduren er der udarbejdet nedenstående tidsplan for budgetlægning 2015 for Plan- og Boligudvalget.

Dato	Aktivitet
10. april	Plan- og Boligudvalget: Orienteres om tidsplan, procedure for budget 2015.
10. juni	Plan- og Boligudvalget: Orienteres om status for budgetlægning 2015 og behandler ændringsforslag, samt takster, hvis disse er færdig beregnet.
30. juni Kl. 15.00 – 17.00	Temadag, Byrådet: <ul style="list-style-type: none">• Udvalgenes foreløbige bemærkninger til rammeoverholdelse.• Orientering om det foreløbige resultat af regeringsaftalen og den balancemæssige situation.• Direktionens redegørelse om effektiviserings- og reduktionsmålets realisering.
11. august	Plan- og Boligudvalget: Orienteres om status for budgetlægning 2015, samt behandler eventuelle nye ændringsforslag og takstforslag for 2015.

Efter behandlingen den 11. august 2014 af budget 2015 i Plan- og Boligudvalget følges den overordnede tidsplan for budgetlægning for Kolding Kommune.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 10-04-2014

Godkendt.

Punkt 16: Orienteringspunkter

Resumé

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

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

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

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 10-04-2014

Godkendt.

Bilag

Indkaldelse af idéer og forslag til kommuneplantillæg for præstegårdshaven i Vamdrup

Orienteringspunkt vedr. skimmelsvampsager og faldefærdige bygninger.pdf

Punkt 17: Orientering fra formanden

Resumé

Orientering fra formanden.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 10-04-2014

Godkendt.