

REFERAT Plan- og Boligudvalget d. 10-03-2014

Mødedato Mandag d. 10. marts 2014 kl. 13:00

Mødested 1.2 Vest

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

Indholdsfortegnelse

Principiel godkendelse af renovering og ombygning, Arbejdernes Andels-Boligforening afdeling 6.	3
Indfrielse af pantebreve, Arbejdernes Andels-Boligforening.....	5
Tilsagn, skema A, til etablering af 6 almene familieboliger, Vifdam 45.....	7
Tilsagn, skema A, til 86 ungdomsboliger, Skamlingvejen/Teglgårdsvej, Kolding.....	9
Landzoneansøgning på Kystvej 15.....	12
Forslag til lokalplan 0931-61 Binderup Strand - et sommerhusområde.....	15
Lokalplan 0034-42 Ved Sydbanegade - et centerområde, endelig vedtagelse.....	18
Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg 56 og lokalplan 0611-81 Ved Vestergade - antennemast i	20
Kommuneplantillæg 55 og Lokalplan 0521-51, Ved Fjordvej - et grønt område.....	24
Endelig vedtagelse af lokalplan 0812-71 Ved Seestvej - børneinstitutioner.....	28
Henvendelse fra borgere omkring råstofområde mellem Anderup og Stepping.....	31
Ændring af Vedtægter for prisbelønning af god arkitektur i Kolding Kommune.....	33
Anlægsregnskaber for 2013 for Plan- og Boligudvalget. Igangværende projekter og afsluttede proje	34
Forventet drifts-regnskabsresultat 2013 for Plan- og Boligudvalget.....	36
Orienteringspunkter.....	38
Orientering fra formanden.....	39

Punkt 1: Principiel godkendelse af renovering og ombygning, Arbejdernes Andels-Boligforening afdeling 6

14/3067

Resumé

Arbejdernes Andels-Boligforening beder om Kommunens stillingtagen til renoverings- og ombygningsprojekt i afdeling 6, Bellevuegade 44-52/ Carl Plougs Vej 1, Kolding.

Projektet omfatter forbedrings- og genopretningsarbejder, byggeskader, miljøarbejder, ombygning med nedlæggelse af 3 lejemål samt øget tilgængelighed.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at det indstilles til Landsbyggefonden, at Kolding Kommune principielt kan tilslutte sig projektet,

at det meddeles Landsbyggefonden, at Kolding Kommune ikke kan tage stilling til de økonomiske konsekvenser, der eventuelt måtte være for Kommunen, før der foreligger konkrete økonomiske beregninger, herunder behovet for kapitaltilførsel og garantistillelse,

at Kolding Kommune er sindet at godkende nedlæggelsen af 3 boliger i forbindelse med projektet.

Sagsfremstilling

Bygningen Bellevuegade 44-52/Carl Plougs Vej 1 er opført i 1948 og består af 1 boligblok med 54 lejligheder.



Bebyggelsen set fra hjørnet Carl Plougs Vej / Bellevuegade

Der er gennemført følgende renoveringsprojekter af bygningen:

- For mere end 30 år siden – udskiftet vinduer
- 1981 – vestfacaden efterisoleret og afsluttet med facadepuds
- 1988 – nyt udhæng, tag, efterisolering af sydfacade, renovering af altaner og udskiftning af vinduer mod Bellevuegade
- 1991 – manøvrerum for vand- og varmeanlæg renoveret
- 2002 – udskiftning af køkkener, modernisering af badeværelser med elinstallationer, faldstamme, stigstreng og fordelingsrør for koldt og varmt vand

Ved denne renovering og ombygning vil der blive fokuseret på at udskifte nedslidte bygningsdele, nedbringe energibehovet og sikre bedre indeklima. Derudover vil der blive fokuseret på tilgængelighed og fremtidssikring.

Projektet omfatter en total ombygning af lejlighederne, som har indgang fra Carl Plougs Vej samt større altaner ved de lejligheder. Der placeres elevator i bygningen mod Carl Plougs Vej, som kan betjene 3 lejligheder på hver af de 3 etager over stueplan for at opfylde kravene til tilgængelighed. Ombygningen medfører, at der etableres 12 nye lejligheder (mod 15 lejligheder nu) og der skal således nedlægges 3 lejligheder.

Derudover omfatter projektet bl.a. forbedret udebelysning, diverse ind- og udvendig efterisolering, lydisolering af vægge i trapperum i stueetage, udskiftning af vinduer og døre, efterisolering af udvendige facader og altanbundplader i stueplanniveau, lukning af altaner, hvilket vil medføre en betydelig komfortforbedring og en ikke ubetydelig energibesparelse, etablering af ventilationsanlæg med varme-genvinding, udskiftning af radiatorventiler, udskiftning af elinstallationer, separering af regn- og spildevandsanlæg m.m. Der opføres desuden et trappehus i gårdarealet i hjørnet af bebyggelsen, hvor bygningerne mod Carl Plougs Vej og Bellevuegade er sammenbygget.

Grontmij/Carl Bro A/S har foretaget en orienterende undersøgelse for skimmelsvamp og PCB i bygningen.

Der er påvist vækst af skimmelsvamp i flere af de undersøgte boliger. I langt størstedelen af de tilfælde, hvor der er påvist vækst af skimmelsvamp, vurderes der at være tale om begrænsede områder på 0,5-1 m². Det kan dog ikke udelukkes, at omfanget flere steder kan være større. Den generelle vurdering er, at undersøgelsen indikerer, at der kan være problemer med den nordvendte væg, men der vurderes dog ikke at være en klar tendens. Mht. PCB er der ikke påvist indhold over detektionsgrænsen.

Problemer med skimmelsvamp forventes at blive løst i stort omfang ved den foreslåede efterisolering af den nordlige væg og tætning af plader over stuevinduer i de sydvendte vægge.

Finansiering af projektet samt driftsstøtte:

Projektet forventes at koste ca. 38 mio. kr., hvoraf ca. 14 mio. kr. er støttede arbejder. Hvis projektet godkendes, forventes det at blive gennemført i 2016.

Landsbyggefondens kan give tilsagn om støtte til almene boligafdelinger i form af ydelsesstøtte og regaranti ved optagelse af lån til finansiering af opretning, vedligeholdelse, forbedring, ombygning, sammenlægning af lejligheder og miljøforbedring. Byrådet skal i den forbindelse godkende lejeforhøjelse, låneoptagelse og en eventuel kommunal garantistillelse. På grundlag af boligorganisationens oplysninger samt Byrådets stillingtagen til projektet, tager Landsbyggefondens stilling til, om betingelserne for at yde støtte er opfyldt. Forvaltningen forventer, at der vil komme flere ansøgninger af samme karakter i de kommende år.

Når de økonomiske konsekvenser og Landsbyggefondens indstilling til dette projekt kendes, vil sagen blive fremlagt til politisk behandling igen. Der tages i denne sag således kun stilling til, om Kolding Kommune principielt kan tilslutte sig projektet.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 10-03-2014

Forslaget indstilles til godkendelse.

Punkt 2: Indfrielse af pantebreve, Arbejdernes Andels-Boligforening

14/3159

Resumé

Arbejdernes Andels-Boligforening (AAB) ønsker at indfri 3 pantebreve til kurs 10. Pantebrevene er udstedt af Kolding Kommune i 1995 til det daværende KAB.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at pantebrev udstedt til KAB afdeling 15, nuværende AAB afdeling 49 (Låsbygade), hovedstol 829.100 kr. kan indfries til kurs 10.

Sagsfremstilling

Kolding Kommune ydede i forbindelse med KAB's (senere fusioneret med AAB) overtagelse af afdelinger fra det nødlidende Ungbo i 1993 drifts- og anlægstilskud af forskellig art med henblik på at sikre afdelingernes fortsatte drift.

I 1995 blev der i den forbindelse lyst 3 pantebreve:

- Oprindelig KAB afdeling 15, nuværende AAB afdeling 49 (Låsbygade 71B), hovedstol 829.100 kr.
- Oprindelig KAB afdeling 14, nuværende AAB afdeling 82 (Nyborgvej), hovedstol 183.220 kr.
- Oprindelig KAB afdeling 13, nuværende AAB afdeling 49 (Pakhustorvet), hovedstol 334.570 kr.

Af alle 3 pantebreve fremgår, at "Lånet er rentefrit og afdrages når ejendommens økonomi efter kommunalbestyrelsens skøn tillader det, jf. § 34, pkt. 2 i Boligbyggeriloven. Tilbagebetaling skal dog være påbegyndt senest 50 år efter lånets udbetaling, jf. Boligbyggerilovens § 70, stk. 2."

Arbejdernes Andels-Boligforening (AAB) ønsker nu at indfri alle 3 pantebreve til kurs 10. AAB afholder eventuelle omkostninger ved indfrielse.

Revisionsfirmaet pwc (PricewaterhouseCoopers) har udarbejdet et notat for AAB (vedlagt som bilag), hvor de argumenterer for, at en indfrielse til kurs 10 vil svare til en alternativ rente på 5,93 % respektive 7,98 % afhængig af, om man regner med indfrielse om 30 eller 20 år og med afdrag over 20 år.

Vedrørende pantebrev udstedt til Låsbygade 71B

I forbindelse med om- og nybygning af ungdomsboliger på Låsbygade 71B (godkendt af Byrådet den 26. november 2012) skal der nedrives 9 og genopføres 2 ungdomsboliger.

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter (MBBL) skal godkende nedrivningen. Ministeriet har meddelt AAB, at de ikke kan give en nedrivningstilladelse, inden pantebrevet udstedt i 1995 er indfriet.

Centralforvaltningen har alternativt beregnet, at hvis man regner med en rente/inflation på 2 % p.a., vil indfrielsen af pantebrevet vedrørende Låsbygade 71B skulle ske til en nutidsværdi på 381.481 kr. (kurs 46).

Som en del af sagen vedrørende ombygning af Låsbygade 71B godkendte Byrådet en kommunal kapitaltilførsel på 600.000 kr. som et lån til afdelingen, ligesom de blev fritaget for at indbetale til dispositionsfonden vedrørende færdigbetalte lån.

Forvaltningen anbefaler, at lånet vedrørende Låsbygade 71B, pga. afdelingens økonomiske forhold og MBBL's krav om indfrielse af pantebrevet, kan indfries til kurs 10.

Vedrørende pantebreve til Nyborgvej og Pakhustorvet

Forvaltningen gennemgår for nuværende Kommunens lån med henblik på en principiel stillingtagen til fremtidige lignende anmodninger.

Da AAB ikke har angivet et umiddelbart behov for at indfri pantebrevene på Nyborgvej og Pakhustorvet, anbefaler Forvaltningen, at disse to sager afventer en principiel stillingtagen.

Centralforvaltningens bemærkninger

Med en indfrielseskurs på 10 modtager Kolding Kommune 83.000 kr. Beløbet skal ses i forhold til den beregnede nutidsværdi på 381.000 kr. svarende til kurs 46.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 10-03-2014

Forslaget indstilles til godkendelse.

Bilag

Notat udarbejdet af pwc

Punkt 3: Tilsagn, skema A, til etablering af 6 almene familieboliger, Vifdam 45

14/3166

Resumé

Arbejdernes Almene Boligforening (AAB) sender ansøgning om godkendelse af skema A tilsagn til etablering af 6 almene familieboliger i eksisterende bygning på ejendommen Vifdam 45, Kolding med en samlet anskaffelsessum på 12.624.000 kr.

Byrådet besluttede den 30. april 2012, at AAB's projekt om etablering af de 6 almene boliger skulle fremmes, og at finansieringen af den tilknyttede kommunale grundkapital i størrelsesorden 1.8 mio. kr. (svarende til ca. 1.3 mio. kr. i 2014) skulle anvises via uafviselige merudgifter.

Sagen behandles i

Plan- og boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at skema A godkendes med anskaffelsessum på 12.624.000 kr.,

at byggetilladelsen skal være opnået og meddelt inden skema B godkendes,

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

Sagsfremstilling

Byrådet godkendte den 7. november 2011 anlægsbevilling til Midtbyens Børnehus som erstatning for lejemålene i Vifdam og Låsbygade.

Etableringen af det nye børnehus krævede et arealtillæg på 400 m² fra den eksisterende børnehavegrund, Vifdam 45, ejet af AAB. I forbindelse med magelægget ønskede AAB at omdanne den eksisterende børnehave til 6 almene boliger.

Byrådet besluttede efterfølgende den 30. april 2012, at AAB's projekt om etablering af de 6 almene boliger skulle fremmes, og at finansieringen af den tilknyttede kommunale grundkapital på 14 % af anskaffelsessummen, svarende til ca. 1,8 mio. kr., skulle anvises via uafviselige merudgifter. Samtidig godkendte Byrådet det foreslåede magelæg. Da grundkapitalindskuddet i 2014 kun udgør 10 % af anskaffelsessummen, er de ca. 1,8 mio. kr. reduceret til ca. 1,3 mio. kr. i 2014.

AAB har på den baggrund fremsendt ansøgning om godkendelse af skema A tilsagn til etablering af 6 almene familieboliger i den eksisterende bygning på ejendommen Vifdam 45, Kolding.

Projektet omfatter ombygning af eksisterende ejendom til etablering af 6 almene familieboliger fordelt med en 2-værelses bolig på 90 m² og fem 4-værelses boliger på 109 m².

Der søges om en samlet anskaffelsessum på 12.624.000 kr. svarende til 19.849 kr./m².

Der søges dermed om et samlet kommunalt grundkapitallån på 1.264.000 kr.

Den foreløbige årlige husleje pr. m² er beregnet til 835 kr. pr. m² ekskl. forbrugsudgifter, som er beregnet til 178 pr. m².

Udgiftsfordelingen for projektet: Grundudgifter (tilslutningsafgifter) 263.000 kr.; omkostninger 3.026.000 kr.; entreprisudgifter 9.107.000 kr.; gebyr til offentlige myndigheder 228.000 kr.

Anskaffelsessum på 12.624.000 kr. finansieres således:

80 % realkreditlån	11.109.120 kr.
10 % grundkapitallån	1.264.000 kr.
2 % beboerindskud	252.480 kr.
I alt	12.624.000 kr.

De gældende regler er, at der skal medtages samtlige planlagte byggearbejder under støttesagen, og der kan ikke undervejs tages nogen arbejder ud og udskyde dem til udførelse, når byggeriet er i drift.

Når det støttede byggeri finansieres med lån, hvor der tinglyses pant i afdelingens faste ejendom, er det en betingelse for lånet, at kommunen påtager sig en garantiforpligtigelse som foreskrevet i almenboligloven.

Beregningen af den kommunale garanti omfatter den del af lånet, der har pantsikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi. Ejendommens værdi (markedsværdien) fastsættes af det långivende realkreditinstitut. Kommunal garanti er en eventualforpligtigelse, der ikke umiddelbart belaster kommunens økonomi.

Forvaltningen oplyser, at godkendelse af skema A efter loven vil ske med vilkår om, at bestemmelserne om udbud, pris og tid, ansvar, kvalitetssikring, indsamling af nøgletal, bygningsdrift mv., der er nævnt i bilag 2 til støttebekendtgørelsen, overholdes.

Forvaltningen skal herudover oplyse, at anskaffelsessummen ikke kan overskrides ved skema B, og bygherren kan således ikke forvente, at der godkendes en højere anskaffelsessum ved skema B.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 10-03-2014

Forslaget indstilles til godkendelse.

Punkt 4: Tilsagn, skema A, til 86 ungdomsboliger, Skamlingvejen/Teglgårdsvej, Kolding

14/3151

Resumé

Boligselskabet Domea Kolding, afdeling 122-06 fremsendte den 17. februar 2014 ansøgning om tilsagn, skema A, til 86 ungdomsboliger, som ønskes opført på adressen Skamlingvejen/Teglgårdsvej, Kolding.

Sagen behandles i

Plan- og boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at skema A godkendes med en anskaffelsessum på 79.998.000 kr.,

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

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

Sagsfremstilling

Baggrund

Teknik- og Boligudvalget vedtog den 18. december 2013, at der skulle arbejdes videre med Domeas ungdomsboligprojekt på Teglgårdsvej og Lejerbos ungdomsboligprojekt i Kolding Åpark. Den samlede ramme for kommunalt grundkapitalindsud på 16 mio. kr. blev fordelt ligeligt mellem de to projekter med ca. 8 mio. kr. til hver. Domeas projekt forudsatte oprindeligt et grundkapitalindsud på 8.305.000, så det har krævet en tilpasning af projektet. I projektilpasningen har der været fokus på huslejeprisen og at lejlighedstyperne skulle være i overensstemmelse med efterspørgslen. Det vil sige et stort antal 1-rumsboliger i forhold til 2-rumsboliger. En del af 2-rumsboligerne er desuden indrettet, så de kan benyttes som delebolig.

Skema A

Boligselskabet Domea Kolding, ønsker tilsagn, skema A, til opførelse af 62 1-rumsboliger med bad/toilet og køkken samt 24 2-rumsboliger i alt 86 ungdomsboliger. Det gennemsnitlige lejlighedsareal på 39 m².

Boligerne opføres på Skamlingvejen/Teglgårdsvej, Kolding. Projektet er udarbejdet i samarbejde mellem ON og PSL arkitekter A/S og Domea. Boligerne opføres som 3 forbundne kvadrater. Bebyggelsen har ikke en forside og bagside, men vil fra alle verdenshjørner, via den karakteristiske form, tilføre området en ny identitet.

Mod Skamlingvejen opføres bygningerne i 6 etager og mod Teglgårdsvej opføres bygningerne i 5 etager, med et hævet terrænplan. Den primære adgang er via Teglgårdsvej.

86 UNGDOMSBOLIGER PÅ SKAMLINGVEJEN / TEGLGÅRDSVEJ I KOLDING



COPYRIGHT ©

Domea
dit hjem

BOLIGGELSKABET DOMEA KOLDING - A/F, 12216

SKEMA - A, DATO: 12.02.2014

Ungdomsboligerne påtænkes opført som lavenergiboliger opfyldende BR krav 2020. Intentionen er, inden for rammerne for almene ungdomsboliger, at skabe Danmarks mest energirigtige ungdomsboliger, hvor integreret design, funktionalitet, teknik, drift og økonomi sidestilles i den kreative proces.

Der søges om en samlet anskaffelsessum på 79.998.000 kr., svarende til 23.959 kr. pr. m². I anskaffelsessummen er udgifter til energitillæg indregnet, som holder sig inden for gældende maksimumsbeløb.

Den gennemsnitlige årlige husleje er beregnet til 1.080 kr. pr. m² ekskl. forbrugsudgifter, som er beregnet til 122 kr. pr. m².

Byggestart forventes ultimo 2014 og forventet byggeperiode er på 18 måneder, med ibrugtagning medio 2016.

Udgiftsfordelingen for projektet: Grundudgifter 10.950.000 kr., omkostninger 12.521.000 kr. og håndværkerudgifter 55.163.000 kr., Gebyr til offentlige myndigheder 1.364.000 kr.

Anskaffelsessum på 79.998.000 kr. finansieres således:

88 % realkreditlån	70.398.240 kr.
10 % grundkapital	7.999.800 kr.
2 % beboerindskud	1.599.960 kr.
I alt	79.998.000 kr.

De gældende regler tilsiger, at samtlige planlagte byggearbejder skal medtages under støttesagen, og der er ikke undervejs mulighed for at udtages nogle arbejder og udskyde dem til udførelse, når byggeriet er gået i drift.

Når det støttede byggeri finansieres med lån, hvor der tinglyses pant i afdelingens faste ejendom, er det en betingelse for optagelse af lånet, at kommunen påtager sig en garantiforpligtelse, som foreskrevet i almenboligloven.

Beregningen af den kommunale garanti er ændret i april 2008 fra en fast procentdel af anskaffelsessummen til at omfatte den del af lånet, der har pantsikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi. Ejendommens værdi (markedsværdien) fastsættes af det långivende realkreditinstitut. Kommunal garanti er en eventualforpligtelse, der ikke umiddelbart belaster kommunens økonomi.

Der er i budget 2015 og 2016 afsat et rammebeløb til grundkapital til bygning af ungdomsboliger.

Forvaltningen skal herudover oplyse, at anskaffelsessummen ikke kan overskrides ved skema B og bygherren kan således ikke forvente, at der godkendes en højere anskaffelsessum ved skema B.

Centralforvaltningens bemærkninger

I budgettet er afsat 6,0 mio. kr. i 2015 og 10,0 mio. kr. i 2016. Kommer grundkapitalen til udbetaling tidligere vil der ske en fremrykning af beløbet i forbindelse med bevillingskontrollen ultimo året. For de 2 projekter svarer grundkapitaludgiften samlet set til den budgetterede udgift.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 10-03-2014

Forslaget indstilles til godkendelse.

Bilag

Domea - projektmappe

Punkt 5: Landzoneansøgning på Kystvej 15

14/2375

Resumé

By- og Udviklingsforvaltningen har modtaget en landzoneansøgning om opførelse af et nyt sommerhus og garage på ejendommen, der ligger på Kystvej 15, 6091 Bjert. Ejendommen ligger inden for det område, som lokalplanforslag 0931-61 omfatter.

Det ansøgte projekt på ejendommen stemmer ikke overens med lokalplanforslaget, da det overskrider lokalplanens bestemmelser om afstand til skel samt etageantal. Derudover vurderes projektet at have indvirkning på det værdifulde kystlandskab.

Der skal derfor tages stilling til, om der skal meddeles afslag til ansøgning med baggrund i de landskabelige værdier, lokalplanforslaget, og dets nært forestående midlertidige retsvirkninger, eller om ansøgningen skal behandles med henblik på en tilladelse, hvilket dog vil have konsekvenser for lokalplanforslagets tidsplan og indhold.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der meddeles afslag på ansøgningen om landzonetilladelse jf. beslutningsmulighed 1 i sagsfremstillingen.

Sagsfremstilling

By- og Udviklingsforvaltningen har den 3. februar 2014 modtaget en landzoneansøgning om opførelse af et nyt sommerhus og garage på ejendommen 14p Sdr. Bjert By, Sdr. Bjert, der ligger på Kystvej 15, 6091 Bjert. Ansøger er Felthaus Arkitekter på vegne af ejer Christian Trillingsgaard.

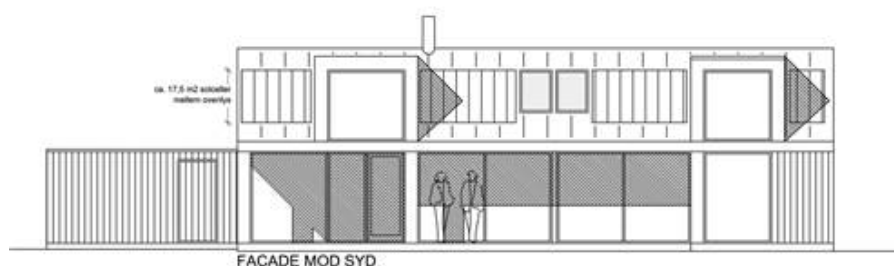


Ejendommen ligger i landzone, men inden for det område, som er omfattet af lokalplanforslag 0931-61. Ejendommen vil derfor ved offentliggørelsen af lokalplanforslaget være omfattet af lokalplanens midlertidige retsvirkninger, der betyder, at den ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der kan foregribe den endelige plans indhold. Når lokalplan 0931-61 endeligt vedtages, må ejendommen kun udnyttes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Det ansøgte projekt er ikke i overensstemmelse med lokalplanforslagets bestemmelser, hvorfor der ønskes en politisk stillingtagen til projektet.

Beskrivelse af det ansøgte projekt

Der ansøges om opførelse af et nyt sommerhus som erstatning for et eksisterende sommerhus på 75 m². Det nye sommerhus vil ifølge ansøgningen have en delvist udnyttet tagetage med et areal på 38 m² og to kviste mod stranden. Ansøger har revideret projektet således, at bygningshøjden ikke overstiger 5 meter. Etagearealet for det nye sommerhus

vil være på 153 m². Derudover vil der være en overdækket terrasse på 35 m² samt carport og udhus på 33 m². Projektskitserne er vedlagt som bilag 1.



Uoverensstemmelser med lokalplanforslaget

Lokalplanforslaget fastsætter den maksimale bygningshøjde til at være 5 m og maksimalt etageantal til at være 1 etage. Det ansøgte byggeri overholder de 5 m, men har en udnyttet tagetage og overholder dermed ikke bestemmelsen om maksimalt 1 etage.

Derudover fastsætter lokalplanforslaget, at afstanden til skel for både sommerhuse, garager og udhuse skal være 2,5 m. I det ansøgte projekt ligger garagen kun ca. 20 cm fra skel, hvilket betyder, at denne bestemmelse ikke overholdes.

Lokalplanforslag 0931-61 fastsætter bestemmelser, der balanceret skal sikre udviklingsmulighederne i området under hensyntagen til områdets karakter og de landskabelige værdier. Det er forvaltningens vurdering, at lokalplanforslaget netop gør dette i kraft af bestemmelserne om bl.a. etageantal og afstandene til skel.

Forvaltningens vurdering i forhold til landzonebestemmelserne

Administrationen af Planlovens landzonebestemmelser er generelt meget restriktiv - særligt i områder, hvor der er særlige landskabelige interesser. Området ligger dels inden for kystnærhedszonen og inden for et område, der i Kommuneplan 2013-2025 er udpeget som værdifuldt landskab.

Natur- og Miljøklagenævnets praksis i forhold til udvidelser og udskiftning af sommerhuse i landzone er meget restriktiv og Natur- og Miljøklagenævnet har ikke nogen generel praksis om at acceptere udbygning af mindre sommerhuse i landzone til op til 100 m² (jf. Natur- og Miljøklagenævnet Orienterer nr. 47). Det ansøgte sommerhus er væsentligt større end det eksisterende sommerhus og større end 100 m². Derudover ligger det i et særligt værdifuldt landskabeligt og kystnært område, hvilket er en skærpende omstændighed.

Kolding Kommune har, siden efteråret 2013, konkret vurderet, at der i området langs Kystvej med baggrund i områdets karakter og den hidtidige praksis, kan tillades sommerhuse over 100 m², når bebyggelsesprocenten ikke overstiger 15 og så længe bebyggelsen med placering, højde og udtryk viser hensyn til områdets landskabelige værdier og karakter.

Forvaltningen vurderer, at projektet vil være meget markant i kystlandskabet langs Lillebælt med den udnyttede tagetage, kviste og tagvinduer. Begrænsningen af etageantallet til 1 etage er afgørende for at bevare karakteren af sommerhusområdet fremfor, at området udvikler en karakter af helårsbeboelse.

Udtalelse fra ejer

Forvaltningen har bedt ejer Christian Trillingsgaard om at begrunde overskridelsen af etageantallet og afstanden til skel, og hans udtalelse er vedhæftet som bilag 2. Christian Trillingsgaard forklarer i sin udtalelse, at han er blevet orienteret om, at det var Bygningsreglementet, der er gældende for området. Dette skyldes, at forvaltningen grundet fejl i kortmateriale og -fortegnelser har administreret området, som om det var et sommerhusområde og ikke et landzoneområde i mange år. Det er først i efteråret 2013, at forvaltningen bliver opmærksom på denne fejl og må konstatere, at området reelt er beliggende i landzone og skal administreres efter landzonebestemmelserne. Bygningsreglementet tillader dog også kun 1 etages byggeri i sommerhusområder. Christian Trillingsgaard har desuden vedhæftet billeder fra området for at dokumentere, at der allerede er byggeri med garager i skel og med udnyttet tagetage i området. Forvaltningen er bekendt med, at der er flere eksempler på garager og udhuse i skel i området. Det skyldes dels, at bygningerne er af ældre dato eller at de kan være opført uden tilladelse. Der er enkelte bygninger med udnyttet tagetage i området. Der er primært tale om meget små bygninger med et lille grundplan og som er meget gamle. Bygningerne med udnyttet tagetage ligger samlet i mindre klynger. Den strækning, hvor Kystvej 15 ligger, har en særlig karakter, da sommerhusene her ligger på en stejl skråning mod kysten. På denne strækning er der kun byggeri i 1 etage.

Beslutningsmuligheder og konsekvenser

1. Første beslutningsmulighed er, at der meddeles afslag på ansøgningen om landzonetilladelse, da der er tale om et markant byggeri i et værdifuldt kystlandskab, som er i strid med Lokalplanforslag 0931-61, og da lokalplanforslagets

midlertidige retsvirkninger træder i kraft fra og med den 10. april 2014.

Det vil have den konsekvens, at projektet ikke kan realiseres. Der vil efter en endelig vedtagelse af lokalplanforslaget igen kunne ansøges om et projekt, der er i overensstemmelse med lokalplanen.

2. Den anden beslutningsmulighed er, at det ansøgte projekt sendes i naboorientering med henblik på efterfølgende at meddele en tilladelse til det ansøgte projekt, hvis der ikke kommer nogen væsentlige bemærkninger fra naboerne. Lokalplanforslaget skal desuden tilrettes således, at det muliggør den ansøgte bebyggelse.

Det vil have den konsekvens, at landzonetilladelse og byggetilladelse skal meddeles før lokalplanforslaget kan offentliggøres, da de midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslaget ellers træder i kraft. Det vil desuden have den konsekvens, at der vil blive mulighed for øget bebyggelse i området ud over, hvad det nuværende lokalplanforslag lægger op til. Det vil på sigt medføre en ændring af områdets karakter. Lokalplanforslaget skal tilrettes af forvaltningen og derefter sendes til fornyet politisk behandling. Lokalplanforslaget vil i så fald tidligst blive offentliggjort den 28. maj 2014.

3. Den tredje beslutningsmulighed er, at der meddeles afslag til det ansøgte på baggrund af landzonebestemmelserne, men at lokalplanforslaget alligevel tilrettes, sådan at det muliggør den ansøgte bebyggelse.

Det vil have den konsekvens, at der vil blive mulighed for øget bebyggelse i området ud over, hvad det nuværende lokalplanforslag lægger op til. Det vil på sigt medføre en ændring af områdets karakter. Lokalplanforslaget skal tilrettes af forvaltningen og derefter sendes til fornyet politisk behandling. Lokalplanforslaget vil i så fald tidligst blive offentliggjort den 28. maj 2014. Hvis det ændrede lokalplanforslag endeligt vedtages vil det ansøgte projekt kunne realiseres efterfølgende.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 10-03-2014

Godkendt.

Bilag

Bilag1 projekt.pdf

Udtalelse til politisk behandling - Kystvej 15

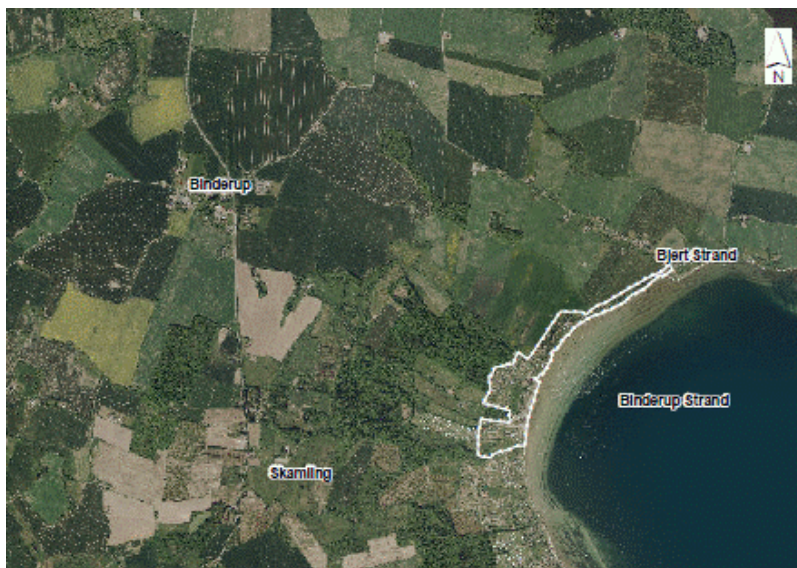
Punkt 6: Forslag til lokalplan 0931-61 Binderup Strand - et sommerhusområde

13/20369

Resumé

Med udgangspunkt i synopsis vedtaget af Plan- og Miljøudvalget den 28. oktober 2013, er der udarbejdet et forslag til lokalplan for det eksisterende sommerhusområde ved Binderup Strand.

Lokalplanen tager udgangspunkt i det eksisterende sommerhusområde og angiver bestemmelser for fremtidig anvendelse og bebyggelse. Lokalplanen har til formål at give mulighed for opførelse af tidssvarende sommerhuse og småbygninger på små sommerhusgrunde samt at fastholde områdets karakter af sommerhusområde med lav bebyggelse, grønne elementer og stisystemer.



Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

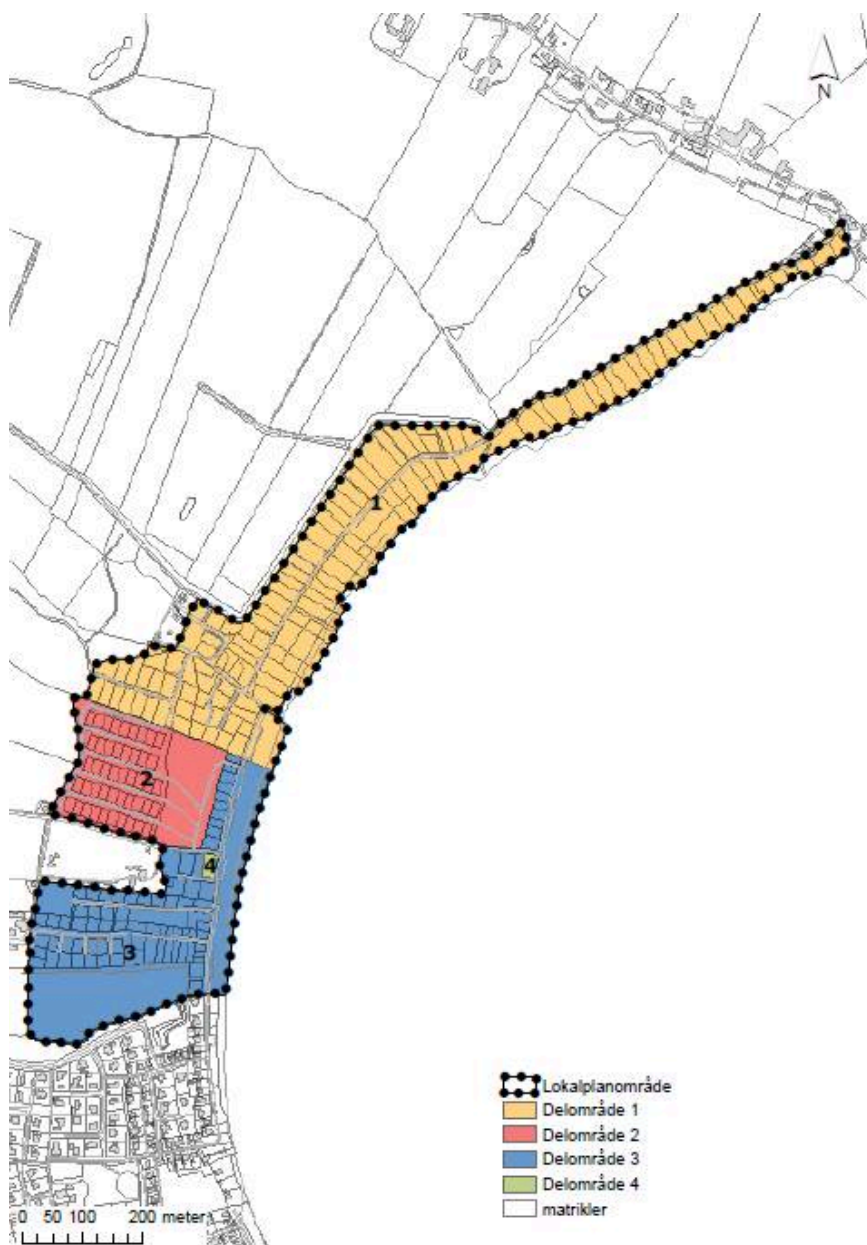
By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslag til lokalplan 0931-61 sendes i offentlig høring i 8 uger fra den 10. april til den 5. juni 2014.

Sagsfremstilling

Forslag til lokalplan 0931-61 Binderup Strand tager udgangspunkt i det eksisterende sommerhusområde og er tilpasset de enkelte områders karakter i forhold til tæthed og bebyggelsens omfang. Området kan kun anvendes som sommerhusområde, men eksisterende helårsboliger kan fortsat benyttes som sådan. Den eksisterende butik i området (delområdet 4) kan ikke omdannes til sommerhus.

Lokalplanen er en A-lokalplan. I synopsis var der lagt op til, at lokalplanen udarbejdes som en B-lokalplan, men grundet de mange lodsejere og komplekse interesser i området, opgraderes planen til en A-lokalplan.



Bebyggelsesprocent

Lokalplanen har som formål at sikre, at selv små sommerhusgrunde kan have et tidssvarende sommerhus. Lokalplanforslaget angiver derfor en generel bebyggelsesprocent på 15, men muliggør, at små grunde altid har mulighed for at opføre et sommerhus på op til 80 m². Hermed vil det være muligt at bygge et typehus under forudsætning af, at afstand til skel overholdes. Der foreslås desuden lempeligere bestemmelser for afstand til skel end bygningsreglementets almindelige bestemmelser for sommerhusområder. For delområde 1 og 3 fastsættes en afstand til skel på 2,5 meter, hvor bygningsreglementets sommerhusbestemmelser siger 5 meter. Dette sker for at sikre bedre mulighed for placering af bebyggelse på de forholdsvis smalle grunde.

Facadematerialer

Et flertal i Plan- og Miljøudvalget (udvalget med undtagelse af Christian Gøttig) fulgte indstillingen om synopsis for lokalplanen. Christian Gøttig stemte imod indstillingen med den begrundelse, at der skal indarbejdes en regulering af materialevalget, således at der ikke tillades opført huse i sten.

Med baggrund i områdets eksisterende bebyggelse og for at fastholde områdets udtryk som sommerhusområde, angiver lokalplanforslaget, at der ikke kan opføres bebyggelse i blank mur (mursten). Alle andre facadematerialer, herunder pudset mur, tillades. Der er ligeledes ingen restriktioner på, hvilke farver bebyggelsen kan have.

Dialog med grundejerne

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget, har forvaltningen været i dialog med grundejerforeninger og vejlaug om hvilke hensyn og muligheder, lokalplanen skal sikre. Grundejerne havde gode input til de

bygningsregulerende bestemmelser og ønsker i åvrigt, at et borgermøde i forbindelse med lokalplanforslaget, afholdes i samarbejde med vejlauget. Borgermødet vil blive afholdt i lokalplanforslagets hæringsperiode.

Lovliggørelsessager

Forvaltningen har de sidste par år fået en række lovliggørelsessager i området. Det drejer sig primært om bebyggelse, der er opført uden tilladelse eller på ulovlige placeringer for tæt på naboer. Disse sager behandles individuelt og resulterer i enten en fysisk lovliggørelse (bebyggelsen flyttes eller fjernes) eller, at der gives en tilladelse til de eksisterende forhold.

Sårligt på Oluf Ravns Vej og Buskvej har forvaltningen mange lovliggørelsessager om bygninger placeret for tæt på skel i forhold til byggelovens bestemmelser for sommerhusområder.

Midlertidige retsvirkninger

Når et forslag til lokalplan offentliggøres, træder de midlertidige retsvirkninger i kraft. Herefter må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller i åvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold. De midlertidige retsvirkninger går med andre ord, at der ikke kan gives byggetilladelse i hæringsperioden indtil den endelige lokalplan offentliggøres.

Da lokalplanen fremlægges hen over foråret, hvor nogle sommerhusejere muligvis ønsker at bygge til eller nyt, vil de midlertidige retsvirkninger medføre, at disse projekter må afvente lokalplanens endelige vedtagelse. Omvendt kan de sommerhusejere, der med den nye lokalplan får flere byggemuligheder, have et ønske om, at lokalplanen vedtages hurtigst muligt. Lokalplanen forventes endeligt vedtaget på byrådsmøde den 25. august 2014.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 10-03-2014

Knud Erik Langhoff fremsatte følgende ændringsforslag:

Det foreslås, at der i lokalplanforslaget tages hensyn til, at der i den nordlige del af delområdet 1, hvor der kun er en række bebyggelse, kan ske udnyttelse af tagetagen.

Et flertal i Plan- og Boligudvalget (Poul Erik Jensen, Eea Haldan Vestergaard, Jørn Dohrmann og Benny Dall) stemte imod forslaget.

Et mindretal i Plan- og Boligudvalget (Knud Erik Langhoff, Jesper Elkjær og Asger Christensen) stemte for ændringsforslaget.

By- og udviklingsdirektørens forslag blev herefter bragt til afstemning:

Et flertal i Plan- og Boligudvalget (udvalget med undtagelse af Knud Erik Langhoff, Jesper Elkjær og Asger Christensen) indstillede forslaget til godkendelse.

Et mindretal i Plan- og Boligudvalget (Knud Erik Langhoff og Asger Christensen) kunne ikke indstille forslaget til godkendelse.

Jesper Elkjær undlod at stemme.

Bilag

Forslag til lokalplan 0931-61 Binderup Strand - et sommerhusområde

Punkt 7: Lokalplan 0034-42 Ved Sydbanegade - et centerområde, endelig vedtagelse

13/8460

Resumé

Lokalplanforslaget har været offentligt fremlagt i perioden 11. december 2013 til 5. februar 2014. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen ikke modtaget indsigelser til det fremlagte planforslag.

Et flertal i Plan- og Miljøudvalget (udvalget med undtagelse af Christian Haugk og Poul Erik Jensen) godkendte forslaget. Forvaltningen foreslår, at der træffes afgørelse om endelig vedtagelse af lokalplan 0034-42 Ved Sydbanegade – et centerområde.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår, at lokalplan 0034-42 Ved Sydbanegade – et centerområde vedtages uden ændringer.

Sagsfremstilling

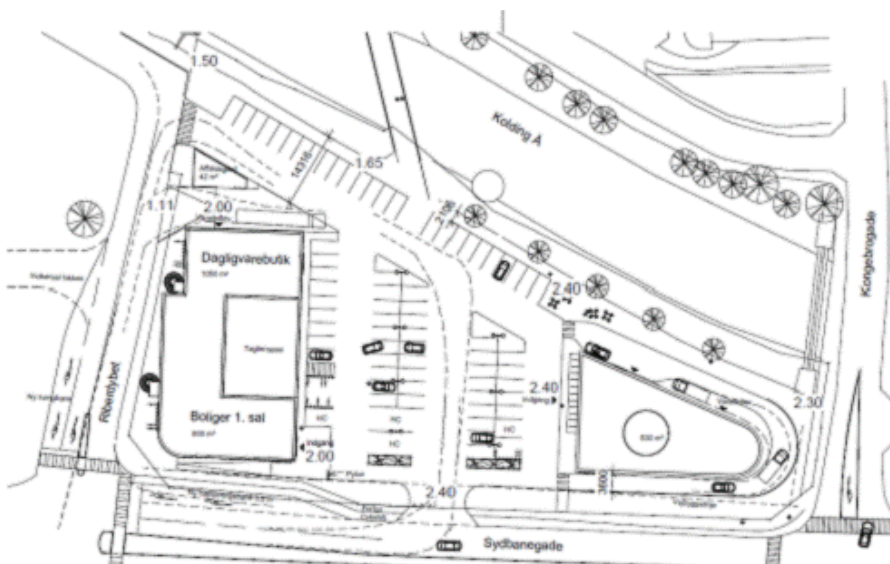
Lokalplanen er kategoriseret som en B-lokalplan og vedtages således endeligt i Plan- og Boligudvalget. Lokalplanforslaget har været offentligt fremlagt i perioden 11. december 2013 til 5. februar 2014. Ved indsigelsesfristens udløb havde forvaltningen ikke modtaget indsigelser til det fremlagte planforslag.

Et flertal i Plan- og Miljøudvalget godkendte den 9. december 2013, at sende lokalplanforslaget i offentlig høring.

Et mindretal i udvalget (Christian Haugk og Poul Erik Jensen) stemte imod forslaget med følgende begrundelse:

Vi stemmer imod, idet vi ønsker tilstrækkelige arealer friholdt til den fortsatte udvikling af Kolding Å, hvilket projektmagere ikke mener at kunne levere. Ligeledes ønsker vi at afvente, dels afgørelse om Holmstaden samt en samlet masterplan for Kolding midtby, der definerer og tydeliggør byrådets visioner for midtbyens udvikling – både i relation til detailhandel, byrum, boligudbygning/fortætning og infrastruktur.

Plan- og Miljøudvalget behandlede den 10. juni 2013 synopsis for lokalplan 0034-42, Centerområde ved Sydbanegade. Efterfølgende behandlede udvalget en revideret bebyggelsesplan den 16. september 2013. Udvalget lagde vægt på, at der sikres et adgangsforløb langs åen, og et facadeforløb langs Sydbanegade. Lokalplanforslaget er udarbejdet på denne baggrund. Den åbner mulighed for etablering af en dagligvarebutik, en drive-in bager samt et mindre antal boliger oven på dagligvarebutikken.



Adgang til området sker fra Sydbanegade og via Riberdyb.

Lokalplanforslaget fastlægger en facadelinje langs Sydbanegade, som understøttes af beplantninger som sydlig afgrænsning af parkeringspladsen. Langs åen er etableret et stiforløb. Stien har en bredde på godt 2 m og lever ikke op til de anbefalede standarder for fælles cykel- og gangstier. I lokalplanerne for Holmstaden og for universitetet er stiudlægget på 5 m bredde. Længere væk fra bymidten, f.eks. i lokalplanen for Kolding Åpark, er stiudlægget langs åen på 2,20 m. Forvaltningen har i tråd med udvalgets beslutning om at forbedre adgangsforholdene og stien mod åen anmodet bygherre om at sikre et bredere stiudlæg. Det vurderes at en bredde på 2 m udgør et snævert stiudlæg i forhold til naboarealernes udlæg. Bygherre oplyser, at bebyggelsen og parkeringsarealerne ikke kan presses yderligere for at få plads til bredere stiudlæg.

I forbindelse med vedtagelse af udsendelse af lokalplanforslaget var der desuden forudsat et tillæg til kommuneplanen. Ændringen af mulige virksomhedsklasser fra 1 til 1-3 kunne imidlertid indarbejdes i den endelige vedtagelse af Kommuneplan 2013-2025 og det var således ikke nødvendigt med et kommuneplantillæg.

Der er ikke i forbindelse med lokalplanen indgået en udbygningsaftale. Projektet afstedkommer ikke i sig selv et behov for udbygning af krydset mellem Sydbanegade og Riberdyb eller infrastrukturudbygninger i øvrigt. Bygherre sikrer og bekoster de tilretninger, der skal foretages af eksisterende ind- og udkørsler.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 10-03-2014

Jesper Elkjær fremsatte følgende ændringsforslag:

Det foreslås, at lokalplanens endelige vedtagelse afventer udarbejdelsen af en masterplan for midtbyen.

Et mindretal i Plan- og Boligudvalget (Jesper Elkjær, Benny Dall og Jørn Dohrmann) stemte for ændringsforslaget.

Et andet mindretal i Plan- og Boligudvalget (Asger Christensen, Knud Erik Langhoff og Eea Haldan Vestergaard) stemte imod ændringsforslaget.

Poul Erik Jensen undlod at stemme.

By- og udviklingsdirektørens forslag blev hermed bragt til afstemning:

Et mindretal i Plan- og Boligudvalget (Knud Erik Langhoff, Asger Christensen og Eea Haldan Vestergaard) stemte for by- og udviklingsdirektørens forslag.

Et andet mindretal i Plan- og Boligudvalget (Jesper Elkjær, Benny Dall og Jørn Dohrmann) stemte imod by- og udviklingsdirektørens forslag.

Poul Erik Jensen undlod at stemme.

Herefter begærede Asger Christensen, Eea Haldan Vestergaard og Knud Erik Langhoff sagen i Byrådet.

Bilag

0034-42 Ved Sydbanegade - et centerområde, forslag

Punkt 8: Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg 56 og lokalplan 0611-81 Ved Vestergade - antennemast i Almind

13/16015

Resumé

Det foreslås, at der træffes beslutning om endelig vedtagelse af kommuneplantillæg 56 og lokalplan 0611-81 Ved Vestergade – antennemast i Almind.

Kommuneplantillægget og lokalplanen har til formål at tilvejebringe det planmæssige grundlag for en retlig lovliggørelse af en eksisterende antennemast til mobiltelefoni ved Vestergade i Almind. Antennemasten blev opstillet på baggrund af en byggetilladelse, som efterfølgende blev kendt ugyldig i Natur- og Miljøklagenævnet som værende i strid med den gældende lokalplan. Området er et grønt område ved boligområdet Stagebjerggård i Almind.

I offentlighedsperioden er indkommet 18 indsigelser. Indsigelserne omhandler kommunens valg af retlig lovliggørelse frem for fjernelse, mastens visuelle påvirkning, værdiforringelse, mangelfuld alternativundersøgelse, sundhedsfare, ringere dækning, potentiel sundhedsfare og støjgener. Forvaltningen vurderer, at indsigelserne ikke giver anledning til ændringer i den endelige plan.

Planforslagene har også været påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet (sagsnr. 14/327) af en nabo som mener, at der ikke er foretaget en egentlig miljøvurdering. Natur- og Miljøklagenævnet har den 14. februar 2014 stadfæstet kommunens afgørelse om, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at kommuneplantillæg 56 og lokalplan 0611-81 Ved Vestergade – antennemast i Almind vedtages endeligt med følgende ændring:

Kommuneplantillægget har været fremlagt som tillæg 56 til kommuneplan 2010-2021, men i mellemtiden er den nye kommuneplan offentliggjort og kommuneplantillægget vedtages derfor som Tillæg 3 til Kommuneplan 2013-2025 med de opsætningsmæssige og redaktionelle ændringer som dette medfører.

Sagsfremstilling

Forslag til kommuneplantillæg 56 og lokalplan 0611-81 Ved Vestergade – antennemast i Almind har været offentligt fremlagt i perioden 9. december 2013 til 3. februar 2014.

Planforslagene har til formål at tilvejebringe det planmæssige grundlag for en retlig lovliggørelse af en eksisterende antennemast til mobiltelefoni ved Vestergade i Almind. Antennemasten blev opstillet på baggrund af en byggetilladelse, som efterfølgende blev kendt ulovlig i Natur- og Miljøklagenævnet som værende i strid med den gældende lokalplan. Plan- og Miljøudvalget besluttede på deres møde den 28. oktober 2013 at søge masten retligt lovliggjort ved udarbejdelse af en ny lokalplan fremfor en fysisk fjernelse af masten og opstilling et nyt sted. Flytningen blev skønnet til at koste mellem 600.000 og 1.000.000 kr. Hertil kommer, at opstilling andetsteds også vil kræve lokalplanudarbejdelse.



Lokalplanforslaget blev igangsat som en C-lokalplan til administrativ vedtagelse, såfremt der ikke indkom væsentlige indsigelser i offentlighedsperioden. I offentlighedsperioden er der indkommet 18 indsigelser, og derfor behandles vedtagelsen nu som en B-lokalplan med stillingtagen i udvalget.

Indsigelserne er indkommet fra følgende beboere i mastens nærområde: Casper Nielsen, Anne og Per Thagaard, Jette Noes, Hans Christian Kirkegaard og Anni Tonsberg, Claus og Bente Dyring, John og Tove Grarup, Ruth Jørgensen, Flemming Askjær, Bjarne Nielsen og Trine Bauer, Ruth Jørgensen, Bente og Tommy Bech, Anita Andersen, Ivan Heiselberg, Bent og Kis Rasmussen, Thora Nielsen, June og Per Pedersen, Birte Simonsen og Tony Wigdal, Charlotte Levinsen, Robert Hvelplund.

Alle indsigelser er indsendt af Bjarne Nielsen, Vestergade 29, som også har taget initiativ til en underskriftsindsamling mod masten. Udover at indsigelserne synes, at det er forkert af kommunen at søge masten lovliggjort ved en ny lokalplan, er der uenighed i forvaltningens vurdering af, at masten sløres af det eksisterende levende hegn. Fra nogle vinkler opleves masten som direkte ikke-afskærmet og mange meter over træhøjde. Indsigelserne oplever derfor masten som meget dominerende og skæmmende i nærområdet, og der er som del af indsigelsen indsendt fotos heraf. Se indsigelsesbilag.

Bjarne Nielsen har uddybet underskriftsindsamlingen ved fremsendelsen. På vegne af indsigelserne fremfører han en opsummering af yderligere skriftlige kommentarer og mundtlige indsigelser. Der anføres en værdiforringelse af ejendommene i nærområdet, mangelfuld alternativundersøgelse i eksisterende erhvervsområde, sundhedsfare, svigtende (ringere) dækning på mobilnet i nærområdet, potentiel sundhedsfare og støjgener ved kraftig østenvind.

I det følgende kommenterer forvaltningen emnerne i indsigelserne:

Retlig lovliggørelse af masten frem for fysisk fjernelse

Plan- og Miljøudvalget havde to muligheder for at søge den ulovlige mast lovliggjort. På mødet den 28. oktober 2013 besluttedes der at søge retlig lovliggørelse, men også at sagen skulle udvalgsbehandles igen såfremt der indkom væsentlige indsigelser i offentlighedsperioden. Det er denne behandling, der sker nu.

Visuel påvirkning

Forvaltningen har vurderet, at antennemasten påvirker det visuelle udtryk, men at påvirkningen ikke vurderes som væsentlig. Masten kan ses især fra nærmeste naboer, men overordnet set fastholdes det, at masten ikke påvirker landskabet i væsentlig negativ grad. Området har været besigtiget for vurderingen af den visuelle påvirkning. Der er lagt vægt på, at der er tale om en placering i byzone og bymæssig bebyggelse, der allerede er visuelt påvirket af blandt andet el-ledninger/lysmaster og flagstænger. Hertil kommer, at der ikke kan konstateres særlige modhensyn af f.eks. landskabelig karakter.



Fotos fra besigtigelse 2013.

Værdiforringelse

Mastens placering skønnes ikke at hindre områdets fortsatte anvendelse som boligområde og opsætning af en mast er som udgangspunkt ikke entydigt med, at boliger vil falde i værdi. Manglende mobildækning kan også anses som værdiforringelse for et boligområde. Der henvises desuden til nedenstående kommentar under ”Sundhedsfare”.

Endelig ejer man som udgangspunkt ikke udsigten over anden mands grund og fysisk planlægning, herunder lokalplanlægning, anses modsat ekspropriation som erstatningsfri regulering.

Mangelfuld undersøgelse af alternative placeringer

Forud for lokalplanforslagets udarbejdelse har forvaltningen belyst alternative placeringer og finder fortsat, at masten er nødvendig, og at placeringen ved Vestergade ikke strider væsentligt mod de hensyn, som skal varetages efter planloven. For så vidt angår en placering i erhvervsområdet ved Østergade, er det forvaltningens vurdering, at opstilling af antennemast til mobiltelefoni ikke falder ind under lokalplanens angivelse af typer af erhvervsvirksomheder. Den bestående mast øst for den gamle hovedvej har været vurderet, men blev afvist på grund af beliggenheden. Et sendeanlæg består af 3 stk. panelantener, som dækker 360 grader rundt om masten. Masten på Gl. Landevej 18 er placeret, så det kun vil være én antenne, der dækker byen. Hvorimod på Vestergade er det alle tre antenner, der giver dækning. Samme argumentation ville desuden gælde for en placering ved erhvervsområdet på Østergade. Forvaltningen mener på denne baggrund at have foretaget tilstrækkelig undersøgelse.

Sundhedsfare

Kommunen har henholdt sig til, at Sundhedsstyrelsen vurderer, at korrekt opsatte antennemaster til mobiltelefoni ikke giver befolkningen helbredsmæssige gener, og dermed ikke indvirker på folkesundheden.

Ringere dækning

Forvaltningen har haft kontakt med mastens opstiller, som oplyser, at der for tiden sker stor udbygning af nettet på landsplan og, at det er dette arbejde, der kan give en oplevelse af ringere dækning. Det er ikke et kendt problem, at der skulle være dårligere dækning i nærheden af en antenneposition.

Støjgener

Mastens opstiller har supplerende oplyst, at de vil sende deres tekniker på tilsyn ved masten på Vestergade for at konstatere eventuel støj og årsag. Forvaltningen vil ligeledes oprette en miljøsag herpå med henblik på en afklaring og eventuel afhjælpning af genen.

Ændringsforslag

På baggrund af ovenstående bemærkninger foreslår forvaltningen, at indsigelserne ikke skal give anledning til ændringer i lokalplanforslaget.

Forvaltningen stiller ændringsforslag i forhold til kommuneplantillægget. Fordi offentliggørelsesdatoen for den nye Kommuneplan 2013-2025 lå efter lokalplanforslagets høringsperiode har kommuneplantillægget været fremlagt som tillæg 56 til den gamle kommuneplan 2010-2021. Forvaltningen foreslår, at tillægget i stedet vedtages endeligt som Tillæg 3 til den nye kommuneplan 2013-2025 med de opsætnings- og redaktionelle ændringer dette medfører.

Orientering om klage til Natur- og Miljøklagenævnet

Flemming Askjær, Vestergade 28, har den 6. januar 2014 påklaget kommunens afgørelse om ikke at foretage miljøvurdering af planforslagene til Natur- og Miljøklagenævnet. Klager mener, at der burde have været foretaget en mere grundig vurdering af mastens påvirkning af omgivelserne. Natur- og Miljøklagenævnet har ved afgørelse af den 14.

februar 2014 stadfæstet kommunens afgørelse om ikke at udarbejde en miljøvurdering. Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse er vedlagt som bilag.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 10-03-2014

Godkendt.

Bilag

Indsigelser mod lokalplan 0611-81 ved Vestergade - antennemast i Almind

Afgørelse fra Natur- og Miljøklagenævnet - antennemast i Almind.pdf

Lokalplanforslag 0611-81 og tillæg 56 til Kommuneplan 2010-2021.pdf

Punkt 9: Kommuneplantillæg 55 og Lokalplan 0521-51, Ved Fjordvej - et grønt område

13/16054

Resumé

Tillæg 55 til Kommuneplan 2010-2021 og lokalplan 0512-41. Ved Fjordvej – et grønt område har været i offentlig høring i perioden 27. november 2013 til 22. januar 2014.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af Byrådets beslutning om at placere en badebro på et område ved Fjordvej. Badebroen, som er del af DR's "Byg det op" projekt, er placeret på Kolding Havn indtil de nødvendige tilladelser er indhentet.

Der er kommet 5 indsigelser. 4 af indsigelserne omhandler gener fra det påtænkte badeanlæg, og en af indsigelserne omhandler, at lokalplanen ikke giver tilstrækkelig mulighed for yderligere udvidelse af aktivitetsniveauet.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at Kommuneplantillæg 55 og lokalplan 0521-51, Ved Fjordvej – et grønt område vedtages endeligt uden ændringer.

Sagsfremstilling

Tillæg 55 til Kommuneplan 2010-2021 og lokalplan 0512-41, Ved Fjordvej – et grønt område har været i offentlig høring i perioden 27. november 2013 til 22. januar 2014.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af Byrådets beslutning om at placere en badebro på et område ved Fjordvej. Badebroen, som er del af DR's "Byg det op" projekt, ligger på Kolding Havn indtil de nødvendige tilladelser er indhentet.

Lokalplanen omfatter den del af badeanlægget, som skal etableres på land. Selve opsætning af broen og udformning af broen reguleres af en tilladelse i henhold til Kystbeskyttelsesloven.



Der er kommet 5 indsigelser.

4 af indsigelserne omhandler gener fra det påtænkte badeanlæg, og en af indsigelserne omhandler, at lokalplanen ikke giver tilstrækkelig mulighed for yderligere udvidelse af aktivitetsniveauet.

1. J.O. Mengel

Indsigelsen er samtidig en klage over planforslagets tilvejebringelse i henhold til Planloven og er videresendt til Natur- og Miljøklagenævnet. Der klages primært over miljøvurderingen. J.O. Mengel skriver, at han repræsenterer 2

grundejerforeninger og ca. 70 enkelthusstande.

Indledningsvis påpeger indsiger, at Kolding Kommune kun har sendt planforslaget direkte til de ejendomme, der grænser op til lokalplanområdet.

Der peges på fire punkter, som efter indsigers vurdering burde medføre miljøvurdering af planen. Det er: støj, trafik og parkering, dyreliv og selve brokonstruktionen.

Indsiger mener, at der vil opstå væsentlige støjgener på grund af badegæster og tilhørende aktiviteter.

Det forventes, at flertallet af brugere vil komme i bil og skabe kaos med parkering og trafik.

Indsiger vurderer, at et rigt dyre- og planteliv vil blive negativt påvirket.

Endelig påpeges, at broanlægget monteres med spejle på siden, og at dette vil give gener for beboere og skibstrafik.

Til denne indsigelse har forvaltningen følgende bemærkninger:

Det er vurderingen, at det er de husstande, som grænser op til området, der har en direkte interesse i områdets planlægning. Der peges på, at lokalplanen tillige er offentliggjort på kommunens hjemmeside, og at der har været henvisningsannoncer for yderligere oplysninger om planforslaget i Kolding Ugeavis.

Kolding kommune har gennemført en miljøscreening af planforslaget efter normal standard. Miljøscreeningen indgår i planforslaget side 13. Kommunen har følgende bemærkninger til punkterne:

Det fremgår af screeningen, at Kolding Kommune ikke vurderer, at støj fra badegæster vil give væsentlige gener.

Kolding Kommune har netop i lokalplanen lagt vægt på at begrænse anlæggets størrelse for at sikre, at det bliver et anlæg til fortrinsvis lokalt brug og dermed begrænset trafik.

Af screeningen i lokalplanen fremgår, at de beskyttede områder med strandeng friholdes for anlæg, og at lokalplanen sætter begrænsninger, der bevirker at området fortsat vil fungere som spredningskorridor og grøn biotop. Endvidere er området vurderet som robust uden sjældne og sårbare arter, så en rekreativ udnyttelse vil være uden væsentlig naturmæssig betydning.

Kolding Kommune skal påpege, at bestemmelser vedr. badebroens udformning ikke indgår som del af lokalplanen. Det indgår i den tilladelse til opsætning af bådbroer, som er en forudsætning for opsætning af broen.

2. Poul Ernst Rasmussen

Indsigelsen er samtidig en klage over planforslagets tilvejebringelse i henhold til Planloven og er videresendt til Natur- og Miljøklagenævnet. Poul Ernst Rasmussen skriver, at han repræsenterer over 100 husstande.

Indledningsvis påpeges, at et rigt dyre- og planteliv vil blive negativt påvirket.

Indsiger mener, at der vil opstå væsentlige støjgener på grund af badegæster og tilhørende aktiviteter.

Det påpeges, at flertallet af brugere vil komme i bil og skabe kaos med parkering og trafik.

Indsiger mener, at der skal gennemføres VVM.

Der klages over dispensation fra strandbeskyttelseslinjen.

Afslutningsvis påpeger indsiger, at Kolding Kommune kun har sendt planforslaget direkte til de ejendomme, der grænser op til lokalplanområdet.

Indsiger har følgende ændringsforslag:

- a. At der kun etableres én bro.
- b. At broen flyttes længere mod øst.
- c. At broens dimensioner mindskes.
- d. At der ikke opføres bygninger.
- e. Der skal sikres oprydning og være forbud mod aktiviteter som camping, bål mm.

- f. Tilsyn med anlægget og nedlukning kl. 17.
- g. Der etableres parkering forbudt på sydsiden af Fjordvej og begge sider af Lyshøj Alle.
- h. Der opføres hegn i skel mod naboer.

Til denne indsigelse har forvaltningen følgende bemærkninger:

Kolding Kommune har gennemført en miljøscreening af planforslaget efter normal standard. Miljøscreeningen indgår i planforslaget side 13. Af screeningen i lokalplanen fremgår, at de beskyttede områder med strandeng friholdes for anlæg, og at lokalplanen sætter begrænsninger, der bevirker at området fortsat vil fungere som spredningskorridor og grøn biotop. Endvidere er området vurderet som robust uden sjældne og sårbare arter, så en rekreativ udnyttelse vil være uden væsentlig naturmæssig betydning.

Det fremgår af screeningen, at Kolding Kommune ikke vurderer, at støj fra badegæster vil give væsentlige gener, anlægget forventes at betjene en fortrinsvis lokal befolkning, idet lokalplanen giver meget små muligheder for anlæg til servicering af badegæster.

Kolding Kommune har netop i lokalplanen lagt vægt på at begrænse anlæggets størrelse for at sikre, at det bliver et anlæg til fortrinsvis lokalt brug og dermed begrænset trafik.

I forbindelse med tilladelse til etablering af broanlægget vil det blive vurderet, om anlægget indgår i bekendtgørelsens bilag 1 eller bilag 2 og derfor skal screenes for VVM.

Det skal endvidere påpeges, at selve broanlægget ikke er omfattet af lokalplanen. Det fremgår af lokalplanen, at broen kræver tilladelse i henhold til Kystbeskyttelsesloven.

Det er Naturstyrelsen, der behandler dispensation fra strandbeskyttelseslinjen. Dette forhold er ikke reguleret af lokalplanen.

Det er Kolding Kommunes vurdering, at det er de husstande, som grænser op til området, der har en direkte interesse i områdets planlægning. Der peges på, at lokalplanen tillige er offentliggjort på kommunens hjemmeside, og at der har været henvisningsannoncer for yderligere oplysninger om planforslaget i Kolding Ugeavis.

Omkring ændringsforslagene kan bemærkes, at broens dimensioner er nødvendige for de alsidige funktioner, der er placeret på broen og for at nå ud til dybt vand. Broen kan ikke flyttes længere mod øst, da der her er beskyttet strandeng. Der åbnes mulighed for et meget begrænset antal bygninger af hensyn til brugen af området til badeformål. Den eksisterende bådbro kan blive stående.

Lokalplanen kan ikke regulere den daglige drift eller parkering uden for området. Kolding Kommune er ansvarlig for, at vedligeholdelse af drift af området sikrer en fortsat høj rekreativ standard af området.

Lokalplanen lægger vægt på at bevare området forholdsvis uændret, og det er ikke ønsket at etablere hegn mod naboområderne.

3. Lisbeth og Jørgen Hansen

Indsiger er nærmeste nabo til området. Indsiger mener, at anlægget er overdimensioneret, Det vurderes, at bundforholdene er uegnet for børn og badeanlægget vil blive brugt som opholdssted.

De trafikale forhold er dårlige, og det vurderes, at parkering af mange biler vil blive en belastning for naboerne. Det frygtes, at trafikken vil blive voldsomt forøget. Indsiger vurderer, at de fleste brugere vil komme i bil. Indsiger frygter for larm, druk, narko og natlige fester.

Indsiger har udlig fra stue og køkken til det foreslåede byggefelt til toilet/omklædning, og indsiger kræver byggefeltet flyttet mod øst. Der gøres indsigelse mod udseendet af de flytbare midlertidige byggeenheder, lokalplanen lægger op til. Indsiger ønsker aftenlukning og forbud mod camping på området. Der skal være redningsstation, belysning af hensyn til trygheden. Det skal sikres, at der er en vedligeholdelsesplan.

Indsiger finder ikke der er tale om en badebro men et større anlæg, og finder ikke, at kompetencen til dispensation fra strandbeskyttelseslinjen ligger hos kommunen. Indsiger finder ikke, der bør gives dispensation fra skovbyggelinjen til opsætning af bebyggelse.

Indsiger vurderer, at et vigtigt naturområde med rigt dyreliv vil blive forstyrret.

Til denne indsigelse har forvaltningen følgende bemærkninger:

Kolding Kommune har gennemført en miljøscreening af planforslaget efter normal standard. Miljøscreeningen indgår i planforslaget. Af screeningen i lokalplanen fremgår, at de beskyttede områder med strandeng friholdes for anlæg, og at lokalplanen sætter begrænsninger, der bevirker at området fortsat vil fungere som spredningskorridor og grøn biotop. Endvidere er området vurderet som robust uden sjældne og sårbare arter, så en rekreativ udnyttelse vil være uden væsentlig naturmæssig betydning.

Det fremgår af screeningen, at Kolding Kommune ikke vurderer, at støj fra badegæster vil give væsentlige gener, anlægget forventes at betjene en fortrinsvis lokal befolkning, idet lokalplanen giver meget små muligheder for anlæg til servicering af badegæster.

Kolding Kommune har netop i lokalplanen lagt vægt på at begrænse anlæggets størrelse for at sikre, at det bliver et anlæg til fortrinsvis lokalt brug og dermed begrænset trafik.

Byggefeltet er placeret med henblik på størst naturlig afskærmning med beplantning og terræn.

Det er Naturstyrelsen, der behandler dispensation fra strandbeskyttelseslinjen. Dette forhold er ikke reguleret af lokalplanen. Dispensation fra skovbyggelinjen vil blive behandlet som del af en evt. byggesagsbehandling.

Lokalplanen kan ikke regulere den daglige drift eller parkering uden for området. Kolding Kommune er ansvarlig for, at vedligeholdelse af drift af området sikrer en fortsat høj rekreativ standard af området.

4. Peter Irgens

Der gøres indsigelse mod, at badebroen placeres tæt på et udløb fra et underjordisk overløbsbassin. Der peges på sundhedsrisiko, og at broen kan placeres bedre andre steder.

Til denne indsigelse har forvaltningen følgende bemærkninger:

Der er kun ganske undtagelsesvist overløb fra bassinet, og med baggrund i målinger af badevandskvaliteten er det kommunens vurdering, at badevandskvaliteten er i orden og at der ikke er tale om sundhedsrisiko.

5. Kim Toft Andersen

Der gøres indsigelse mod, at lokalplanen sætter for snævre rammer for en yderligere udvikling af anlægget. Hovedpunkterne er, at der ønskes flere aktiviteter som kiosk mm., større byggefelt, mulighed for udbygning af broanlæg med bådbro, belysningsmuligheder, parkeringszoner på Lyshøj Alle, støjvæg mod naboer, 300 m² sauna, anlæg til beachvolley o. lign., mulighed for terrænregulering og anlæg af sandstrand mm.

Til denne indsigelse har forvaltningen følgende bemærkninger:

Det er i høj grad lokalplanens formål, at anlægget skal betjene lokalområdet som badeanlæg. Det er ikke intentionen, at området skal udvikle sig til et mangesidigt fritidsanlæg med stort geografisk opland. Disse grænser sættes af hensyn til naboer, trafikken på omkringliggende veje og natur- og kystområdet på Kolding Fjords nordside.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 10-03-2014

Et flertal i Plan- og Boligudvalget (udvalget med undtagelse af Knud Erik Langhoff og Jørn Dohrmann) godkendte forslaget.

Et mindretal i Plan- og Boligudvalget (Knud Erik Langhoff og Jørn Dohrmann) stemte imod forslaget.

Bilag

Lokalplan 0521-51, forslag til udsendelse.pdf

Punkt 10: Endelig vedtagelse af lokalplan 0812-71 Ved Seestvej - børneinstitutioner

13/11458

Resumé

Byrådet besluttede den 13. maj 2013 at offentliggøre forslag til lokalplan 0812-71 Ved Seestvej – børneinstitutioner.

Lokalplanen har til formål at muliggøre opførelse af børneinstitutioner og tilknyttede lokaler med et samlet etageareal på op til 2.500 m². Det er en forudsætning for lokalplanens gennemførelse, at parkeringsarealet ved Seestvej nedlægges som offentligt parkeringsareal med vilkår, at arealet fortsat er offentligt tilgængeligt.

Forslaget til lokalplanen var fremlagt offentligt i otte uger. Der indkom en indsigelse vedrørende det forøgede pres på brugen af parkeringsarealet.

Derudover er der med baggrund i ønske om ændring af udkørselsforholdene og mindre bygningers placering i forhold til skel, foretaget en supplerende høring i to uger. I den forbindelse indkom yderligere to indsigelser vedrørende forringelse af parkeringsforhold, udsynsmuligheder og salgsværdi, samt om gener fra trafikstøj.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at lokalplanen vedtages med følgende ændringer:

- Der tilføjes en mulighed for at etablere en ny udkørsel til Seestvej ca. 60 meter vest for den eksisterende ind- og udkørsel til området.
- I § 7.1.5 gives mulighed for at mindre bygninger som udhuse og lignende kan opføres i skel eller holdes i en afstand af mindre end 2,5 m fra parkeringsarealer og tilstødende områder.
- I § 7.3.1 tilføjes bemærkning om, at den samlede bebyggelse på parkeringsarealet højst må udgøre 50 m² etageareal.

Desuden er der foretaget ændringer og justeringer af redaktionel karakter.

Sagsfremstilling

Dette er en B-lokalplan.

Forslaget til lokalplan 0812-71 Ved Seestvej har været fremlagt offentligt i otte uger i perioden fra 15. maj til 10. juli 2013. Forvaltningen modtog en indsigelse.



Kortbilag med lokalplanområdets afgrænsning.

Indsigelse 1:

Skolebestyrelsen for Bakkeskolen udtrykker bekymring for ændringerne af de eksisterende parkeringsforhold og tilkørslen til den nye daginstitution, da der vil være meget stort pres på ved aflevering og afhentning af børn – i lyset af, at der allerede er skole, SFO, tandpleje og et værested (klub) i området.

Bemærkninger til indsigelse 1:

Den foreslåede ændring af udkørselsforholdene til Seestvej vil aflaste de trafikale forhold ved aflevering og afhentning af børn.

Lokalplanen regulerer ikke de eksisterende forhold vedrørende tilkørslen til skolen eller andre eksisterende institutioner i området. Det vil således være muligt at nyindrette parkeringsarealet med henblik på en bedre trafikafvikling, hvis det skulle vise sig hensigtsmæssigt.

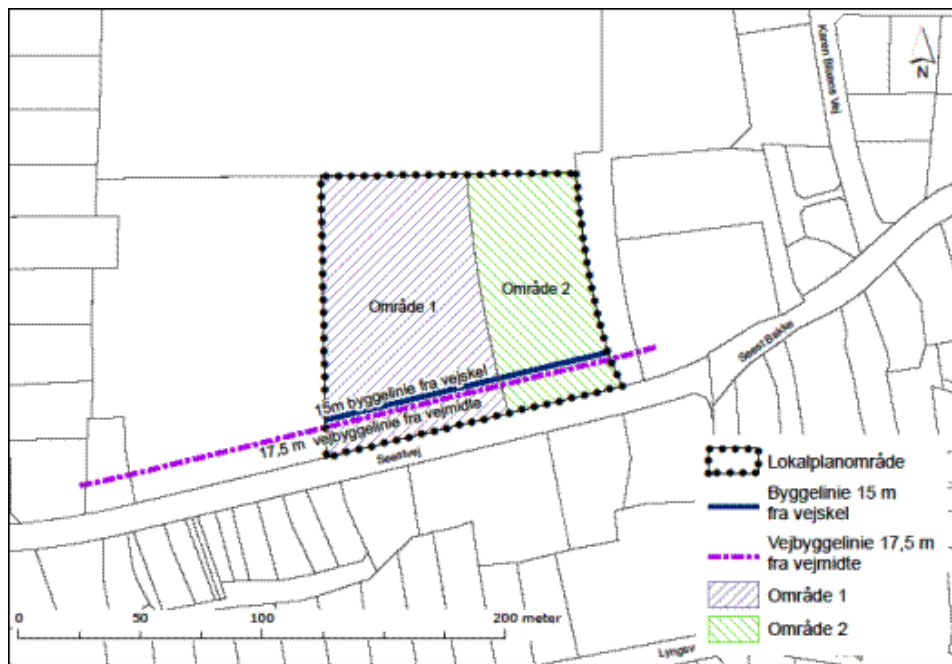
I forbindelse med afholdelsen af udbud og efterfølgende valg af projekt til opførelse af institutioner på lokalplanens område, har det været ønskeligt at tillade en supplerende udkørsel fra lokalplanens område til Seestvej med henblik på at sikre forbedrede adgangsforhold. Desuden har det været ønsket at tillade opførelse af mindre bygninger som udhuse og lignende op mod skel.

Med henblik på at tilføje bestemmelserne mulighed for anlæg af den ønskede ekstra udkørsel og tillade opførelse af mindre bygninger i skel, er der i perioden 20. januar til 3. februar 2014 foretaget en supplerende høring af lokalplanforslaget.

I forbindelse med den supplerende høring modtog forvaltningen to indsigelser:

Indsigelse 2

Andelsboligforeningen BAKKETOPPEN henviser til projektforslaget fra udbuddet, og er utilfreds med den viste placering af skure ud mod Seestvej. Andelsboligforeningen henviser til forringede udsigtsforhold, forøgelse af trafikstøj og et vanskeligere salg af foreningens ejendomme, der er genboer til lokalplanområdet. Foreningen foreslår en ny placering af skurene halvt nede på grunden og en orientering af skurene ind mod den nye børnehave.



Bemærkninger til indsigelse 2:

I henhold til lokalplanens bestemmelser skal al bebyggelse i området respektere en afstand af 15,0 meter fra vejskel til Seestvej. Fremtidige udhuse og lignende vil derfor kun kunne placeres i en afstand fra andelsboligforeningens bebyggelse svarende omtrentligt til en fordobling af afstanden vist i projektforslaget. Det vurderes umiddelbart, at opførelse af skure kun i ubetydeligt omfang vil give anledning til de gener, der henvises til i indsigelsen.

Indsigelse 3

Skolebestyrelsen ved Bakkeskolen i Seest udtrykker, at den ny udkørsel vil være en god løsning til aflastning af trafikken på P-pladsen, men finder det uheldigt, at anlæg af skure på parkeringspladsen vil forringe mulighederne for parkering.

Bemærkninger til indsigelse 3:

Med baggrund i indsigelsen tilføjes bestemmelse, der begrænser bebyggelse på parkeringsarealet til et samlet etageareal på højst 50 m² i lighed med det viste i projektforslaget, og svarende til tab af højst 4 parkeringspladser ud af det samlede antal p-pladser på anslået 109.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 10-03-2014

Godkendt.

Bilag

Lokalplan 0812-71 Ved Seestvej_Til indstilling til PBU.pdf

Punkt 11: Henvendelse fra borgere omkring råstofområde mellem Anderup og Stepping

11/9587

Resumé

En gruppe borgere nær råstofområdet mellem Anderup og Stepping henvendte sig i efteråret 2013 til Kolding Kommune og anførte en række forhold, som der efter deres opfattelse burde stilles krav om i forbindelse med en indvindingstilladelse i området.

Borgerne var især bekymret for grundvandsressourcen i området og de trafikale forhold og de mener, at Kolding Kommune burde have stillet krav om udarbejdelse af en VVM-redegørelse i forbindelse med udstedelse af indvindingstilladelsen.

Sagen har sammen med et af forvaltningen udarbejdet svar til beboerne, været forelagt det daværende Plan- og Miljøudvalg den 25. november 2013 (sag nr. 6), og det daværende Teknik- og Boligudvalg (sag nr. 1) den 4. december 2013. Begge udvalg besluttede at fremsende det udarbejdede svar til borgerne underskrevet af formanden for Teknik- og Boligudvalget.

Svarskrivelsen blev fremsendt den 7. januar 2014. Borgerne har på ny henvendt sig til Kolding Kommune ved brev af 3. februar 2014 med bemærkninger og supplerende spørgsmål til udvalgets svarskrivelse.

Forvaltningen har udarbejdet en supplerende svarskrivelse.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By og udviklingsdirektøren foreslår,

at redegørelsen tages til efterretning,

at det vedlagte udkast til supplerende svarbrev sendes som svar til beboerne i området.

Sagsfremstilling

I brev stilet til det daværende Teknik- og Boligudvalg (dateret 16. september 2013, dok.nr.166531/13) henvendte en gruppe beboere omkring det udpegede råstofgraveområde mellem Stepping og Anderup sig til Kolding Kommune og anførte en række problemstillinger, som de ønskede politisk behandlet. En del af de problemstillinger, der blev anført i brevet, hørte under det daværende Plan- og Miljøudvalgs ressortområde, hvorfor sagen blev behandlet i begge udvalg.

Henvendelsen fra borgerne kom efter, at en indvindingstilladelse i området havde været behandlet i Natur- og Miljøklagenævnet. Borgerne udtrykte bekymring over, om der var taget tilstrækkeligt hensyn til grundvandsressourcerne i området, samt de trafikale forhold og de anførte, at Kolding Kommune burde have stillet krav om en VVM-redegørelse i forbindelse med indvindingstilladelsen.

I forløbet før der blev givet indvindingstilladelse, havde formændene for de to udvalg arbejdet for at få lodsejerne i det store graveområde til at finde en løsning i området, med hensyn til kørsel inde i området, samt til og fra graveområdet, men det lykkedes ikke at opnå enighed om en fælles kørevej med tilslutning til kommunal vej på ét sted, og dermed får hvert graveområde sin egen udkørsel.

Forvaltningen bestilte en ekstern redegørelse, der skulle belyse, om der var mulighed for at ekspropriere til en intern kørevej i graveområdet, og dermed også fastlægge et udkørselspunkt til kommunal vej, fælles for alle graveområder i råstofområdet. Redegørelsen konkluderede at ekspropriation ikke var en mulighed.

Forvaltningen udarbejdede et forslag til en svarskrivelse til beboerne, der sammen med en redegørelse for sagen blev forelagt Plan- og Miljøudvalget den 25. november 2013 (sag nr. 6 og Teknik og Boligudvalget den 4. december 2013 (sag nr. 1). Begge udvalg besluttede at fremsende den udarbejdede svarskrivelse til borgerne.

Svarskrivelsen, der blev fremsendt den 7. januar 2014, vedlægges som bilag.

Borgerne har på ny henvendt sig til Kolding Kommune ved brev af 3. februar 2014 med bemærkninger og supplerende spørgsmål til udvalgets svarskrivelse. De supplerende bemærkninger omhandler overvejende spørgsmålet om VVM-pligt i henhold til Planloven, hvorfor sagen ud fra den ændrede udvalgsstruktur nu hører under Plan- og Boligudvalgets ressortområde.

Brevet vedlægges som bilag.

Borgerne anfører i brevet, at de er uforstående overfor, at det er anført i svarskrivelsen, at kommunen ikke har mulighed for at gøre mere ved deres indsigelser i forbindelse med råstofudvindingen i deres område. De anfører endvidere, at de er uforstående overfor, at Kolding Kommune vurderer, at der ikke er belæg for at udarbejde en VVM-redegørelse. Endeligt anfører borgerne, at Kolding Kommune i forbindelse med møder med borgerne har givet udtryk for, at der skulle have været udarbejdet en samlet plan for området. Borgerne henviser i øvrigt til Vejledningen om VVM i Planloven.

Forvaltningen har udarbejdet en supplerende svarskrivelse, der vedlægges som bilag.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 10-03-2014

Godkendt.

Jørn Dohrmann deltog ikke under behandlingen af punktet.

Bilag

Fornytt henvendelse fra Borgerne i Anderup/Stepping

Kopi - CaseNo11-9587_Brev til beboerne - svar fra PMUTBU_261113 docx_#194818-13_v1.pdf

Forslag til svar til bemærkninger til TU-PBU-svar.pdf

Punkt 12: Ændring af Vedtægter for prisbelønning af god arkitektur i Kolding Kommune

06/9603

Resumé

Kolding Kommune har siden 1981 gennemført en årlig prisbelønning af god arkitektur i et samarbejde med Arkitektforeningen. Prisbelønningen gennemføres som en vigtig del af Kolding Kommunes Arkitekturstrategi 2013.

I forbindelse med ændringen af Byrådets udvalgsstruktur og som følge af Byrådets visioner for kommunens udvikling foreslås nye vedtægter for bedømmelsesudvalgets virke.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslag til vedtægter for prisbelønning af god arkitektur i Kolding Kommune anbefales til Byrådets godkendelse,

at bedømmelsesudvalget udgøres af formanden for Plan- og Boligudvalget (formand for bedømmelsesudvalget), formanden for Kulturudvalget, by- og udviklingsdirektøren samt 2 fagdommere udpeget af Akademisk Arkitektforening.

Sagsfremstilling

Kolding Kommune har siden 1981 gennemført en årlig prisbelønning af god arkitektur i et samarbejde med Arkitektforeningen. Prisbelønningen gennemføres som en vigtig del af Kolding Kommunes Arkitekturstrategi 2013.

I forbindelse med ændringen af Byrådets udvalgsstruktur og som følge af Byrådets visioner for kommunens udvikling foreslås nye vedtægter for bedømmelsesudvalgets virke.

De nuværende vedtægter for prisbelønning er vedtaget af Byrådet den 10. maj 2010.

Efter ændringen af Kolding Kommunes udvalgsstruktur foreslås det at der vedtages nye vedtægter i overensstemmelse med den ny udvalgs- og forvaltningsstruktur.

Til selve bedømmelsesudvalget foreslås det, at Byrådet udpeger formanden for Plan- og Boligudvalget og formanden for Kulturudvalget samt by- og udviklingsdirektøren. Desuden er der lagt op til at der deltager 2 fagdommere udpeget af Akademisk Arkitektforening. Bedømmelsesudvalgets sekretariatsfunktion varetages af områdechefen for Plan, Byg og Ejendomme samt en arkitektfaglig person fra forvaltningen.

En ny kategori ”Nytænkning i anlæg og byggeri” indgår i de nye vedtægter. Hensigten er at skærpe interessen for de fremsnede eksempler.

Kategorien ”Bygnings- og byforbedring” erstatter kategorierne ”Istandsættelse og modernisering” og ”Byrum, torve og pladser”, og kategorien ”Bebyggelse i landskab” erstatter ”Byggeri i det åbne land”, med henblik på at forenkle og anvende en mere nutidig definition af fokusområderne. Vedtægtens formålsparagraf er tilrettet i overensstemmelse med de foreslåede ændringer.

Forslag til vedtægter for prisbelønning af god arkitektur i Kolding Kommune og oprindelig vedtægt forefindes i sagen.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 10-03-2014

Forslaget indstilles til godkendelse.

Bilag

2010 Vedtægt for prisbelønning af god arkitektur, oprindelig

Forslag til vedtægter for prisbelønning af god arkitektur_2014.02

Punkt 13: Anlægsregnskaber for 2013 for Plan- og Boligudvalget. Igangværende projekter og afsluttede projekter under 2. mio. kr.

14/1155

Resumé

Anlægsregnskaber 2013 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

Anlægsregnskaber 2013 for igangværende projekter og afsluttede projekter under 2 mio. kr., hvor bruttoudgiften ikke overstiger 2 mio. kr., fremsendes til godkendelse.

Ifølge Budget og regnskab for kommuner, skal afsluttede projekter, hvor bruttoudgiften er under 2 mio. kr. ikke forelægges Byrådet.

Anlægsregnskaberne udviser følgende:

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

Projektbetegnelse	Rådigheds- beløb 2013	Forbrug 2013	Total bevilling*	Totalt forbrug	Note
P.nr. 9004 Bertram Knudsensvej, 90 ældreboliger	56.496 0	54.952 0	150.607 0	148.376 0	1
P.nr. 1111 Bramdrupdam bofællesskab, renovering af 32 boliger	26.506 0	26.505 0	64.925 0	38.743 0	2
P.nr. 2180 Plejecenter i Vonsild, opførelse af 60 boliger	28.976 0	28.967 0	100.829 0	31.307 0	3

*Bevillingen er flerårig

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

Projektbetegnelse	Rådigheds- beløb 2013	Forbrug 2013	Total bevilling*	Totalt forbrug	Note
P.nr. 4581 Bygningsforbedring i Christiansfeld 2009	0 0	0 0	3.200 -1.600	0 0	4
P.nr. 4636 Fugt og skimmelsvamp	500 -250	30 -17	1.000 0	30 -17	5
P.nr. 4580 Bygningsforbedrings- udvalget 2009	0 0	0 0	2.000 -1.000	897 -448	6

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

Projekttegnelse	Rådigheds- beløb 2013	Forbrug 2013	Total bevilling*	Totalt forbrug	Note
P.nr. 2175	433	447	1.734	1.733	7
Bygningsvedligehold – Ejendoms- og Boligpolitik	0	0	0	0	

Noter:

1. Projektet omfatter opførelse af plejecenter ”Bertram Knudsens Have”, 90 boliger. Uforbrugte midler overføres til 2014, til færdiggørelsesarbejder.
2. Projektet omfatter opførelsen af Bramdrupdam Bofællesskab bestående af 32 boliger med tilhørende servicearealer.
3. Projektet omfatter opførelse af plejecenter i Vonsild, 60 boliger med tilhørende servicearealer.
4. Lindegade 26 og 28 forventes igangsat 2014, når projektet foreligger. Uforbrugte midler overføres til 2014.
5. Undersøgelsesudgifter til fugt og skimmelsvamp. Behovet har ikke været så stort som forventet.
6. Ombygning af Lindegade 2, Christiansfeld. Arbejdet forventes afsluttet 2014.
7. Planlagt bygningsvedligeholdelse på ejendomme under Ejendoms- og Boligpolitik (øvrige ejendomme).

De enkelte anlægsregnskaber forefindes hos By- og Udviklingsforvaltningen.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 10-03-2014

Godkendt.

Punkt 14: Forventet drifts-regnskabsresultat 2013 for Plan- og Boligudvalget

13/4017

Resumé

Opgørelse over det forventede drifts-regnskabsresultat for 2013, for henholdsvis Byfornyelse, Ældreboliger, Ejendoms- og Boligpolitik og del af Vej- og Parkpolitik. Politikområder, der hørte under det tidligere Plan- og Miljøudvalg og Teknik- og Boligudvalg.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at opgørelsen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Nedenfor opgøres det forventede drifts-regnskabsresultat for 2013 opgjort pr. 6. februar 2014 for henholdsvis Byfornyelse, Ældreboliger, Ejendoms- og Boligpolitik og del af Vej- og Parkpolitik. Politikområder, der hørte under det tidligere Plan- og Miljøudvalg og Teknik- og Boligudvalg.

Fra tidligere Plan- og Miljøudvalg:

Byfornyelse (med overførselsadgang)

(i 1.000 kr.) Nettobudget Forventet regnskab Restbudget

Byfornyelse	4.420	4.450	-30
-------------	-------	-------	-----

Fra tidligere Teknik- og Boligudvalg:

Ældreboliger (uden overførselsadgang)

(i 1.000 kr.) Nettobudget Forventet regnskab Restbudget

Ældreboliger	-7.565	-8.613	1.048
--------------	--------	--------	-------

Ejendoms- og Boligpolitik (uden overførselsadgang)

(i 1.000 kr.) Nettobudget Forventet regnskab Restbudget

Fast ejendomme, fællesformål

	-689	-708	19
--	------	------	----

Beboelse, erhverv

	-409	-599	190
--	------	------	-----

Driftssikring af boligbyggeri

	2.832	2.208	624
--	-------	-------	-----

Vej- og Parkpolitik (med overførselsadgang), flyttes fra 2014 til et nyoprettet Ejendoms- og Boligpolitik (med overførselsadgang).

(i 1.000 kr.) Nettobudget Forventet regnskab Restbudget

Vedligehold af byggemodningsarealer
samt jorder

	1.120	1.185	-65
--	-------	-------	-----

Andre faste ejendomme	2.218	2.439	-221
-----------------------	-------	-------	------

For Ældreboliger samt Ejendoms- og Boligpolitik (uden overførselsadgang) gælder at der primært er tale om udlejningsejendomme som 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 politikområder.

Merforbruget vedr. vedligehold af byggemodningsarealer samt jorde og Andre faste ejendomme modsvares af et mindreforbrug på det øvrige Vej- og Parkpolitikområde.

Mht. resultatet vedr. anlæg henvises til sagen med anlægsregnskaberne.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 10-03-2014

Godkendt.

Punkt 15: 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 10-03-2014

Godkendt.

Bilag

Afgørelse om sag om Kolding Kommunes afgørelse om ikke at plante et levende hegn

Afgørelse om sag vedr. opførelse af 8 lejligheder, Teglgårdsvej 34

Nedrivning af ejendom på Hjarupvej 25

Redegørelse for ansøgning vedrørende Mosebakken 10, Harte

Flexboligordning og uddybende notat

Punkt 16: Orientering fra formanden

Resumé

Orientering fra formanden.

Sagen behandles i

Plan- og Boligudvalget.

Beslutning Plan- og Boligudvalget den 10-03-2014

Godkendt.