

REFERAT Plan-, Bolig- og Miljøudvalget d. 06-03-2019

Mødedato Onsdag d. 06. marts 2019 kl. 12:00

Mødested Mødelokale 1.2 Vest

Mødedeltagere Birgitte Kragh, Molle Lykke Nielsen, Asger Christensen
(Fravær), Benny Dall, Eea Haldan Vestergaard, Hans Holmer, Jakob
Ville, Jesper Elkjær, Poul Erik Jensen

Indholdsfortegnelse

Udvalgspolitik 2019-22, Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.....	3
Plan-, Bolig- og Miljøområdet, status på konstitueringsaftalen: Grundlag for Byrådets arbejde 2018	6
Decentral ledelse.....	9
Udkast til Planstrategi 2019 for Kolding Kommune.....	10
Vision for Kolding by.....	12
Lukket: Status for bydelen Kolding "Å".....	15
Henvendelse fra Karina Lorentzen (SF) og Hans Holmer (SF).....	16
Godkendelse af skema A til 13 almene familieboliger på Nørregade 9 i Vamdrup, Vamdrup Boligse	17
Godkendelse af skema A til 29 almene familieboliger på Christiansfeld gl. skole, Domea Lundersk	21
Godkendelse af skema B til 120 almene familieboliger på Bertram Knudsens Vej, AAB.....	25
Godkendelse af skema B til 10 almene familieboliger på Vonsild Mølle-grunden, Alfabo.....	27
Godkendelse af skema B til 92 almene familieboliger på Klostergården, Domea Lunderskov-Koldi	29
Forlængelse af forpagtningsaftaler og fortrinsret for certificeret økologisk drift.....	31
Udviklingsplan for Hylkedalen, Seest Grusgrav og Losseplads.....	33
Orientering om resultatet af vandråd 2's arbejde med at afgrænse, hvilke vandløb, der skal medtage	36
Beslutningskompetence for varmforsyningsprojekter.....	40
Godkendelse af projektforslag vedrørende fjernvarmeforsyning af nyt boligområde ved Agtrupvej 2	42
Godkendelse af projektforslag vedrørende fjernvarmeforsyning af nyt boligområde ved Blåbærvej..	45
Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg 9 - udvidelse af aflastningsområdet.....	48
Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0131-31 med tilhørende kommuneplantillæg 13, Ved Skovvar	53
Synopsis for lokalplan 0042-31 Kolding Åpark 1 - et erhvervsområde.....	58
Synopsis for lokalplan 0531-71 Ved Vilhelmsminde med tilhørende kommuneplantillæg 31.....	62
Synopsis for lokalplan 1353-31 Ved Allervej – et erhvervsområde med tilhørende kommuneplantill	66
Synopsis for kommuneplantillæg 36 - Hylkedalvej 4, Seest.....	71
Offentlig høring af miljøkonsekvensrapport for gasprojektet Baltic Pipe.....	74
Dispensation til midlertidig anvendelsesændring, behandlingssted for livsstilssygdomme, Frejasvej	77
Vedtægtsændringer Trekantområdets Brandvæsen.....	80
Udviklingsplaner for ghettoområder - udgiftsneutral tillægsbevilling til udarbejdelse af disse planer	82
Budget 2019 - Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets andel af udviklingspuljen for 2019, herunder konsul	84
Serviceudgifter Miljø, Ejendoms- og Boligpolitik pr. 31.1.2019.....	87
Deltagelse i aktiviteter.....	89
Orienteringspunkter.....	90
Orientering fra formanden.....	91

Punkt 1: Udvalgspolitik 2019-22, Plan-, Bolig- og Miljøudvalget

17/14905

Resumé

Forslag til Udvalgspolitik 2019-22, Plan-, Bolig- og Miljøudvalget, sendes til udvalget til godkendelse.

Politikken er udarbejdet på baggrund af Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets temamøder i starten af 2018, udvalgets seminar før sommerferien samt kommentarerne til det oplæg til udvalgspolitik som udvalget behandlede på mødet d. 5. september 2018.

Udvalgspolitikken fremsendes nu til endelig godkendelse efter Byrådets godkendelse af den opdaterede vision.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at udvalget godkender 'Udvalgspolitik 2019-22, Plan-, Bolig- og Miljøudvalget', herunder de anbefalede fokusområder for 2019-20.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 06-03-2019

Godkendt.

Fraværende:

Asger Christensen

Sagsfremstilling

Proces og udvalgspolitik

Vedhæftede udvalgspolitik for Plan-, Bolig- og Miljøudvalget er udviklet i fællesskab mellem politikere og medarbejdere i Kolding Kommune med input fra eksterne eksperter og forskellige samarbejdspartnere.

Udvalgspolitikken tager afsæt i den reviderede vision 3.0 Sammen designer vi livet. Herunder særligt de to strategiske spor 'Sammen om bosætning og byliv' og 'Sammen om vækst og innovation'. Der blandt andet fokuserer på at skabe rammerne for liv i såvel by som på land, god arkitektur og kvalitet i byrummene, naturen som et aktiv og en målrettet indsats for erhvervsvækst.

Ligeledes tager Udvalgspolitikken afsæt i mindsettet Borgerens Centrum, og markerer den politiske retning for udvalgets virke i byrådsperioden 2018-2021. Udvalgspolitikken rækker dog ind i 2022, da det kommende udvalg under næste byrådsperiode dermed har god tid til at udarbejde deres udvalgspolitik. Derfor vil gængen med fokusområder ligeledes spænde over perioden 2019-22 med en midtvejsevaluering i slutningen af 2020.

Der vil ske en årlig evaluering/opfølgning på fokusområderne, og der vil blive igangsat en mindre proces medio-ultimo 2020, således at udvalget kan beslutte om de vedtagne fokusområder fortsat skal være gældende for 2021-22, eller om der skal skiftes fokus.

Fokusområder 2019-20

Der er udpeget fire fokusområder:

- Mere plads til natur
- Varieret boligudbud
- Den attraktive by
- Erhvervsvækst og grøn omstilling

FN's Verdensmål

Teksten i udvalgspolitikken er, siden behandlingen på udvalgsrådet d. 5. september 2018, suppleret med indhold omkring verdensmålene ud fra en administrativ screening af hvilke verdensmål, det er relevant for udvalget at arbejde med.

De 17 Verdensmål er screenet op imod fokusområderne, og følgende mål er fundet relevante:

Fokusområde

Verdensmål



Gøre byer, lokalsamfund og bosættelser inkluderende, sikre, robuste og bæredygtige.

Mere plads til natur



Delmål 5: Der skal tages omgående og væsentlig handling for at begrænse forringelse af naturlige levesteder, stoppe tab af biodiversitet og, inden 2020, beskytte og forhindre udryddelse af truede arter.

Variert boligudbud



Delmål 3: Inden 2030 skal byudvikling gøres mere inkluderende og bæredygtig, og kapaciteten til en inddragende, integreret og bæredygtig boligplanlægning og forvaltning i alle lande skal styrkes.



Gøre byer, lokalsamfund og bosættelser inkluderende, sikre, robuste og bæredygtige.

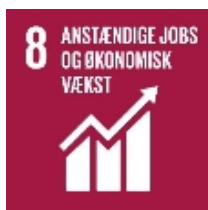
Den attraktive by

Delmål 11.4: Indsatsen for at beskytte og bevare verdens kultur- og naturarv skal styrkes.



Delmål 2: Inden 2030 skal der opnås en bæredygtig forvaltning og effektiv udnyttelse af naturressourcer.

Erhvervs
vækst
og grøn
omstilling



Delmål 4: Frem til 2030 skal den globale ressourceeffektivitet inden for forbrug og produktion løbende forbedres, og det skal bestræbes at afkoble økonomisk vækst fra miljøforringelse i overensstemmelse med de 10-årige Rammeprogrammer for bæredygtige forbrugs- og produktionsmønstre, med de udviklede lande i spidsen.



Delmål 2: Inden 2030 skal andelen af vedvarende energi i det globale energimix øges væsentligt.

I den årlige evaluering og opfølgning på fokusområderne, vil det blive konkretiseret hvilke verdensmål der i løbet af året har været prioriteret og hvilke resultater det har afledt.

Samspil og dialog

Samspil, dialog og kommunikation er vigtige elementer i implementeringen af udvalgspolitikken. Dette gælder både politisk og administrativt.

I flere henseender er der således også fællestræk og samarbejdsområder imellem denne udvalgspolitik og andre udvalgspolitikker. Eksempelvis spiller fokusområdet 'Mere plads til natur' sammen med temaet omkring 'Anlæg og drift af veje, parker og grønne områder' i udvalgspolitikken for Teknik- og Klimaudvalget. Ligeledes indeholder afsnittet omkring Attraktive byer og bosætning, elementer, der arbejdes for under Lokaldemokratiudvalget i ønsket om levende og bæredygtige lokalområder samt stærke fællesskaber.

Bilag

Plan-, Bolig- og Miljøudvalgs politik

Punkt 2: Plan-, Bolig- og Miljøområdet, status på konstitueringsaftalen: Grundlag for Byrådets arbejde 2018-2021

19/1776

Resumé

I forventning om godkendelsen af Udvalgspolitikken 2019-2022, og som udgangspunkt for udvalgspolitikken fremadrettede virke, har By- og Udviklingsforvaltningen lavet et forslag til en status på Konstitueringsaftalens tilkendegivelser på Plan-, Bolig- og Miljøområdet.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslaget drøftes og godkendes.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 06-03-2019

Godkendt.

Fraværende:

Asger Christensen

Sagsfremstilling

Med forventning om godkendelse af Udvalgspolitikken 2019-2022, vurderer forvaltningen det hensigtsmæssigt at komme med en vurdering af sammenhæng mellem udvalgspolitik og konstitueringsaftalens tilkendegivelser på Plan-, Bolig- og Miljøområdet.

Endvidere præsenterer forvaltningen et forslag til, hvornår og hvordan tilkendegivelsen i Konstitueringsaftalen forventes igangsat og effektueret, således at forvaltning og udvalg kan forventningsafstemme i forhold til en tidsramme.

Ordlyden i konstitueringsaftalen Grundlag for Byrådets arbejde 2018-2021 lyder således på Plan-, Bolig- og Miljøområdet:

“Den gode vækst, der har præget Kolding Kommune de seneste år skal fortsætte.

Der arbejdes for, at styrke kommunens positionering som en attraktiv og udviklingsorienteret erhvervs- og bosætningskommune. Centralt i denne bestræbelse står en hurtig og helhedsorienteret dialog med virksomheder og investorer.

For at sikre borgere og tilflyttere et varieret udbud af boliger, såvel i Kolding by som i de øvrige dele af kommunen, skal der bygges flere boliger. Alment boligbyggeri kan bruges til at løfte byfornyelse og udviklingsområder, hvor det er nødvendigt.

En proaktiv indsats i forhold til kommunale investeringer i jord, skal sikre arealer til byudvikling og erhverv.

Gennem planlægning skal vi understøtte sammenhæng mellem transportformer og byrum ved Banegårdspladsen, Posthusgrunden, inderhavnen og Campusområdet. Inderhavnen skal udvikles til et bymæssigt hotspot, hvis attraktive og unikke byrum ikke kan sammenlignes med andre steder i Kolding. Udviklingen af Inderhavnen skal bidrage til, at området i højere grad bliver en del af Kolding bymidte. ”

Tabel: sammenhæng mellem konstitueringsaftale og udvalgspolitik

Ordlyd i konstitueringsaftalen	Sammenhæng til udvalgspolitik og fokusområde (hvor og hvilke(t))	Eventuel tidshorisont	Hvordan sker effektueringen
--------------------------------	--	-----------------------	-----------------------------

<p>Den gode vækst, der har præget Kolding Kommune de seneste år skal fortsætte. Der arbejdes for, at styrke kommunens positionering som en attraktiv og udviklingsorienteret erhvervs- og bosætningskommune. Centralt i denne bestræbelse står en hurtig og helhedsorienteret dialog med virksomheder og investorer.</p>	Den attraktive by	Pågår	Ekstra ressourcer (6 mio. puljen)
	Erhvervsvækst og grøn omstilling	Pågår	Smidig sagsbehandling (EIF)
<p>For at sikre borgere og tilflyttere et varieret udbud af boliger, såvel i Kolding by som i de øvrige dele af kommunen, skal der bygges flere boliger. Alment boligbyggeri kan bruges til at løfte byfornyelse og udviklingsområder, hvor det er nødvendigt.</p>	Varieret boligudbud	Pågår hele perioden	Tildeling af grundkapitalmidler til almene boligbyggerier
	Den attraktive by	Pågår	Marina City, Kolding "Å" og en række andre boligprojekter
<p>En proaktiv indsats i forhold til kommunale investeringer i jord, skal sikre arealer til byudvikling og erhverv.</p>	Varieret boligudbud		Tildeling af grundkapitalmidler til almene boligbyggerier.
	Den attraktive by	Pågår hele perioden	Prioritering af udvikling af boliger i landsbyer (25 mio. pulje)
	Erhvervsvækst og grøn omstilling		Marina City, Kolding "Å" og en række andre boligprojekter
<p>Gennem planlægning skal vi understøtte sammenhæng mellem transportformer og byrum ved Banegårdspladsen, Posthusgrunden, inderhavnen og Campusområdet. Inderhavnen skal udvikles til et bymæssigt hotspot, hvis attraktive og unikke byrum ikke kan sammenlignes med andre steder i Kolding.</p>	Den attraktive by		Tæt samarbejde mellem Centralforvaltningen og By- og Udviklingsforvaltningen
			Kan ske fra 2020 for så vidt angår konkrete projekter som Banegårdspladsen under forudsætning af at Kolding Havn pågår
			Bymidte task force
			Kolding "Å"
			Bydesignguiden

Udviklingen af Inderhavnen skal bidrage til, at området i højere grad bliver en del af Kolding bymidte.

Udviklingen af Inderhavnen er udvidet til Kolding Havn (3 mio. pulje)

Punkt 3: Decentral ledelse

19/3215

Resumé

Der sættes fokus på implementering af budgetnote 2 i budget 2019 ”Borgerens Centrum via regelforenkling, mindre bureaukrati og decentralisering”, dette med henblik på et ønske om at højne arbejdsmiljøet, herunder nedbringe sygefraværet.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at budgetnoten drøftes med henblik på konkrete tiltag inden for udvalgets politikområde.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 06-03-2019

Drøftet.

Fraværende:

Asger Christensen

Sagsfremstilling

Økonomiudvalget og Byrådet har på møder i januar 2019 behandlet sagen ”Budget 2019, fordeling af økonomisk råderum”. Det blev i den forbindelse besluttet, at direktørerne dagsordenssætter budgetnote 2 med henblik på en politisk drøftelse af konkrete tiltag på området.

Note 2: Borgerens Centrum via regelforenkling, mindre bureaukrati og decentralisering:

”Kolding Kommunes bevillingsregler fastlægger, at det stående udvalg delegerer bevillingen til forvaltningsdirektøren, der kan videredelegere inden for egen organisation. De eksisterende bevillingsregler giver dermed den enkelte direktør udstrakte frihedsgrader for at realisere et decentralt ansvar både budgetmæssigt og fagligt.

Det pålægges den enkelte direktør at sikre, at friheden til at disponere inden for fagområdet øges yderligere med det mål at sikre, at beslutninger træffes der, hvor fag- og områdekendskabet er størst.

Det forventes, at en afledt effekt af en lavere grad af central kontrol og styring vil øge arbejdsglæde, ansvarlighed og trivsel i organisationen med det afledte resultat, at den oplevede borgerservice forbedres.

Redegørelse for øget decentralisering forelægges økonomiudvalget inden udgangen af første kvartal 2019.”

Punkt 4: Udkast til Planstrategi 2019 for Kolding Kommune

18/813

Resumé

Økonomiudvalget godkendte i september 2018 igangsætning af planstrategiens udarbejdelse. Nu foreligger der et udkast til Planstrategi for Kolding Kommune, med mulighed for kommentering. Herefter vil planstrategien i april 2019 sættes på til politisk godkendelse med henblik på offentlig høring i 8 uger.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at udkast til planstrategi 2019 for Kolding Kommune drøftes med henblik på færdiggørelse af strategien til politisk godkendelse.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 06-03-2019

Drøftet. Forslaget indstilles til godkendelse.

Fraværende:

Asger Christensen

Sagsfremstilling

Baggrund

Jf. planloven skal Byrådet inden udgangen af første halvdel af byrådsperioden godkende en strategi for kommuneplanlægningen – en såkaldt planstrategi.

Der er ikke som sådan formkrav til en planstrategi. Derfor kan en planstrategi være snævert fokuseret på fysisk planlægning, men den kan også rumme andre udviklings- og politikområder. Loven stiller dog krav om, at strategien skal indeholde en oversigt over gennemført planlægning siden gældende kommuneplans vedtagelse (december 2017), samt at der med strategien skal træffes beslutning om, hvorvidt kommuneplanen revideres i sin helhed, eller at der foretages en revision af kommuneplanens bestemmelser for særlige emner eller områder i kommunen.

Forvaltningen har udarbejdet et udkast til planstrategi på baggrund af Økonomiudvalgets godkendelse den 18. september 2018 af tidsplan og oplæg til temaer og overordnet indhold i planstrategi 2019.

Den samlede kommuneplan består af fælles dele for Trekantområdets 7 kommuner, og lokale dele for Kolding Kommune. Ligeledes har den samlede planstrategi hidtil bestået af en fælles del for områdets kommuner, og en lokal del for Kolding Kommune. I november-december 2018 blev der gennemført en politisk høring af den fælles Strategi for vækst og attraktivitet for Trekantområdet. Den fælles strategi bliver færdiggjort i forlængelse deraf.

I det foreliggende dagsordenspunkt behandles alene den lokale del af planstrategien. Når de to strategi-dele skal godkendes med henblik på efterfølgende offentlig høring i 8 uger, vil de blive behandlet på samme møde.

Tidsplan

Som følge af samarbejdet i Trekantområdet koordineres tidsplanen for de syv byråds godkendelser og den efterfølgende offentlige høring i 8 uger. På den baggrund udgør følgende faser tidsplanen for planstrategiens færdiggørelse:

Politisk høring af udkast til Planstrategi 2019 (lokal del):

- 6. marts 2019 - Plan-, Bolig- og Miljøudvalget
- 19. marts 2019 – Økonomiudvalget

Godkendelse af Planstrategi 2019 (fælles og lokal del) med henblik på offentlig høring:

- 3. april 2019 - Plan-, Bolig- og Miljøudvalget

- 23. april 2019 – Økonomiudvalget
- 30. april 2019 - Byrådet

Forventet offentlig høring af Planstrategi 2019 – fælles og lokal del af planstrategien

- Maj-juni 2019

I løbet af efteråret præsenteres byrådet for indkomne bemærkninger til planstrategien, hvor de skal vurdere, om det fører til ændringer i strategien for den efterfølgende revision af kommuneplanen.

Indhold i udkast til planstrategi-lokal del

Udkast til Planstrategi 2019 for Kolding Kommune fremgår af bilag. For at give udvalget en hurtig indføring i strategiudkastets indhold er vedlagt et bilag, der formidler en oversigt over udkastets strategiske indhold og dets revisionsbeslutninger.

Hvad angår det strategiske indhold er det overordnet disponeret efter følgende overskrifter:

- Bydesign – gode rammer for livet
- Byudvikling – byroller og mobilitet
- Gode bomiljøer
- Blå og grønne værdier i by og landskab
- Erhverv – design og vækstskabelse

Hvert af ovenstående kapitel afsluttes med en oversigt over de mål og handlinger, der knytter sig til det respektive tema. På den måde uddrager planstrategien de strategiske og fysiske indsatser, som kommunen igangsætter i løbet af den kommende planperiode, for at nå mål formuleret blandt andet i Kolding Kommunes vision og i foreliggende udvalgs politikker.

Handlinger beskrevet under ovenstående kapitler kan udmøntes i en række forskellige typer af initiativer, mens emner beskrevet under revisionsbeslutninger udmøntes i selve kommuneplanen.

Bilag

Udkast til planstrategi 2019 - Oversigt over strategisk indhold og revisionsbeslutning

Planstrategi 2019 for Kolding Kommune - udkast 20.02.2019

Punkt 5: Vision for Kolding by

19/5709

Resumé

Formanden for Plan-, Bolig- og Miljøudvalget Birgitte Kragh (V) har på vegne af Venstre fremsat et forslag om en ny vision for Kolding by: *"Kolding skal have et stærkt og pulserende hjerte i midten af byens centrum, som forbinder Koldinghus, Kolding Å og Havn, som mennesker har lyst til at indtage, opleve og bo i. Byens hjerte har rod i vores kulturarv, natur og mødesteder og skal bringe Kolding ind i fremtiden som den mest attraktive by for kommende generationer."*

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslaget fra Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets formand Birgitte Kragh (V) drøftes.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 06-03-2019

Drøftet.

Fraværende:

Asger Christensen

Sagsfremstilling

Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets formand Birgitte Kragh (V) har på vegne af Venstre fremsat følgende forslag:

"Kolding bymidte har så store potentialer at vi slet ikke begriber omfanget. Til gengæld bliver byen af sine egne borgere, erhvervsfolk og politikere talt ned og degraderet til et sted der mangler p-pladser og ikke er ordentlig rengjort. Det sker samtidig med at turister færdes glade i byen og køber billetter til Koldinghus, nyder bymidten og vender tilbage igen og igen. Og det sker samtidig med at investorer i stort antal har fået øje på Kolding som en usleben diamant. Men der kan helt klart gøres meget mere.

Derfor er det nu at vi skal samles om vores by, og begribe det potentiale Kolding har. Borgere, erhvervsdrivende, foreninger, studerende, ansatte og politikere skal stå sammen om en ny vision for Kolding bymidte som sikrer byen den fremtid den har fortjent, selvom nethandel og andre samfundsændringer truer selv store byer. Visionen skal tage Kolding med ind i en ny generation af byliv, og sikre at Kolding er den by man ønsker at opleve og tilbringe livet i.

Kolding er begunstiget af et Kongeslot. Rammerne er netop skabt for at Havnen kan udvikle sig, og vi har en stor grund lige ned til Kolding Å, som nu er klar til at blive forvandlet til et dejligt grønt miljø med boliger, hvor man både vil bosætte sig, men også opholde sig og nyde naturen i store og små fællesskaber.

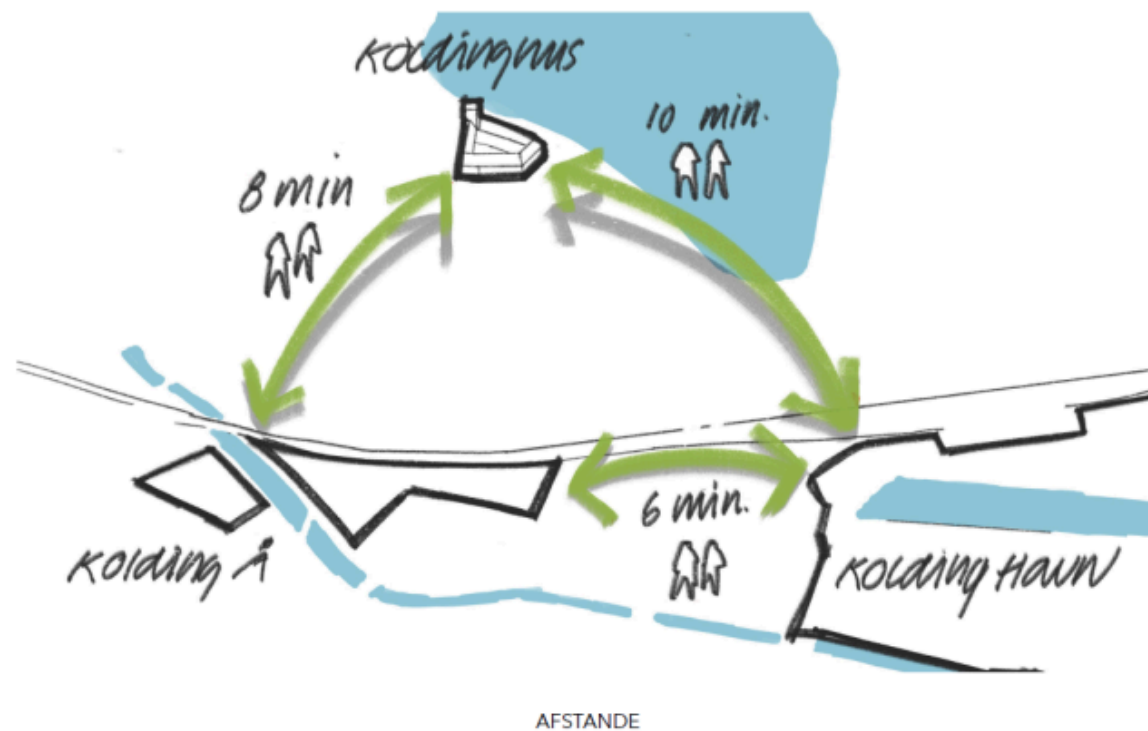
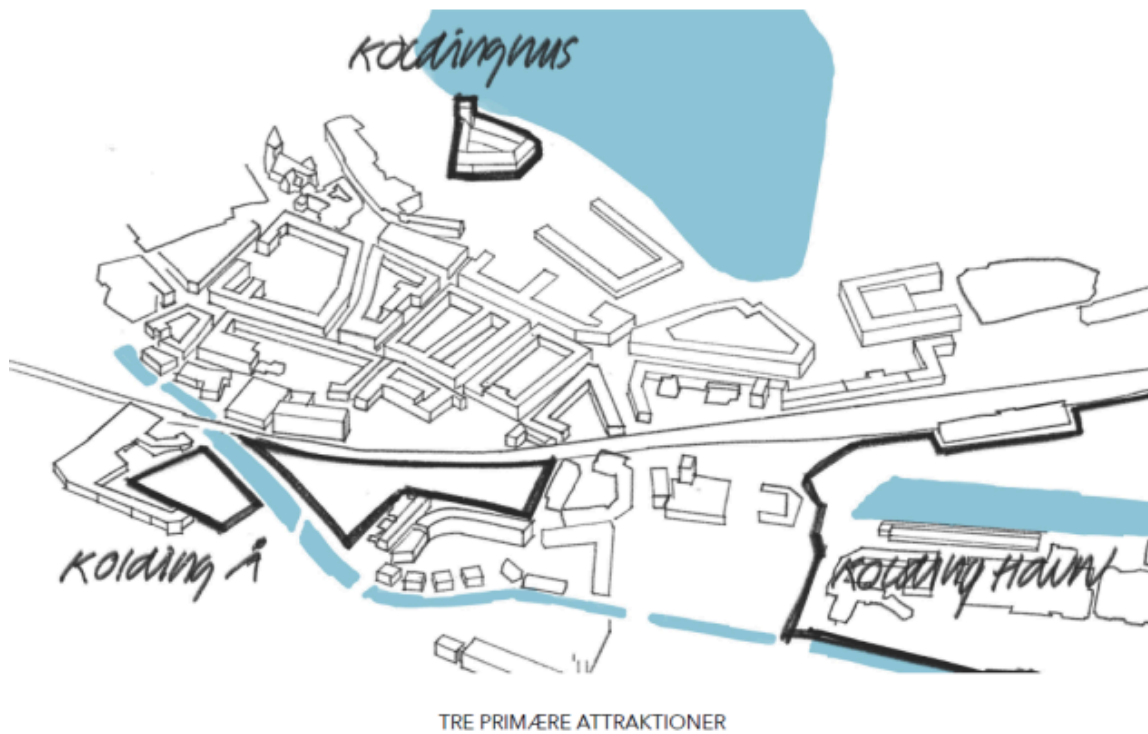
Koldinghus, Havnen og Åen er tre store perler med et kæmpe potentiale hver for sig, men tilsammen udgør de et potentiale som vi endnu ikke har set værdien af.

Mange fjordbyer har som Kolding en havn og en å, og byen er opstået omkring den handel der i sin tid er opstået her. De fleste byer har traditionelt vendt ryggen til åen, men i de seneste år har mange byer set kvaliteten i at vende sig, og åbne op imod åen, og udvikle boliger på havnen. Men ingen andre er så heldige som Kolding, fordi vi også har Koldinghus liggende i bymidten og med meget kort afstand til Kolding Å og Havnen. Vi har unik mulighed for at skabe afgørende forbindelser mellem de tre store potentialer, som gør det enormt attraktivt at bo og opholde sig i bymidten. En unik trekant midt i Kolding.

En by vokser med tiden til, og forandrer sig i takt med det liv der leves. Handlen i en by opstår der hvor mennesker mødes og har lyst til at komme. Handlen har forandret sig i Kolding som i alle byer, fordi mennesker i dag handler på en anden måde. Derfor er det vigtigt, at vi skaber stærke rammer og en bykvalitet som mennesker har lyst til at indtage.

Det kræver tid at skabe en stærk forbindelse i bymidten mellem Koldinghus, Havnen og Åen, men fundamentet er til stede, og det er nu vi har chancen for sammen at skabe den identitet og det pulserende hjerte i midten af byen, som levende mennesker vil indtage selv om mange generationer.

Vision: Kolding skal have et stærkt og pulserende hjerte i midten af byens centrum, som forbinder Koldinghus, Kolding Å og Havn, som mennesker har lyst til at indtage, opleve og bo i. Byens hjerte har rod i vores kulturarv, natur og mødesteder og skal bringe Kolding ind i fremtiden som den mest attraktive by for kommende generationer.



Billede af de tre potentialer som er forbundet og som vil syne af en trekant. Måske den mest spændende trekant i Trekantområdet.”

Forvaltningens bemærkninger

Det fremsatte forslag er i overensstemmelse med tankerne bag ”Helhedsplanen for Kolding Bymidte”, som blev vedtaget af Byrådet i foråret 2017.

Af helhedsplanen fremgår det bla., at sammenhængen mellem bymidten og inderhavnen skal styrkes, og at byen i det hele taget skal kobles bedre til fjorden. Der lægges desuden op til et øget samspil mellem bymidtens mangeartede funktioner,

aktiviteter og tilbud – og at udviklingen via forskellige projekter sker med øje for helheden og indbyrdes sammenhænge. I helhedsplanen er der samtidig stort fokus på hvordan kulturinstitutioner og kulturtilbud kan være med til at bidrage i endnu højere grad til bylivet – og der er italesat en ”kulturakse” i planen.

Se udklip fra planen:

En sammensat by - funktioner og samspil

Mål

- En større sammenkædning af funktioner og aktiviteter skal styrke bymidtenes karakter og identitet. Når vi planlægger for fremtidige anvendelser, skal vi tænke i helheder.
- Bymidten skal aktiveres med ny publikumsrelaterede funktioner, som kan skabe varieret byliv - også uden for arbejdstidlig åbningstid.
- Kulturinstitutionerne skal styrkes og revideres med nye tilbud og aktiviteter.
- Der skal skabes gode fysiske rummer for stadsrejser, således at uddannelserne kan udbygges og vidensbevares.
- Der skal i bymidten skabes plads til nye attraktive indbyggere for alle befolkningsgrupper. Dette skal bl.a. ske ved fortæring.
- Fortætte styrkelsen af den som en af byens æstetiske styrker.
- Styrke sammenhængen mellem indrebyen og bymidten.



Helhedsplan for Kolding Bymidte

Kolding bymidte skal styrkes og udvikles som en væsentlig del af Kommunens identitet. Den skal fortsat være rammen om et aktivt handels- og kulturliv, men samtidig skal bymidten tjene som et godt og attraktivt boligområde med gode rekreative muligheder. Bymidten skal opleves som en sammenhængende by med interessante byrum, bebyggelser og byfunktioner. Det skal være en god oplevelse at opholde sig og bo i Kolding bymidte - som borger, turist eller handlende. Bymidten skal opfattes som et "oplevelses-anker" beriget med en lang række tilbud af forskellig art - altid på et højt kvalitetsniveau.

En alsidig bymidte

Kolding bymidte er hele kommunens hjerte og den har meget at tilbyde i forhold til handel, uddannelse, historie, kultur, hyggelige gårdum og grønne områder. Bymidten står alligevel over for en række udfordringer i forhold til, hvordan den skal fremstå fremover:

Nye trends og tendenser præger og udvikler vores byer, lokalsamfund og den måde, vi lever på. Som så mange andre byer oplever Kolding også konsekvenserne af den stigende centralisering af både service og erhverv. Handelslivet forandrer sig, ligesom erhvervsområdet ændrer sig fra produktion til mere fokus på service og oplevelse, og vores ønsker til og forståelse af byliv forandrer sig. Den fysiske planlægning skal sikre fleksibilitet til disse forandringer.

En større sammenkædning af funktioner og aktiviteter vil styrke bymidtenes karakter og identitet. Når vi planlægger for fremtidige arealudviklinger, skal vi tænke i helheder. Bymidten er som et forgent netværk af tråde - der skal holdes sammen for at fastholde byliv og attraktion. Nyt og gammelt skal spille sammen, barrierer skal brydes og naturen skal beskyttes og udnyttes attraktivt.

Bymidten skal opfylde mange behov og ønsker og rummer mange udviklingsmuligheder. Den skal være en attraktion for byens og oplandets borgere, gæster og turister og den er et vigtigt erhvervsudviklingsområde for butikker og byerhverv. Det er vigtigt at skabe et tæt samspil mellem forskellige funktioner, aktiviteter og tilbud, så de styrker bymidtenes profil og øger dens anvendelsesmuligheder.

Handel og service

Butikker er vigtige forudsætninger for bylivet. Detailhandlen i Kolding bymidte skal betjene kommunens opland, men også tiltrække turister og kunder ude fra. Kvaliteten og udvalget i detailhandlen spiller en væsentlig rolle og er afgørende i forhold til byens attraktivitet og for hvad der sker i byens rum.

Handel har traditionelt været et vigtigt bidrag til byens identitet. Kolding har muligheden for at fastholde et inspirerende og intensivt shoppingmiljø med både bredde og specialisering i sammensætning af butikker.

Den økonomiske krise har sat sine spor på detailhandlen, samtidig med at nye bygninger og funktioner ændrer bymidtenes balance.

Såfremt der er politisk opbakning til at fremme forslaget, vil det efter forvaltningens vurdering med fordel kunne implementeres i de 3 store fyrtårnsprojekter, som der arbejdes med pt.

1. Udviklingen af Riberdyb/Holmsminde ("Kolding Å")
2. Initiativet om nedsættelse af task force vedr. styrkelse af bylivet og understøttelse af detailhandlen i hele kommunen – herunder et løft af Kolding Bymidte
3. Procesplanen for realisering af byrådets vision for en ny fremtidsplan for Kolding Havn

ad 1) Det vil være oplagt at indskrive visionen med forbindelseslinjen og trekanten mellem "Kolding Å", Koldinghus og Havnen i udbudsmaterialet, så det sikres, at de bydende tager ejerskab til visionen og iagttager sammenhængene i udviklingen af området ved "Kolding Å". Uanset udbudsmodel lægges der op til, at vinderen af udbuddet skal være med til at udvikle og planlægge området – og i den forbindelse vil der blive en omfattende og involverende udviklings- og planproces, som kan baseres på visionen.

ad 2) I forlængelse af beslutningen om nedsættelse af en task force vedr. styrkelse af bylivet og understøttelse af detailhandlen i hele kommunen – herunder i Kolding Midtby - arbejdes der på et kommissorium, som skal forelægges for Økonomiudvalget i marts 2019. I den forbindelse lægges der op til forskellige indsatser – både i form af fysiske tiltag og kommunikative tiltag – og tiltag, som rettes mod forskellige målgrupper (borgere, gæster, studerende mv.) Det vil i den forbindelse være hensigtsmæssigt at indarbejde tankerne fra forslaget i arbejdet med at styrke bylivet for så vidt angår Kolding Bymidte.

ad 3) Den største byudviklingsindsats i Kolding pt. er utvivlsomt arbejdet med at realisere byrådets fremtidsplaner for Kolding Havn. Pt. arbejdes der med at skitsere en procesplan for hvordan opgaven kan gribes an. Der lægges her op til at se havnen i tæt samspil med næromgivelser, bymidten og resten af byen/kommunen. I den forbindelse vil den omtalte stærke forbindelseslinje og trekant være relevant at indarbejde i den strategiske udviklingsplan.

Punkt 6: Lukket: Status for bydelen Kolding "Å"

18/21497

Punkt 7: Henvendelse fra Karina Lorentzen (SF) og Hans Holmer (SF)

19/3732

Resumé

Medlem af Arbejdsmarkedsudvalget og Social- og Sundhedsudvalget, Karina Lorentzen (SF) og medlem af Plan-, Bolig- og Miljøudvalget, Hans Holmer (SF) har den 3. februar 2019 henvendt sig for at få et punkt på dagsorden i Arbejdsmarkedsudvalget, Social- og Sundhedsudvalget og Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

SF foreslår, at udarbejde konkrete løsningsforslag til at anvise boliger til tidligere dømte, hvis de ikke længere kan bosætte sig i et udsat boligområde.

Sagen behandles i

Arbejdsmarkedsudvalget, Social- og Sundhedsudvalget og Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

Beskæftigelses- og Integrationsdirektøren, Senior- og Socialdirektøren og By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at udvalgene drøfter henvendelsen.

Beslutning Arbejdsmarkedsudvalget den 07-02-2019

Udvalget drøftede et nyt forslag og er enige om, at der ses på flere løsninger end anvisningsret (der skal her ses på både de private og de almennyttige boliger) og inddrage de løsninger, der allerede er i form af ”den gode løsladelse” for personer, som bliver omfattet af afvisning af en bolig i ghettoområderne grundet styringskriterierne.

Beslutning Social- og Sundhedsudvalget den 20-02-2019

Social- og Sundhedsudvalget tilsluttede sig Arbejdsmarkedsudvalgets beslutning om, at der ses på flere løsninger end anvisningsret (der skal her ses på både de private og de almennyttige boliger) og inddrage de løsninger, der allerede er i form af ”den gode løsladelse” for personer, som bliver omfattet af afvisning af en bolig i ghettoområderne grundet styringskriterierne.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 06-03-2019

Drøftet. Udvalget tilsluttede sig beslutningen truffet af Arbejdsmarkedsudvalget den 7. februar 2019.

Fraværende:

Asger Christensen

Sagsfremstilling

Medlem af Arbejdsmarkedsudvalget og Social- og Sundhedsudvalget, Karina Lorentzen (SF) og medlem af Plan-, Bolig- og Miljøudvalget, Hans Holmer (SF) har den 3. februar 2019 henvendt sig for at få et punkt på dagsorden i Arbejdsmarkedsudvalget, Social- og Sundhedsudvalget og Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

”I forbindelse Ghettoplanen har vi i Kolding kommune vedtaget kriterier for kombineret udlejning, hvilket indebærer at kommunen og almennyttige boligforeninger ikke kan anvise kriminelle til områder som er betegnet som hårde Ghettoer.

SF foreslår derfor at Social- og Sundhedsudvalget og Arbejdsmarkedsudvalget som en del af kommunens løsladelsespakke pålægger Senior- og Socialdirektøren i samarbejde med Beskæftigelses- og integrationsdirektøren, at indarbejde at kommunen har anvisningspligt til at finde en egnet bolig til tidligere dømte. Derudover foreslå SF at Plan-, Bolig- og Miljøudvalget pålægger By- og udviklingsdirektøren, at finde konkrete boliger hvor tidligere dømte kan anvises til”.

Punkt 8: Godkendelse af skema A til 13 almene familieboliger på Nørregade 9 i Vamdrup, Vamdrup Boligselskab

16/21903

Resumé

BDO bygherrerådgivning har den 4. februar 2019 på vegne af Vamdrup Boligselskab, afdeling 14, fremsendt ansøgning om tilsagn, skema A, til 13 almene familieboliger, som ønskes opført på Nørregade 9 i Vamdrup.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at skema A godkendes med en anskaffelsessum på 22.578.000 kr., hvoraf den kommunale grundkapitaludgift udgør 1.806.000 kr.,

at kommunen påtager sig at yde kommunal garanti for den del af lånet, som ligger ud over 60 % af ejendommen værdi,

at Vamdrup Boligselskabs anvendelse af henholdsvis sociale klausuler og arbejdsklausuler tages til efterretning.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 06-03-2019

Forslaget indstilles til godkendelse.

Fraværende:

Asger Christensen

Sagsfremstilling

Baggrund

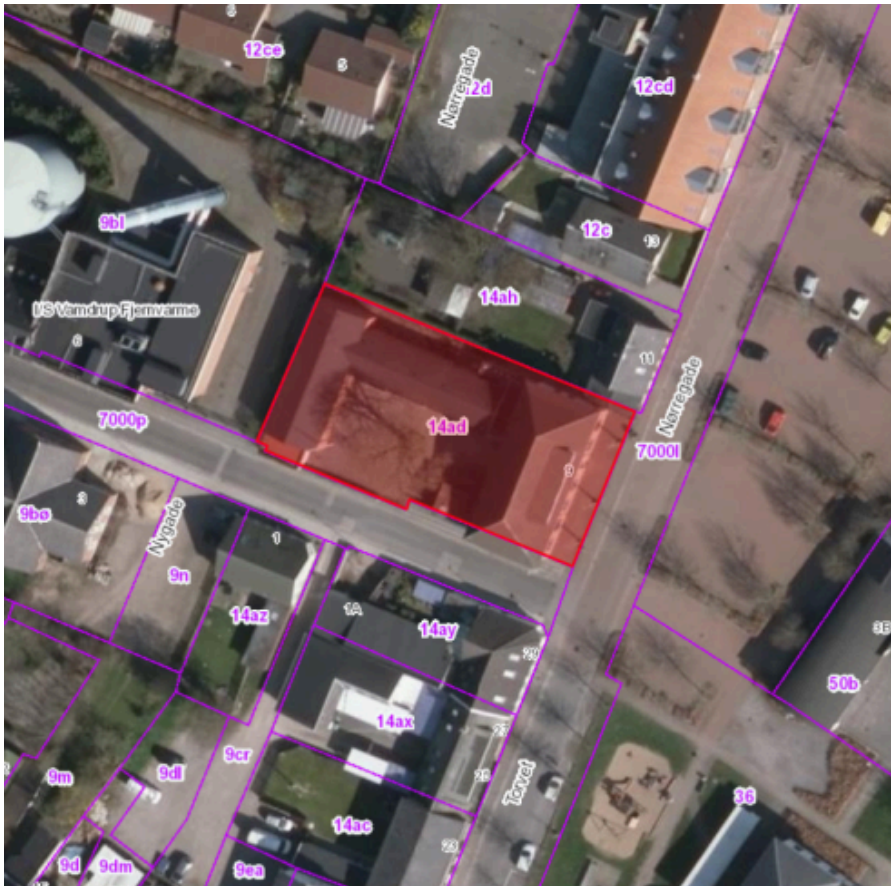
Byrådet besluttede den 20. marts 2018 at sælge ejendommen Nørregade 9 i Vamdrup til Vamdrup Boligselskab med henblik på opførelse af 13 almene familieboliger. Handlen er betinget af kommunens godkendelse af skema A og B. Som et led i salgsvilkårene blev det endvidere aftalt at ejendommen overdrages fri for bebyggelse, hvorfor kommunen har foranlediget den eksisterende bebyggelse nedrevet.

Området er omfattet af lokalplan 1211-11 "Ved Nørregade i Vamdrup – et boligområde" der blev offentliggjort den 19. december 2018. Lokalplanområdet omfatter ligeledes de to naboejendomme beliggende Nørregade nr. 11 og 13, og muligheden for at realisere et alment projekt også omfattende disse ejendomme har af flere omgange været undersøgt. Det har dog vist sig ikke at være muligt for Vamdrup Boligselskab at erhverve de pågældende ejendomme.

Skema A-anmodning

BDO bygherrerådgivning har den 4. februar 2019 på vegne af Vamdrup Boligselskab, afdeling 14, fremsendt ansøgning om tilsagn, skema A, til 13 almene familieboliger, som ønskes opført på Nørregade 9, 6580 Vamdrup (den gamle ungdomsgård), matr.nr. 14ad V. Vamdrup By, Vamdrup.

Nørregade 9, 6580 Vamdrup:



Grundsælger er Kolding Kommune, og det samlede grundareal ved skema A udgør ca. 1.171 m². Handlen er betinget af kommunens godkendelse af skema A og B og handelsprisen udgør 2,25 mio. kr. inkl. moms. De samlede grundudgifter inklusiv tilslutningsafgifter er ved skema A oplyst til 3.387.000 kr., svarende til 3.201 kr./m².

Der påtænkes opført 13 familieboliger med et samlet bruttoetageareal på 1.058 m², som fordeles på følgende måde:

Antal rum pr. bolig	Antal boliger
---------------------	---------------

2	4
---	---

3	9
---	---

2-rumsboligerne har et gennemsnitligt areal på ca. 73 m² og 3-rumsboligerne har et gennemsnitligt areal på ca. 85 m². Den gennemsnitlige lejlighedsstørrelse udgør ca. 81 m².

Projektet udføres som et etagebyggeri og forventes udbudt i begrænset udbud i hovedentreprise.

Der er forventet byggestart på projektet omkring marts 2020 og forventet aflevering omkring februar 2021.

Økonomi

Der søges om godkendelse af en samlet anskaffelsessum på 22.578.000 kr., svarende til 21.340 kr. pr. m². Den samlede anskaffelsessum svarer til det beregnede bindende maksimumbeløb inkl. energitillæg for 2019. Den årlige husleje ved skema A anslås til 1.019 kr. pr. m² ekskl. el, vand og varme. Forbrugsudgifterne inkl. IT, fællesantenne mv. anslås til at udgøre ca. 130 kr. pr. m².

Foreløbig beregnet husleje for de forskellige lejlighedstyper:

	Antal m ²	Antal rum	Månedlig husleje
Lejlighedstype A	72	2	6.097 kr.
Lejlighedstype B	77	2	6.521 kr.

Lejlighedstype C	83	3	7.031 kr.
Lejlighedstype D	85	3	7.201 kr.
Lejlighedstype E	88	3	7.456 kr.

Til sammenligning er huslejeniveauet for familieboligdelen af AAB's projekt på Sdr. Havnegade (Gimbel) anslået til 910 kr. pr. m2 ekskl. forbrugsudgifter, ligesom huslejeniveauet for Alfabo's (tidl. Lejerbo Kolding) familieboligprojekt på Warmingsgade er anslået til 960 kr. pr. m2 ekskl. forbrugsudgifter

Udgiftsfordeling for projektet:

Grundudgifter	3.387.000 kr.
Entrepriseudgifter	14.559.000 kr.
Omkostninger	4.305.000 kr.
Gebyrer til offentlige myndigheder	327.000 kr.
I alt	22.578.000 kr.

Grundudgifterne udgør ca. 15 % af den samlede anskaffelsessum og ligger således under den anbefalede grænse på maksimalt 20 %.

Finansministeriet og KL indgik i juni 2018 en aftale om kommunernes økonomi, og heri indgår også fastlæggelse af grundkapitalen, som nu er vedtaget i Folketinget og indføjet i almenboliglovens § 118 a.

Af bestemmelsen fremgår det, at den kommunale grundkapitalprocent for 2019 og 2020 fastholdes på gennemsnitligt 10 % af anskaffelsessummen - dog er der fastlagt følgende differentieret model for grundkapitalprocenten til opførelse af almene familieboliger:

Gennemsnitligt bruttoetageareal pr. bolig under 90 kvadratmeter	8 %
Gennemsnitligt bruttoetageareal pr. bolig på 90-104 kvadratmeter	10 %
Gennemsnitligt bruttoetageareal pr. bolig på 105 kvadratmeter og derover	12 %

Den gennemsnitlige lejlighedsstørrelse i det konkrete projekt udgør ca. 81 m2, hvorfor den samlede anskaffelsessum finansieres med 90 % realkreditlån, 8 % kommunal grundkapital og 2% beboerindskud. Den kommunale grundkapitaludgift kan således opgøres til 1.806.000 kr.

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

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

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

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

Sociale klausuler og arbejdsklausuler

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

I forhold til brugen af sociale klausuler og arbejdsklausuler i nærværende projekt har Vamdrup Boligselskab oplyst, at der i udbudsbetingelserne henstilles til at entreprenøren besætter mindst 5 % af de stillinger, dog mindst 2 stillinger, der anvendes på byggepladsen, med arbejdstagere, som tilhører persongruppen af praktikanter. Ved persongruppen af praktikanter forstås personer, der påbegynder, eller er påbegyndt en erhvervsuddannelse, og i den forbindelse skal gennemføre en del af uddannelsen som virksomhedspraktik.

Ligeledes indføjes det i udbuddet af entreprisekontrakterne, at entreprenørerne ved opfyldelse af kontrakterne skal overholde grundlæggende menneskerettigheder, gældende skattelovgivning samt de af Danmark tiltrådte internationale konventioner, herunder ILO-konvention nr. 94, der sikrer at løn og arbejdsvilkår for de personer, som udfører arbejdet ikke må være mindre gunstige end dem, der i henhold til kollektive overenskomster mv. gælder for arbejde af samme art, der hvor arbejdet udføres.

Finansiering

Den kommunale grundkapitaludgift til projektet er opgjort til 1.806.000 kr. Det forventes at grundkapitaludgiften forfalder til betaling i 2020, hvor udgiften i forvejen er reserveret og derfor kan holdes indenfor budgettet.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

Punkt 9: Godkendelse af skema A til 29 almene familieboliger på Christiansfeld gl. skole, Domea Lunderskov-Kolding

19/708

Resumé

Boligselskabet Domea Lunderskov-Kolding, afdeling 122 15 har den 31. januar 2019 fremsendt ansøgning om tilsagn, skema A, til 29 almene familieboliger, som ønskes opført på adressen Lindegade 9-11-13 og Nørregade 11 i Christiansfeld (Christiansfeld gl. skole). Dele af den eksisterende bygningsmasse er fredet, hvorfor omdannelsen heraf til boligformål vil ske ved gennemgribende restaurering/renovering.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at skema A godkendes med en anskaffelsessum på 53.841.000 kr., hvoraf den kommunale grundkapitaludgift udgør 4.307.000 kr.,

at kommunen påtager sig at yde kommunal garanti for den del af lånet, som ligger ud over 60 % af ejendommen værdi,

at Domea Lunderskov-Kolding's anvendelse af ABT93 med bemærkninger/præciseringer godkendes,

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

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 06-03-2019

Forslaget indstilles til godkendelse.

Fraværende:

Asger Christensen

Sagsfremstilling

Baggrund

Byrådet besluttede den 25. januar 2016 at sælge Christiansfeld gl. skole beliggende Lindegade 9-11-13 og Nørregade 11 i Christiansfeld til boligorganisationen Domea Lunderskov-Kolding med henblik på opførelse af ca. 22-24 almene familieboliger med et samlet etageareal på ca. 2.583 m² på betingelse af kommunens efterfølgende godkendelse af skema A og B.

Som et led salgsvilkårene blev det endvidere aftalt, at Domea Lunderskov-Kolding for egen regning skulle gennemføre en arkitektkonkurrence i samarbejde med Kolding Kommune, og med en dommerkomite bestående af repræsentanter fra Domea, Kolding Kommune samt to fagdommere udpeget af Arkitektforeningen.

Arkitektkonkurrencen er gennemført og på baggrund af vinderprojektet er lokalplan 1311-11 ”Christiansfeld gamle skole – almene boliger” blevet udarbejdet. Lokalplanen blev offentliggjort den 28. juni 2017.

Domea har nu sammen med sine rådgivere bearbejdet vinderprojektet.

I forhold til ejendommene beliggende Lindegade 9-11-13 har Domea i samarbejde med Slots- og Kulturstyrelsen fundet en vej, således at der inden for bygningsfredningsbestemmelserne kan indrettes almene boliger jf. almenboligloven.

Mod Nørregade, hvor der skal placeres nybyggeri, har Domeas rådgivere og Kolding Kommunes Stadsarkitekt samt arkitekturteamet en konstruktiv dialog om udformningen af de nye bygninger. Vinderprojektet fra arkitektkonkurrencen bliver bearbejdet så det kan realiseres men således at udtryk og kvaliteter bibeholdes.

Domea og By- og Udviklingsforvaltningen har i forhold til planlægningen af byggeriet indledt en afklaring af de praktiske vilkår for byggearbejder i hjertet af UNESCO-verdensarvsområdet. Målet er at minimere generne for byens borgere og turister mv. mens processen pågår.

Skema A-anmodning

Boligselskabet Domea Lunderskov-Kolding, afdeling 122 15 har den 31. januar 2019 fremsendt ansøgning om tilsagn, skema A, til 29 almene familieboliger, som ønskes opført på adressen Lindegade 9-11-13 og Nørregade 11 i Christiansfeld (Christiansfeld gl. skole), matr.nr.13 Christiansfeld.

Grundsælger er Kolding Kommune, og det samlede grundareal ved skema A udgør ca. 4.088 m². Bygningsmassen beliggende på Lindegade nr. 9-13 er fredet, hvorfor transformeringen af disse bygninger til boligformål vil ske ved gennemgribende restaurering/renovering og med inddragelse af Slots – og Kulturstyrelsen. For så vidt angår Nørregade 11 er disse bygninger ikke fredet, hvorfor den eksisterende bebyggelse vil blive nedrevet med henblik på opførelse af nybyggeri mod Nørregade.

Lindegade 9-11-13 og Nørregade 11:



Handlen er betinget af kommunens godkendelse af skema A og B, og handelsprisen udgør 1 mio. kr. De samlede grundudgifter ved skema A er oplyst til 1.573.000 kr., svarende til 623 kr./m² inklusiv tilslutningsafgifter.

Der påtænkes opført 29 familieboliger med et samlet bruttoetageareal på 2.523 m², som fordeles på følgende måde:

Antal rum pr. bolig	Antal boliger
2	12
3	16
4+	1

2-rumsboligerne har et gennemsnitligt areal på ca. 77 m², 3-rumsboligerne har et gennemsnitligt areal på ca. 93 m² og 4-rumsboligen har et areal på ca. 115 m². Den gennemsnitlige lejlighedsstørrelse udgør 87 m².

Projektet udføres som et etagebyggeri og er udbudt som totalentreprise i begrænset udbud.

Der er forventet byggestart på projektet i juli 2019 og forventet aflevering omkring september 2020.

Økonomi

Der søges om godkendelse af en samlet anskaffelsessum på 53.841.000 kr., svarende til 21.340 kr. pr. m². Den samlede anskaffelsessum svarer til det beregnede bindende maksimumbeløb inkl. energitillæg for 2019. Den årlige husleje ved skema A anslås til 967 kr. pr. m² ekskl. el, vand og varme. Forbrugsudgifterne inkl. IT, fællesantenne mv. anslås til at udgøre ca. 145 kr. pr. m².

Til sammenligning er huslejeniveauet for familieboligdelen i AAB's projekt på Sdr. Havnegade (Gimbel) anslået til 910 kr. pr. m² ekskl. forbrugsudgifter, ligesom huslejeniveauet for Alfabo's (tidl. Lejerbo Kolding) familieboligprojekt på Warmingsgade er anslået til 960 kr. pr. m² ekskl. forbrugsudgifter

Udgiftsfordeling for projektet:

Grundudgifter 1.573.000 kr.

Entrepriseudgifter	40.549.000 kr.
Omkostninger	10.905.000 kr.
Gebyrer til offentlige myndigheder	814.000 kr.
I alt	53.841.000 kr.

Grundudgifterne udgør ”kun” ca. 3 % af den samlede anskaffelsessum og er således markant under den anbefalede grænse på 20 %. De begrænsede grundudgifter skal ses i sammenhæng med kravet i salgsvilkårene om gennemførelse af en arkitektkonkurrence, hvilket forventes at medføre et højere omkostningsniveau end ved normalt nybyggeri, ligesom en ændret anvendelse og omdannelse af de fredede bygninger på Lindegade nr. 9-13 til beboelsesformål forudsættes at være relativt bekosteligt.

Finansministeriet og KL indgik i juni 2018 en aftale om kommunernes økonomi, og heri indgår også fastlæggelse af grundkapitalen, som nu er vedtaget i Folketinget og indføjet i almenboliglovens § 118 a.

Af bestemmelsen fremgår det, at den kommunale grundkapitalprocent for 2019 og 2020 fastholdes på gennemsnitligt 10 % af anskaffelsessummen - dog er der fastlagt følgende differentieret model for grundkapitalprocenten til opførelse af almene familieboliger:

Gennemsnitligt bruttoetageareal pr. bolig under 90 kvadratmeter	8 %
Gennemsnitligt bruttoetageareal pr. bolig på 90-104 kvadratmeter	10 %
Gennemsnitligt bruttoetageareal pr. bolig på 105 kvadratmeter og derover	12 %

Den gennemsnitlige lejlighedsstørrelse i det konkrete projekt udgør ca. 87 m², hvorfor den samlede anskaffelsessum finansieres med 90 % realkreditlån, 8 % kommunal grundkapital og 2% beboerindskud. Den kommunale grundkapitaludgift kan således opgøres til 4.307.000 kr.

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

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

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

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

Aftalegrundlaget ABT93

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

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

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

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

Sociale klausuler og arbejdsklausuler

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

I forhold til brugen af sociale klausuler og arbejdsklausuler i nærværende projekt har Domea oplyst, at der ved udbuddet af projektet stilles krav om, at totalentreprenøren underskriver en hensigtserklæring, hvorefter totalentreprenøren skal sikre at minimum 8% af stillingerne, der anvendes til at opfylde kontrakten, besættes med elever. Ligeledes stilles der i entreprisekontrakterne krav om, at løn og arbejdsvilkår for de personer, som udfører arbejdet, ikke må være mindre gunstige end dem, der i henhold til kollektive overenskomster mv. gælder for arbejde af samme art, der hvor arbejdet udføres.

Finansiering

Den kommunale grundkapitaludgift til projektet er opgjort til 4.307.000 kr. Det forventes, at grundkapitaludgiften forfalder i 2020, hvor udgiften i forvejen er reserveret og derfor kan holdes indenfor budgettet.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

Punkt 10: Godkendelse af skema B til 120 almene familieboliger på Bertram Knudsens Vej, AAB

19/2664

Resumé

Byrådet godkendte den 18. december 2017 skema A til AAB's opførelse af 120 familieboliger på Bertram Knudsens Vej i Kolding. Boligerne opføres med tilskud fra den afsatte statslige pulje til etablering af små almene familieboliger målrettet flygtninge. Ved skema A blev der godkendt en samlet anskaffelsessum på 191.348.000 kr.

Bovia har den 5. februar 2019 på vegne af AAB fremsendt skema B med en korrigeret boligfordeling samt en ny samlet anskaffelsessum på 197.467.000 kr. til kommunens godkendelse. Jævnfør delegerings- og kompetencefordelingsplanen skal væsentlige projektændringer og forhøjelse af anskaffelsessummen fra skema A til skema B godkendes af Byrådet, hvorfor denne sag forelægges til politisk beslutning.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at skema B godkendes med en samlet anskaffelsessum på 197.467.000 kr. inkl. energitillæg og med de ændringer, herunder i boligfordelingen, som fremgår af sagsfremstillingen,

at forøgelsen af kommunens grundkapitaludgift på 611.900 kr. finansieres via de resterende afsatte grundkapitalmidler i budgettet.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 06-03-2019

Forslaget indstilles til godkendelse.

Fraværende:

Asger Christensen

Sagsfremstilling

Baggrund

Byrådet godkendte den 18. december 2017 skema A til AAB's opførelse af 120 familieboliger på Bertram Knudsens Vej 130 i Kolding. Boligerne opføres med tilskud fra den afsatte statslige pulje til etablering af små almene familieboliger målrettet flygtninge. Ved skema A blev der godkendt en samlet anskaffelsessum på 191.348.000 kr.

Bovia har den 5. februar 2019 på vegne af AAB fremsendt skema B til projektet med en korrigeret boligfordeling samt en ny samlet anskaffelsessum på 197.467.000 kr., svarende til 6.119.000 kr. mere end godkendt ved skema A.

Byggeriet har været udbudt i omvendt totalentreprise med indbygget arkitektkonkurrence og med en dommerkomite bestående af repræsentanter fra bl.a. AAB samt Kolding Kommune. Tildelingskriteriet var "økonomisk mest fordelagtig" – dog forudsætter vinderprojektet at der foretages nødvendige tilpasninger og justeringer, hvilket er baggrunden for at der ansøges om godkendelse af en højere anskaffelsessum ved skema B. Således indebærer vinderprojektet eksempelvis ekstraudgifter til fundering grundet placering af byggeri i nærheden af eksisterende ledninger på grunden mv.

På baggrund af den gennemførte arkitektkonkurrence er der i øvrigt sket ændringer i boligfordelingen, således at der opføres færre 1-rums og 4-rums boliger, mod at der til gengæld opføres flere 2-rums og 3-rums boliger. Herudover er størrelsen på fælleslokalet øget fra 200 m² ved skema A til 299 m² ved skema B. Der opføres fortsat 120 boliger og den gennemsnitlige boligstørrelse er uændret på 78 m².

Af nedenstående skema fremgår boligfordelingen ved henholdsvis skema A og skema B:

Skema A

Skema B

Familieboliger Kvadratmeter Familieboliger Kvadratmeter

1-rums boliger	39	1.677 m2	12	532 m2
2-rums boliger	21	1.123 m2	45	2.107 m2
3-rums boliger	6	510 m2	53	5.242 m2
4+ rums boliger	54	5.790 m2	10	1.120 m2
I alt	120	9.100 m2	120	9.001 m2
Fælleslokaler	N/a	200 m2	N/a	299 m2
Samlet bruttoetageareal	9.300 m2		9.300 m2	

Som det fremgår af ovenstående skema er projektets samlede bruttoetageareal ved henholdsvis skema A og B uændret - dog er der sket en forskydning mellem boligtyperne. Bovia's udlejningsafdeling vurderer at den ændrede boligfordeling er i overensstemmelse med efterspørgslen på lejeboliger i området, hvorfor forvaltningen anbefaler at ændringerne accepteres.

Ændringen i boligfordelingen medfører ingen ændringer i forhold til det beregnede statslige grundkapitaltilskud, der fortsat kan opgøres til maksimalt 7.340.000 kr. for nærværende projekt.

I henhold til delegerings- og kompetencefordelingsplanen skal væsentlige projektændringer og forhøjelse af anskaffelsessummen fra skema A til skema B godkendes af Byrådet, hvorfor nærværende sag forelægges til politisk beslutning.

Beregning af rammebeløb/maksimumbeløb

Den godkendte anskaffelsessum ved skema A på 191.348.000 kr. svarer til det gældende maksimumbeløb for 2017, hvor skema A blev godkendt. Det gældende maksimumbeløb skal være overholdt ved alle godkendelser under støttesagens forløb og maksimumbeløbet reguleres én gang om året med virkning fra januar i et nyt kalenderår. Hvis skema A godkendes før årsskiftet med påbegyndelse af byggeriet og godkendelse af skema B efter årsskiftet, opnås det nye maksimumbeløb dermed ikke automatisk. Kommunen kan dog i forbindelse med behandlingen af skema B godkende ændringer i projektet, herunder i maksimumbeløbet. Maksimumbeløbet beregnes således med bindende virkning første gang kommunen godkender skema B.

Den ansøgte anskaffelsessum ved skema B på 197.467.000 kr. er i overensstemmelse med det beregnede bindende maksimumbeløb inkl. energitillæg for 2019, men overstiger den godkendte anskaffelsessum ved skema A med 6.119.000 kr. Det er således en politisk beslutning, hvorvidt kommunen vil godkende en højere anskaffelsessum ved skema B for at muliggøre realiseringen af projektet.

Såfremt den ansøgte forhøjelse af anskaffelsessummen godkendes, vil dette samtidig medføre, at kommunens grundkapitaludgift stiger med et beløb svarende til 10% af 6.119.000 kr. eller 611.900 kr. Det foreslås, at udgifterne til forhøjelse af det kommunale grundkapitalindskud finansieres via de resterende afsatte grundkapitalmidler i budgettet.

Øvrige oplysninger og korrektioner

Ved Byrådets godkendelse af skema A blev der oplyst en anslået årlig husleje på 920 kr./m². Den årlige husleje ved skema B anslås til at udgøre 949 kr./m². Stigningen i huslejeniveauet skal ses i sammenhæng med den ansøgte forhøjelse af anskaffelsessummen for projektet ved skema B.

Der forventes byggestart omkring juni 2019 og aflevering af byggeriet i foråret 2021.

Tilføjelse til sagsfremstilling

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

Punkt 11: Godkendelse af skema B til 10 almene familieboliger på Vonsild Mølle-grunden, Alfabo

19/3060

Resumé

Byrådet godkendte den 27. november 2017 skema A til Alfabos (tidl. Lejerbo Kolding) opførelse af 10 familieboliger på Vonsild Mølle-grunden, Mølleparken 1, Kolding. Ved skema A blev der godkendt en samlet anskaffelsessum på 18.600.000 kr.

Bo-Vest har den 5. februar 2019 på vegne af Alfabo fremsendt skema B med en ny samlet anskaffelsessum på 19.206.000 kr. til kommunens godkendelse. Jævnfør delegerings- og kompetencefordelingsplanen skal en forhøjelse af anskaffelsessummen fra skema A til skema B godkendes af Byrådet, hvorfor denne sag forelægges til politisk beslutning.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at skema B godkendes med en samlet anskaffelsessum på 19.206.000 kr. inkl. energitillæg, og med de ændringer der fremgår af sagsfremstillingen,

at forøgelsen af kommunens grundkapitaludgift på 60.600 kr. finansieres via de resterende afsatte grundkapitalmidler i budgettet.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 06-03-2019

Forslaget indstilles til godkendelse.

Fraværende:

Asger Christensen

Sagsfremstilling

Baggrund

Byrådet godkendte den 27. november 2017 skema A til Alfabos (tidl. Lejerbo Kolding) opførelse af 10 familieboliger på Vonsild Mølle-grunden, Mølleparken 1, Kolding. Boligerne opføres i umiddelbar fysisk tilknytning til Alfabos eksisterende afdeling 732-0 Mølleparken, og planen er på sigt at sammenlægge de to afdelinger. Ved skema A blev der godkendt en samlet anskaffelsessum på 18.600.000 kr.

Bo-Vest har den 5. februar 2019 på vegne af Alfabo afd. 732-2 fremsendt skema B med en ny samlet anskaffelsessum på 19.206.000 kr., svarende til 606.000 kr. mere end godkendt ved skema A.

Alfabo oplyser, at byggeriet har været udbudt, og at det som følge af de indkomne tilbud på byggearbejderne har været nødvendigt at anvende rammebeløbet/maksimumbeløbet for 2019 for at få sagens samlede økonomi til at hænge sammen.

Fra skema A til skema B er der i øvrigt sket en minimal justering af størrelsen på boligerne således at 3-rums boligerne gennemsnitligt er blevet 3 m² større mod at 4-rums boligerne er blevet tilsvarende mindre. Projektet omfatter fortsat 2 stk. 2-rums boliger, 4 stk. 3-rums boliger og 4 stk. 4-rums boliger, ligesom det samlede bruttoetageareal uændret er på 900 m².

I henhold til delegerings- og kompetencefordelingsplanen skal en forhøjelse af anskaffelsessummen fra skema A til skema B godkendes af Byrådet, hvorfor sagen forelægges til politisk beslutning.

Beregning af rammebeløb/maksimumbeløb

Den godkendte anskaffelsessum ved skema A på 18.600.000 kr. svarer til det gældende maksimumbeløb for 2017, hvor skema A blev godkendt. Det gældende maksimumbeløb skal være overholdt ved alle godkendelser under støttesagens forløb og maksimumbeløbet reguleres én gang om året med virkning fra januar i et nyt kalenderår. Hvis skema A godkendes før årsskiftet med påbegyndelse af byggeriet og godkendelse af skema B efter årsskiftet, opnås det nye maksimumbeløb dermed ikke automatisk. Kommunen kan dog i forbindelse med behandlingen af skema B godkende

ændringer i projektet, herunder i maksimumbeløbet. Maksimumbeløbet beregnes således med bindende virkning første gang kommunen godkender skema B.

Den ansøgte anskaffelsessum ved skema B på 19.206.000 kr. er i overensstemmelse med det beregnede bindende maksimumbeløb inkl. energitillæg for 2019, men overstiger den godkendte anskaffelsessum ved skema A med 606.000 kr. Det er således en politisk beslutning, hvorvidt kommunen vil godkende en højere anskaffelsessum ved skema B for at muliggøre realiseringen af projektet.

Såfremt den ansøgte forhøjelse af anskaffelsessummen godkendes, vil dette samtidig medføre, at kommunens grundkapitaludgift stiger med et beløb svarende til 10% af 606.000 kr. eller 60.600 kr. Det foreslås, at udgifterne til forhøjelse af det kommunale grundkapitalindskud finansieres via de resterende afsatte grundkapitalmidler i budgettet.

Øvrige oplysninger og korrektioner

Ved Byrådets godkendelse af skema A blev der oplyst en anslået årlig husleje på 890 kr./m². Den årlige husleje ved skema B anslås til at udgøre 902 kr./m². Den minimale stigning i huslejeniveauet skal ses i sammenhæng med den ansøgte forhøjelse af anskaffelsessummen for projektet ved skema B.

Der forventes byggestart i juni 2019 og aflevering af byggeriet i august 2020.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

Punkt 12: Godkendelse af skema B til 92 almene familieboliger på Klostergården, Domea Lunderskov-Kolding

19/704

Resumé

Byrådet godkendte den 29. maj 2017 skema A til Domea Lunderskov-Kolding's opførelse af 92 familieboliger på Klostergården, Klostergade 16 (Klostergården) og Klostergade 8 -10, Kolding. Ved skema A blev der godkendt en samlet anskaffelsessum på 166.559.000 kr.

Efterfølgende har Byrådet den 29. august 2018 godkendt at give en fristforlængelse på 6 måneder for fremsendelsen af skema B, således at dette skal være modtaget af Kolding Kommune senest den 28. februar 2019.

Domea har den 25. februar 2019 på vegne af afd. 122/08 fremsendt skema B med en korrigeret boligfordeling samt en ny samlet anskaffelsessum på 171.958.000 kr. til kommunens godkendelse. Jævnfør delegerings- og kompetencefordelingsplanen skal væsentlige projektændringer og forhøjelse af anskaffelsessummen fra skema A til skema B godkendes af Byrådet, hvorfor denne sag forelægges til politisk beslutning.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at skema B godkendes med en samlet anskaffelsessum på 171.958.000 kr. inkl. energitillæg, og med de ændringer, herunder i boligfordelingen, som fremgår af sagsfremstillingen,

at forøgelsen af kommunens grundkapitaludgift på 540.000 kr. finansieres via de resterende afsatte grundkapitalmidler i budgettet.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 06-03-2019

Forslaget indstilles til godkendelse.

Fraværende:

Asger Christensen

Sagsfremstilling

Baggrund

Byrådet godkendte den 29. maj 2017 skema A til Domea Lunderskov-Kolding's opførelse af 92 familieboliger på Klostergården, Klostergade 16 (Klostergården) og Klostergade 8 -10, Kolding. Ved skema A blev der godkendt en samlet anskaffelsessum på 166.559.000 kr.

Efterfølgende har Domea med henvisning til projektets særlige kompleksitet ansøgt Kolding Kommune om fristforlængelse på 6 måneder for fremsendelsen af skema B.

Nødvendigheden af en fristforlængelse blev dengang begrundet med bl.a. udfordringer med højt grundvand, kælder der skal opføres i skel mod trafikerede veje og gamle bygninger, jordens bæreevne samt forurening, hvilket medfører et omkostningsniveau for byggeriet svarende til havnebyggerier. Yderligere blev der henvist til udfordringer med at gennemføre et integreret projekt med forskellige bygherrer på henholdsvis boligdelen og p-kælderen.

Byrådet godkendte den 29. august 2018 at forlænge fristen for modtagelse af skema B frem til den 28. februar 2019.

Domea har den 25. februar 2019 på vegne af afd. 122/08 fremsendt skema B med en korrigeret boligfordeling samt en ny samlet anskaffelsessum på 171.958.000 kr. til kommunens godkendelse. Med henvisning til omkostningsniveauet for opførelsen af byggeriet har Domea fundet det nødvendigt at anvende rammebeløbet/maksimumbeløbet for 2019 for at få sagens samlede økonomi til at hænge sammen.

Af nedenstående skema fremgår boligfordelingen ved henholdsvis skema A og skema B:

	Skema A		Skema B	
	Familieboliger	Kvadratmeter	Familieboliger	Kvadratmeter
2-rums boliger	15	1.035 m2	16	1.081 m2
3-rums boliger	56	4.944 m2	62	5.500 m2
4+ rums boliger	21	2.079m2	14	1.477 m2
I alt	92	8.058 m2	92	8.058 m2

Som det fremgår af skemaet opføres der færre 4-rums boliger men til gengæld flere 2-rums og 3-rums boliger. Der opføres fortsat 92 boliger og den gennemsnitlige boligstørrelse er uændret på 88 m2.

Domea vurderer at boligfordelingen er i overensstemmelse med boligefterspørgslen, hvorfor forvaltningen anbefaler at ændringerne accepteres.

I henhold til delegerings- og kompetencefordelingsplanen skal væsentlige projektændringer og forhøjelse af anskaffelsessummen fra skema A til skema B godkendes af Byrådet, hvorfor sagen forelægges til politisk beslutning.

Beregning af rammebeløb/maksimumbeløb

Den godkendte anskaffelsessum ved skema A på 166.559.000 kr. svarer til det gældende maksimumbeløb for 2017, hvor skema A blev godkendt. Det gældende maksimumbeløb skal være overholdt ved alle godkendelser under støttesagens forløb og maksimumbeløbet reguleres én gang om året med virkning fra januar i et nyt kalenderår. Hvis skema A godkendes før årsskiftet med påbegyndelse af byggeriet og godkendelse af skema B efter årsskiftet, opnås det nye maksimumbeløb dermed ikke automatisk. Kommunen kan dog i forbindelse med behandlingen af skema B godkende ændringer i projektet, herunder i maksimumbeløbet. Maksimumbeløbet beregnes således med bindende virkning første gang kommunen godkender skema B.

Den ansøgte anskaffelsessum ved skema B på 171.958.000 kr. er i overensstemmelse med det beregnede bindende maksimumbeløb inkl. energitillæg for 2019, men overstiger den godkendte anskaffelsessum ved skema A med 5.399.000 kr. Det er således en politisk beslutning, hvorvidt kommunen vil godkende en højere anskaffelsessum ved skema B for at muliggøre realiseringen af projektet.

Såfremt den ansøgte forhøjelse af anskaffelsessummen godkendes, vil dette samtidig medføre, at kommunens grundkapitaludgift stiger med et beløb svarende til 10% af 5.399.000 kr. eller 540.000 kr. Det foreslås, at udgifterne til forhøjelse af det kommunale grundkapitalindskud finansieres via de resterende afsatte grundkapitalmidler i budgettet.

Øvrige oplysninger og korrektioner

Ved Byrådets godkendelse af skema A blev der oplyst en anslået årlig husleje på 960 kr. pr. m2. Den årlige husleje ved skema B anslås til at udgøre 984 kr./m2. Stigning i huslejeniveauet skal ses i sammenhæng med den ansøgte forhøjelse af anskaffelsessummen for projektet ved skema B.

I forhold til salgssagen blev der den 27. februar 2018 forelagt en sag for Byrådet vedrørende tilpasning af arealet i den indgåede handel mellem Kolding Kommune og Domea. Baggrunden herfor var primært, at en almen boligorganisation ikke kan eje og drive et offentligt byrumsareal, hvorfor en del af arealet svarende til 708 m2 skulle udgå af handlen. Handlen omfattede herefter 4.217 m2. Da arealtilpasningen ikke indskrænkede byggemulighederne, blev der ikke foretaget regulering af købesummen i forbindelse med Byrådets godkendelse heraf. Der har efterfølgende vist sig behov for yderligere mindre arealtilpasninger på ca. 121 m2, hvorefter det samlede areal, der er omfattet af handlen, udgør 4.338 m2 mod et oprindeligt aftalt areal på 4.925 m2.

Der forventes byggestart i august 2019 og aflevering af byggeriet i februar 2022.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

Punkt 13: Forlængelse af forpagtningsaftaler og fortrinsret for certificeret økologisk drift

19/937

Resumé

Centralforvaltningen fremsender redegørelse for forsøg med krav om drift af et landbrugsareal med certificeret økologi i Dons og foreslår at man fremadrettet giver certificerede økologer en fortrinsret ved tildeling af forpagtningsaftaler på kommunale landbrugsarealer.

Der er en mindre prisforskel i indtægten på certificerede økologiske og konventionelle landbrugsarealer. Dette skal afvejes i forhold til kommunens målsætning om at arbejde for bæredygtighed, de nationale økologimål og FN's verdensmål om bæredygtighed, rent drikkevand og økosystemer.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget.

Forslag

Kommunaldirektøren foreslår,

at redegørelsen tages til efterretning,

at eksisterende forpagtningsaftaler som udløber i 2019 tilbydes forlængelse for en ny periode på 5 år med krav om årlig regulering i nettoprisindekset fra okt. 2018 dog mindst 1%,

at alle forpagtningsaftaler som opsiges annonceres med tilbudsfrist til højeste pris for en periode på 5 år, med fortrinsret for forpagtere som vil drive arealet med certificeret økologisk drift.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 06-03-2019

Udvalget tager redegørelsen til efterretning. Forslaget indstilles til godkendelse.

Fraværende:

Asger Christensen

Sagsfremstilling

I 2015 fik kommunen en anmeldelse om ulovlig brug af pesticider på et kommunalt landbrugsareal. På baggrund af denne sag og et ønske om at fremme de daværende Green Cities mål besluttede Økonomiudvalget i september 2015 at lave forsøg med certificeret økologisk drift på et kommunalt landbrugsareal i Dons.

Forsøgsarealet blev udbudt med krav om certificeret økologi for en periode fra 2017 til 2021 med mulighed for forlængelse i op til 3 år fra 2021. De øvrige forpagtningsaftaler over 10 ha udløber i 2019.

De kommunale landbrugsjorder er opkøbt til byudvikling og drives videre af landmænd indtil byggemodning finder sted. Af de store ager arealer over 10 ha drives ca. 125 ha konventionelt dog uden brug af pesticider. Ca. 142 ha drives som certificerede økologiske.

Kolding Kommune har i en lang årrække bortforpagtet landbrugsarealer med forbud mod brug af pesticider iht. Pesticidaftalen. Den første Pesticidaftale er fra 1998 og senest revideret i 2017 af Miljø- og Fødevareministeriet. Aftalen handler om udfasning og forbud mod brug af pesticider på offentlige arealer. I forbindelse med forsøgsordningen i Dons blev der udarbejdet en ny kontrakt til certificeret økologi. I denne er vilkåret om forbud mod brug af pesticider taget ud og erstattet med et vilkår om certificeret økologi.

Forskellen på nuværende forpagtningspraksis med krav om konventionel drift uden brug af sprøjtemidler og certificeret økologisk drift, er at der ikke må anvendes kunstgødning samt at der skal anvendes husdyrgødning fra økologiske bedrifter til gødning af arealerne.

Erfaringer fra forsøget i Dons:

- Eftersom der er kommet flere økologer i området vil der være fin konkurrence i forhold til at opnå en fornuftig pris
- Fokus på ulovlig anvendelse af pesticider på kommunale arealer er skærpet – i 2015 blev der i forpagtningskontrakterne indsat krav om, at der på arealerne ikke må køres med marksprøjte uden forudgående særskilt tilladelse fra bortforpagter. Dette skete som følge af en borgerhenvendelse
- Der er ikke indkommet nogen klager over lugtproblemer. Ved certificeret økologi må der kun bruges husdyrgødning
- Arealet i Dons har siden 2010 været drevet som certificeret økologisk

I 2018 har den gennemsnitlige forpagtningsindtægt på arealer over 10 ha for certificeret økologi pr. ha. pr. år været kr. 3.291,- og for konventionelle arealer kr. 3.971,-. Prisforskellen er ca. 700,- pr. ha pr. år - lykkes det at få de 125 ha af kommunens konventionelt drevne arealer omdannet til certificeret økologi vil dette bevirke en mistet forpagtningsindtægt på ca. kr. 87.500,- pr. år. Den samlede forpagtningsindtægt for arealer over 10 ha var i 2018 kr. 987.182,-.

Den mistede indtægt skal afvejes i forhold til målsætningen om at arbejde for bæredygtighed, og ønsket om at kommunen deltager i den grønne omstilling.

Går et areal tilbage til konventionel drift er der en periode på 5 år, hvor der ikke på ny kan søges økologitilskud. Dette er indført for at undgå at spekulation i tilskudsordningerne.

I Kolding Kommune er det besluttet at udbyde landbrugsarealer over 10 ha hvert 5. år for at opnå markedsprisen.

Ønsket om yderligere certificeret økologi på kommunale landbrugsjorder understøtter 4 af FN's verdensmål ved bl.a.

- At fremme bæredygtigt landbrug og biodiversitet
- Sikre rent drikkevand
- Sikre bæredygtigt forbrug og produktionsformer
- Støtte bæredygtig brug af økosystemer.

Her foruden understøttes de nationale økologimål direkte.

Endelig understøtter det følgende fokusområder i politikerne for henholdsvis PBMU og TKU:

- Mere plads til natur
- Vi vil sikre mere grønt i byerne, mere biodiversitet og mere ”Vild med vilje”

Centralforvaltningen skal afslutningsvis gøre opmærksom på at såfremt ønsket om mere certificeret økologi på kommunens landbrugsarealer tiltrædes, så vil der gå nogle år før alle arealer vil være certificerede økologiske, fordi forpagtningsaftalerne fornyes løbende. Fortrinsretten vil gælde fremadrettet, når en konventionel landmand ønsker at opsiges en forpagtningsaftale. Efterfølgende træder fortrinsretten i kraft ved ny tildeling.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

Punkt 14: Udviklingsplan for Hylkedalen, Seest Grusgrav og Losseplads

18/26880

Resumé

Hylkedalen, Seest Grusgrav og Losseplads er under udvikling til et spændende naturområde med plads til både aktivitet og ophold for mange forskellige brugergrupper. Der er igangsat en udviklingsplan, der skal sikre sammenhæng og overblik over ønsker og behov i området.

Den kommende udviklingsplan skal til sin tid ligeledes sikre sammenhæng mellem de to igangværende projekter i området, henholdsvis Trailcenter og Fyrtårnsprojektet Seest Mølleå. Hylkedalen samt Seest Grusgrav og Losseplads er udpeget som hotspots i Kolding Kommunes outdoorstrategi.

Der redegøres for de foreløbige ideer og indholdet i henholdsvis udviklingsplanen samt de to delprojekter, den videre proces, tidsplan og økonomien.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget og Teknik- og Klimaudvalget, til orientering i Fritids- og Idrætsudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at redegørelsen tages til efterretning.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 06-03-2019

Godkendt.

Fraværende:

Asger Christensen

Sagsfremstilling

Baggrunden for at igangsætte udviklingsplanen for Hylkedalen, Seest Grusgrav og Losseplads er de to store delprojekter, ”Fyrtårnsprojekt Seest Mølleå- Klimatilpasning med synergieffekter” og Trailcenteret ved Seest Idrætspark. Begge projekter bidrager til den rekreative udvikling i Hylkedalen.

Udviklingsplanen for Hylkedalen, Seest Grusgrav og Losseplads, skal skabe overblik og sammenhæng mellem ønsker og behov for den rekreative udvikling af området. Området er udpeget som et hotspot i Outdoorstrategien og planen konkretiserer områdets samlede udviklingspotentialer.

I tilknytning til de to delprojekter er der gennemført workshops med borgere, foreninger og selvorganiserede grupper med tilknytning til området. Det er med udgangspunkt i de fremkomne ønsker og behov samt de udpegede potentialer i Outdoorstrategien, at forvaltningen har iværksat udviklingsplanen for Hylkedalen, Seest Grusgrav og Losseplads.

Geografisk udbredelse

Udviklingsplanen for Hylkedalen, Seest Grusgrav og Losseplads dækker et stort geografisk område, der dækker både Seest gamle losseplads, grusgraven ved Vranderupvej samt hele Hylkedalen fra Hylkedalvej til Tankedalsvej. Området hænger naturligt sammen via den udpegede hovedfærdselsåre ”Den grønne ring”, der løber hele vejen rundt om Kolding midtby og som har forbindelse til både Hartesløjfen og Trolldhedebanen nord for byen. Området ligger i udkanten af den sydvestlige del af Kolding by og anvendes i dag af mange borgere, foreninger og selvorganiserede grupper som det daglige udgangspunkt for naturoplevelser og motion.



Fokuspunkter for Udviklingsplanen

I udviklingsplanen er der fokus på at finde en ligevægt mellem at benytte området til opmagasinering af vand (klimatekniske anlæg), beskyttelse af naturen og landskabet samt hvordan området kan udvikles til en øget rekreativ benyttelse. Igennem de sidste år er flere og flere borgergrupper aktivt, af sig selv eller med Kolding Kommunes hjælp, begyndt at bruge naturen som udgangspunkt for idræt og motion. Det stiller krav til stier og faciliteter, så der er plads til den øgede brug.

I udviklingsplanen er der særlig fokus på, hvordan man kan forbinde det kommende Trailcenter med de eksisterende stier og udbygge stinettet, så der er mulighed for at adskille og tilbyde stier og spor til både gående, løbende, cyklende og ridende. Der er ligeledes fokuseret på hvordan og med hvilke faciliteter man kan understøtte både den stille naturoplevelse og den stigende efterspørgsel på faciliteter til aktiv leg og træning for både børn, mountainbikere, trail- og OCR løbere. Dette er fx gjort ved at zoneinddele landskabet, så der udpeges områder, der er bedst til den stille naturoplevelse og områder, der kan bruges til mere "larmende" eller hurtige aktiviteter. Samtidig laves en vægtning af benyttelse og beskyttelse ved at sikre at de mest følsomme naturtyper ikke påvirkes af øget færdsel.

Forvaltningen fokuserer særligt på at finde områder, hvor der kan udvikles mtb-spor og teknikbaner, da netop denne brugergruppe er særlig stor og kan skabe konflikter med andre brugere. Med flere tilbud til mountainbikere i sydbyen håber forvaltningen også på at kunne aflaste Marielundskoven. Med et kommende trailcenter, vil der i Hylkedalsområdet netop være nogle støttefunktioner, som ikke kan tilbydes i nord byen i dag.

I ådalen i Hylkedalen arbejdes der i tilknytning til klimaprojektet med at bygge diger på tværs i ådalen og lægge vandløbet tilbage i sit naturlige forløb. Det vil give en ændret landskabsoplevelse og skaber samtidig nogle rammer for nye rekreative oplevelser. Bl.a. arbejdes der på at bruge digerne til stiforbindelser på tværs af ådalen og give borgerne tættere kontakt til vandet i ådalen.

I grusgraven og lossepladsområdet arbejdes der på, hvordan arealerne kan benyttes uden, at skabe konflikt mellem de retningslinjer Miljøstyrelsen har lagt for området i forhold til områdernes tidligere brug som deponi og losseplads. Begge områder har i mange år været udlagt til rekreative formål, men forvaltningen forventer et øget brug af områderne i fremtiden og ønsker derfor at etablere flere stier, spor og faciliteter for at understøtte ønsker og behov for borgerne.

I planen peges endvidere på, hvor indgangene til området er. Både i forhold til parkeringsmuligheder og hvordan områdets muligheder og faciliteter formidles i form af skilte over stier, spor og opholdssteder. Desuden skal der formidles om områdets sjældne dyr og planter og ikke mindst de særlige forhistoriske fund af bl.a. uldhårnæsehorn.

Fyrtårnsprojekt Seest Mølleå - Klimatilpasning med synergieffekter – nærmere om delprojektet

Fyrtårnsprojektet består af to tætforbundne projekter – klimatilpasning og udvikling af synergieffekter. Fyrtårnsprojektet gennemføres som ét projekt og er geografisk placeret mellem Tankedalsvej og Hylkedalvej.

Vandløbet Seest Mølleå løber i bunden af Hylkedalen og er en del af Kolding å-systemet. Under kraftige regnhændelser sker der stor og hurtig afstrømning til Kolding å. Kolding å løber gennem Kolding by og er undertiden årsag til oversvømmelser af de ånære arealer i byen. Med Fyrtårnsprojektet vil der ske en tilbageholdelse af vandet i Seest Mølleå

ved, at vandet fra vandløbet ledes på terræn og oversvømmer de ånære græsarealer i Hylkedalen. Vandet tilbageholdes ved, at der bygges to jorddiger på tværs af ådalen. Samtidig foretages genslyngning af åen således at vandets strømning mod Kolding by dæmpes eller forsinkes under kraftige regnhændelser.

Udvikling og gennemførelse af synergieffekter skal give klimaprojektet i Hylkedalen et væsentligt løft, og projektet skal således virke som et fyrtårn for, hvordan man kan samtænke klimatilpasning og merværdier. Det er således fokus på, at klimatilpasningen ikke kun gør byen mere robust mod oversvømmelser, men at det samtidig sker i synergi med forbedring af naturen, kvælstoffjernelse og nye rekreative muligheder. Fx vil jorddigerne på tværs af ådalen også kunne fungere som stiforbindelse mellem de to ådals skrænter.

En forudsætning i projektet er, at udvikling af de rekreative muligheder sker ved aktiv inddragelse af borgerne, og at borgerne oplever, at de er blevet hørt i udviklingen af området. Der er derfor blevet afholdt fem ideworkshops, hvor over 30 forskellige foreninger og organisationer og andre lokale aktører er blevet inddraget. Ligeledes er der afholdt møder med alle berørte lodsejere langs Seest Mølleå. På baggrund heraf er der blevet udarbejdet et idekatalog, som danner baggrund for udvikling af friluftsfaciliteter i området. Desuden er der blevet nedsat en følgegruppe, som har været med til at kvalificere og prioritere de forskellige faciliteter.

Klimatilpasningsdelen finansieres af Kolding å klimaprojektet, og Miljøstyrelsen har bevilliget i alt 2,5 mio. kr. til udvikling og gennemførelse af synergieffekter. Sidstnævnte bevilling er betinget af, at det sker i synergi med gennemførelse af et klimaprojekt. Projektet forventes at være gennemført i løbet af 2020.

Trailcenteret – nærmere beskrivelse af delprojektet

Kolding Kommune er udvalgt til at indgå i et projekt omkring udviklingen og etableringen af et trailcenter ved Seest Idrætspark i samarbejde med Danmarks Idrætsforbund og Lokale- og Anlægsfonden (LOA). Koldings trailcenter er et blandt fem eksempler på trailcentre, der udvikles rundt omkring i Danmark.

Et trailcenter er et kombineret klubhus, depot og mødested ude i naturen. En facilitet med servicefunktioner, der kan understøtte de mange idræts- og motionsaktive brugere af stier og ruter i naturen, og som kan inspirere nye brugergrupper til at komme ud. Trailcenteret er for både idrætsforeninger og selvorganiserede idrætsudøvere. I arbejdet med at udvikle trailcenteret har relevante foreninger, borgere og brugere med relation til området i efteråret 2018 været inddraget.

Skitseprojektet og realiseringsansøgning vedr. trailcenteret afleveres til LOA i marts og der forventes svar på ansøgningen i starten af april 2019. Trailcenteret forventes opført i 2019/2020. Omkostninger til opførelse af Trailcenteret er estimeret til 5 mio. kr. og der forventes et tilskud fra LOA på en tredje del af beløbet. På Kolding Kommunes budget er der afsat 3,5 mio. kr. til formålet. I forbindelse med politisk sag om frigivelse af det afsatte budget, vil der blive fremlagt et overslag over den fremtidige driftsudgift. Det må forventes, at der efterfølgende i forbindelse med budget 2020 fremlægges et udvidelsesforslag på den fremtidige driftsudgift.

Proces, tidsplan og økonomi

Udviklingsplanen for Hylkedalen forventes færdig til præsentation på borgermøde i Seest den 10. april 2019. På borgermødet vil interesserede borgere og foreninger blive orienteret om udviklingsplanens ideer og indhold. Indholdet i de to delprojekter – Trailcenter og Fyrtårnsprojektet præsenteres ved samme lejlighed.

Efterfølgende udarbejdes et realiseringskatalog, hvor alle tiltag og faciliteter er beskrevet i forhold til anlægsøkonomi og afledt drift. Dele af udviklingsplanen for Hylkedalen kan prioriteres og realiseres inden for det budget der er afsat til realisering af Trailcenteret og Fyrtårnsprojektet for Seest Mølleå – klimatilpasning med synergieffekt. Realiseringen af størstedelen af planens forslag vil kræve yderligere finansiering fra fonde eller budgetbevillinger.

Udviklingsplanen med tilhørende realiseringskatalog præsenteres efterfølgende på et politisk fællesmøde mellem PBMU, TKU og FIU i juni. Ved samme møde skal der politisk tages stilling til hvilke faciliteter, der skal for realiseres for den bevilling på 2,5 mio. kr. der er givet til Fyrtårnsprojektet Seest Mølleå.

Punkt 15: Orientering om resultatet af vandråd 2's arbejde med at afgrænse, hvilke vandløb, der skal medtages i Statens vandområdeplaner

17/18996

Resumé

I november 2018 meldte Miljøstyrelsen tilbage med resultaterne af vandrådenes arbejde med at afgrænse, hvilke vandløb, der skal medtages i Statens vandområdeplaner. Overordnet set kan det på landsplan konstateres, at der kun i begrænset omfang er blevet lyttet til de 23 vandråd og kommunernes indmeldinger til Miljøstyrelsen.

For vandløbene i Kolding Kommune er det ret beskedent, hvad vandrådene har meldt ind via kommunen til Miljøstyrelsen. Kun 5 kortere vandløbsstrækninger har været i spil. Det er imidlertid endnu mere beskedent, hvad Miljøstyrelsen har lyttet til af Kolding Kommunes indmelding, idet der kun i ét enkelt tilfælde er blevet lyttet til kommunens og vandrådenes indmelding.

Mange interesseorganisationer, vandråd og kommuner har i medierne og i deres høringssvar til Miljøstyrelsen givet udtryk for forundring og utilfredshed over, at deres indmeldinger i så ringe grad er blevet hørt, og de føler, at en meget stor frivillig indsats i udstrakt grad er spildt arbejde.

Fra Miljøstyrelsens side er der lagt op til, at der til september 2019 skal nedsættes vandråd for tredje gang. Vandråd, der frem til juni 2020 formentlig skal arbejde med at prioritere forskellige typer af indsatser i forskellige vandløb.

Sidst i sagsfremstillingen er der indsat en oversigt over vandrådenes hidtidige opgaver og aktiviteter.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen drøftes og tages til efterretning.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 06-03-2019

Godkendt.

Fraværende:

Asger Christensen

Sagsfremstilling

I lighed med i 2014 har der i 2017 landet over været nedsat 23 vandråd. Vandrådene havde i anden omgang til opgave at komme med indmeldinger til kommunerne om, hvilke vandløb, der kunne tages ud af de statslige vandområdeplaner, hvilke vandløb, der burde tages ind i planerne og endelig hvilke vandløb, der kunne gives en lempeligere miljømålsætning.

Vandrådene i de 23 hovedvandoplande blev etableret i april 2017. Vandløbene i Kolding Kommune hører til henholdsvis hovedvandoplandet Lillebælt-Jylland og Vadehavet. Haderslev og Esbjerg Kommuner varetog sekretariatsfunktionen for de to vandråd.

Vandrådet for Lillebælt-Jylland har i perioden fra maj til september 2017 afholdt 7 møder. I samme periode har vandrådet for Vadehavet afholdt 10 møder.

I forhold til vandløbene i Kolding kommune nåede vandrådet for Vadehavet til enighed om, at én vandløbsstrækning bør karakteriseres som et kunstigt vandløb, og derfor bør have en lempeligere miljømålsætning. Det drejer sig om et mindre tilløb til Gundebæk, nord for Stepping.

Vandrådet for Lillebælt-Jylland opnåede enighed om, at der bør ske ændringer i miljømålsætningen for to vandløb, - dels Midtskov-Sejrum Bæk og dels en kortere strækning af Solkær Å, begge på Stenderup Halvøen.

Forvaltningen var enig med de to vandråd om ovenstående. De tre vandløbsstrækninger har en samlet længde på 4,77 km.

Forvaltningen pegede desuden på, at to vandløbsstrækninger, der tidligere har været i vandområdeplanerne, igen tages ind i planerne med en miljømålsætning, da udtagningen må bero på manglende lokalt kendskab og har karakter af at være en fejl.

Ovenstående fem vandløbsstrækninger blev efter en behandling i Miljøudvalget den 6. november 2017 indmeldt til Miljøstyrelsen fra Kolding Kommune. De fem strækninger fremgår af skemaet herunder.

Miljøstyrelsen bearbejdede og vurderede i løbet af det meste af 2018 alle indmeldingerne fra landets kommuner, og sendte den 27. november 2018 resultaterne af vurderingerne i offentlig høring i form af: ”Udkast til ændring af bilag til bekendtgørelse om indsatsprogrammer for vandområdedistrikter og bilag til bekendtgørelse om miljømål for overfladevandområder og grundvandsforekomster”.

Det fremgår af udkastet til bekendtgørelsen, at Miljøstyrelsen har udskudt fastlæggelsen af, hvilke vandløb der skal karakteriseres som henholdsvis kunstige og stærkt modificerede.

Miljøstyrelsens reaktion på Kolding Kommunes indmeldinger fremgår af skemaet herunder. Det kan konkluderes, at Miljøstyrelsen kun i meget begrænset omfang har lyttet til vandrådernes og kommunens indmeldinger, idet kun én af fire indmeldinger er efterkommet. Dertil har Miljøstyrelsen af egen drift, og uden nærmere begrundelse, taget et vandløb ud af planen.

Nr.	Vandløb	Bemærkninger	Miljøstyrelsens reaktion
1	Tilløb til Gundebæk	Vandløbet er en kunstigt gravet kanal. Det tørrer ud i sommerperioden. Foreslås af Vandråd Vadehavet karakteriseret som et kunstigt vandløb. Længde = 0,59 km	Vandløbet er taget ud af vandområdeplanen.
2	Solkær Å	Denne del af Solkær Å er i vandområdeplanen målsat som et stærkt modificeret vandløb. Dette må bero på en fejl fra Miljøstyrelsens side, idet man derfra givetvis ikke har været opmærksom på omlægningen af vandløbet i forbindelse med etableringen af Solkær Enge. Vandrådet for Lillebælt-Jylland har derfor foreslået, at vandløbet målsættes som et vandløb, der skal opnå god økologisk tilstand. Længde = 0,98 km	Kolding Kommunens indmelding er ikke taget til efterretning, idet MST har taget vandløbet ud af vandområdeplanen.
3	Midtskov-Sejrum Bæk	Vandløbet er rørlagt på to delstrækninger. De åbne dele af vandløbet er kraftigt reguleret og ligger dybt i terrænet. Foreslås af Vandråd Lillebælt-Jylland karakteriseret som et stærkt modificeret vandløb: Længde = 3,20 km	Fastsættelse af en målsætning af vandløbet afventer hos MST
4	Binderup Mølleå	Nedstrøms Binderupvej. Her har vandløbet gode fysiske forhold. Der er tidligere gennemført et vandløbsprojekt med henblik på at vandløbet opnår god økologisk tilstand. Det må bero på en fejl, at	Kolding Kommunens indmelding er ikke taget til efterretning

		vandløbet ikke længere er miljømålsat. Foreslås af forvaltningen målsat som vandløb, der skal opnå god økologisk tilstand. Længde = 1,05 km	
5	Tagkær Bæk	Vandløbet har gode fysiske forhold. Der er som led i Vandplan 1 gennemført et vandløbsprojekt, hvor der blev skabt fri fiskepassage i vandløbet. Det må bero på en fejl, at vandløbet ikke længere er miljømålsat. Foreslås af forvaltningen målsat som vandløb, der skal opnå god økologisk tilstand. Længde = 1,46 km	Kolding Kommunes indmelding er ikke taget til efterretning
6	Bybækken	Vandløbet har gode fysiske forhold med stedvis fin grusbund. 1,05 km.	MST har på eget initiativ taget dette vandløb ud af vandområdeplanerne. Forvaltningen er uenig med MST om dette, idet en tidligere undersøgelse viser, at vandløbet allerede opfylder målsætningen, har et fint smådyrsliv og nogle relativt gode fysiske forhold.

Kolding Kommunes indmeldinger samt Miljøstyrelsens reaktioner. Se også kortbilag.

Forvaltningen har i høringsperioden afgivet et høringssvar til Miljøstyrelsen, hvori tidligere indmeldinger fastholdes.

Forvaltningen har erfaret, at det landet over er generelt, at Miljøstyrelsen kun i meget begrænset omfang har lyttet til vandrådernes og kommunens indmeldinger. Mange landbrugsorganisationer, grønne organisationer, vandråd og kommuner har i medierne og i deres høringssvar til Miljøstyrelsen givet udtryk for forundring og utilfredshed over, at deres indmeldinger i så ringe grad er blevet hørt, og de føler, at en meget stor frivillig indsats med et meget stort tidsforbrug i udstrakt grad er spildt arbejde.

Miljø- og Fødevareministeriet har i december sendt et arbejdsprogram for 3. vandplanperiode i offentlig høring. Heraf fremgår det, at det forventes, at kommuner og vandråd igen skal inddrages i processen med lokal viden og indmeldinger til Miljøstyrelsen. Vandrådene forventes nedsat omkring september 2019.

Vandråd vedrørende vandløb og vandplaner – historik

Der har siden 2014 været nedsat to vandråd, - og et tredje er på vej. Historikken og aktiviteterne er beskrevet i nedenstående skema.

Vandråd 1

FEB 2014 Med udgangspunkt i loven om vandplanlægning og bekendtgørelse om vandråd fik kommunerne til opgave at oprette vandråd. Der skulle landet over oprettes i alt 23 vandråd, - et for hvert af de større hovedvandoplande. Kolding Kommune ligger i hovedvandopland Lillebælt-Jylland og Vadehavet. Et vandråd består af en ligelig fordeling af erhvervsorganisationer og grønne organisationer. Der kan højst være 20

	medlemmer i et vandråd. Én kommune i hvert hovedvandopland varetager sekretariatsfunktionen for et vandråd.
Primo marts 2014	Vandrådet for Lillebælt-Jylland etableredes. Kolding Kommune varetog sekretariatsfunktionen. Vandrådet for Vadehavet etableredes. Esbjerg Kommune varetog sekretariatsfunktionen.
Ultimo marts 2014	1. møde i vandrådene. Opgaven for vandrådene var først og fremmest at komme med indspil til prioriteringer af typer af indsatser, der skal sikre, at vandløb, der ikke lever op til miljømålene, kan komme til at opfylde målene. Indspillene skulle gives til kommunerne, der ud fra en samlet vurdering gav dem videre til Naturstyrelsen.
Ultimo marts – ultimo juni 2019	Vandrådet for Lillebælt-Jylland afholdte 3 møder, vandrådet for Vadehavet afholdte 5 møder. Sideløbende afholdtes der en række teknikermøder mellem de forskellige kommuner i de to hovedvandoplande.
August – september 2014	Indmeldingerne fra de to vandråd tilgik kommunerne. Disse blev vurderet i kommunerne og blev politisk behandlet, inden der skete en indmelding til Naturstyrelsen umiddelbart forud for den 1. oktober 2014.
	Vandråd 2
Marts 2017	På foranledning af Miljø- og Fødevareministeriet fik kommunerne igen til opgave at etablere vandråd i de 23 hovedvandoplande.
April 2017	Vandrådene for Vadehavet og Lillebælt-Jylland blev etableret med henholdsvis Esbjerg og Haderslev Kommune som sekretariat. Vandrådene havde i denne omgang til opgave at komme med indmeldinger til kommunerne om, hvilke af de vandløb, Miljøstyrelsen på forhånd havde udpeget, der kunne tages ud af de statslige vandområdeplaner, hvilke vandløb, der burde tages ind i planerne og endelig hvilke vandløb, der kunne gives en lempeligere miljømålsætning.
Maj – september 2017	Vandrådet for Lillebælt-Jylland afholdte 7 møder. Vandrådet for Vadehavet afholdte i perioden 10 møder.
Oktober 2017	Vandrådene indmeldte til kommunerne det, der var blevet enighed om i forhold til vandløbene.
November 2017	Indmeldingerne fra de to vandråd tilgik kommunerne. Disse blev vurderet i kommunerne og blev politisk behandlet, inden der skete en endelig indmelding til Miljøstyrelsen i december 2017.
	Vandråd 3
December 2018	I et udkast til et arbejdsprogram for vandområdeplanernes 3. planperiode har Miljø- og Fødevareministeriet meldt ud, at det forventes, at der nedsættes endnu et vandråd i lighed med de to tidligere.
September 2019	Vandrådene forventes nedsat med sekretariatsbetjening fra kommunernes side
September 2019 – juni 2020	Vandrådene skal arbejde med en opgave, der formentlig vil minde om opgaven i vandråd 1

Bilag

Kortbilag - Vandområdeplaner - vandråd - PBMU møde - marts 2019.pdf

Punkt 16: Beslutningskompetence for varmforsyningsprojekter

19/4314

Resumé

Alle varmforsyningsprojektforslag behandles pt. i Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Det foreslås, at der fremover differentieres mellem store og små projektforslag og at beslutningskompetencen til at godkende varmforsyningsprojekter opdeles, så beslutningskompetencen som udgangspunkt uddelegeres til forvaltningen og kun de store projektforslag behandles i Plan-, Bolig- og Miljøudvalget i overensstemmelse med delegationsplanen for de lovområder udvalget varetager.

Herved opnås både en kortere sagsbehandlingstid og et mindre ressourceforbrug til sagsbehandling.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at beslutningskompetencen for de små ukomplicerede varmforsyningsprojekter delegeres til forvaltningen, jævnfør kategori B i sagsfremstillingen,

at der årligt forelægges udvalget en opgørelse over de administrative afgørelser, inden for kategori B-sager.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 06-03-2019

Forslaget indstilles til godkendelse.

Fraværende:

Asger Christensen

Sagsfremstilling

Fra 1979 til 1990 blev landet inddelt i forsyningsområder, hvor især byområderne blev udlagt til kollektiv forsyning med enten naturgas eller fjernvarme. Dette var en varmeplanlægning, der fastlagde de overordnede rammer og afgrænsninger, de såkaldte varmeplaner.

Fra 1990 blev det i stedet for kommunernes rolle at vurdere konkrete projektforslag og rent praktisk godkende, at der blev etableret varmforsyning til et specifikt område. Godkendelsen finder sted ved at bygherre indsender et projektforslag til kommunen. Projektforslaget indeholder en områdefafgrænsning og redegør bl.a. for projektets økonomiske forhold.

Jf. Delegationsplanen er der en generel delegation af myndighedsopgaverne til Administrationen inden for den lovgivning, der varetages af udvalget iht. styrelsesvedtægten.

Praksis har dog på varmforsyningsområdet været at alle projektforslag er blevet behandlet og godkendt i Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Der er flere typer af varmforsyningsprojekter, der kræver godkendelse:

- Etablering af ny produktionskapacitet
- Udvidelse af et forsyningsområde
- Etablering af nye transmissions- og fordelingsledninger
- Brændselsskift m.m.

Det vurderes fra sag til sag, om der er høringsparter, der kan have interesse i at få viden om projektet. Fx er det vigtigt, at Dansk Gas Distribution (DGD) bliver hørt, hvis der er ønske om at konvertere et område fra naturgas til fjernvarme.

De varmforsyningsprojekter, som skal behandles, kan indholdsmæssigt være af meget varierende karakter, både i størrelse, i forhold til allerede fastlagte rammer for projektet og i forhold til rækkevidden af konsekvenser ved projektets

gennemførelse. Reglerne for projektbehandling rummer derfor mulighed for variation i kommunalbestyrelsens administrative behandling af det enkelte projekt. En forsyningsudvidelse hvor der ikke findes konkurrenter på varmemarkedet kan gennemføres proceduremæssigt simpelt, mens f.eks. et tværkommunalt projekt med mange interesserede parter kræver en grundig og mere omfattende myndighedsbehandling.

For en hurtigere og mindre ressourcekrævende sagsbehandling foreslås det derfor, at der fremover differentieres mellem store og små projektforslag og at kun de store projektforslag behandles af Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Dette vil også være til fordel for bygherrerne, som gerne ser deres projektforslag godkendt hurtigt, så de kan komme i gang.

Projektforslagene differentieres i A og B projekter iht. til nedenstående beskrivelse:

A – de store, komplicerede og omfattende projektforslag:

Store projektforslag er kendetegnet ved en høj teknisk sværhedsgrad (fx levetidsforlængelse af kedler og anlæg på varmecentralerne), berører et stort område eller en stor gruppe borgere samt kan have offentlig eller politisk bevågenhed.

Eksempler: Projektforslag om prioritering af varmen fra Energnist, Konvertering af naturgasområde til fjernvarme.

B – de ”normale” og mindre komplicerede projektforslag er kendetegnet ved:

- Det er teknisk og praktisk et enkelt projekt
- Området er af mindre udstrækning
- Der er ingen høringsparter
- Der er tale om nybyggeri
- Den samfundsøkonomiske redegørelse i projektforslaget er positiv.

Eksempler: Fjernvarmeforsyning af nyt boligområde ved Agtrupvej 219, Fjernvarmeforsyning af Blåbærvej (behandles på dette møde).

Der vil altid blive foretaget en konkret vurdering af projektforslagets omfang iht. ovenstående kendetegn. Er der tvivl om et projektforslags simpelhed, vil det blive indstillet til udvalget til godkendelse.

Punkt 17: Godkendelse af projektforslag vedrørende fjernvarmeforsyning af nyt boligområde ved Agtrupvej 219, Kolding

19/1365

Resumé

TREFOR Varme A/S har på foranledning af Pierre Ejendomme A/S udarbejdet et projektforslag vedrørende fjernvarmeforsyning af nyt boligområde jfr. lokalplan 1012-15 Agtrupvej 219, Kolding.

Projektforslaget viser en positiv samfundsøkonomi på ca. 46% sammenholdt med referencen, som er varmeforsyning med individuelle varmepumper (luft til vand).

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at projektforslaget godkendes.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 06-03-2019

Godkendt.

Fraværende:

Asger Christensen

Sagsfremstilling

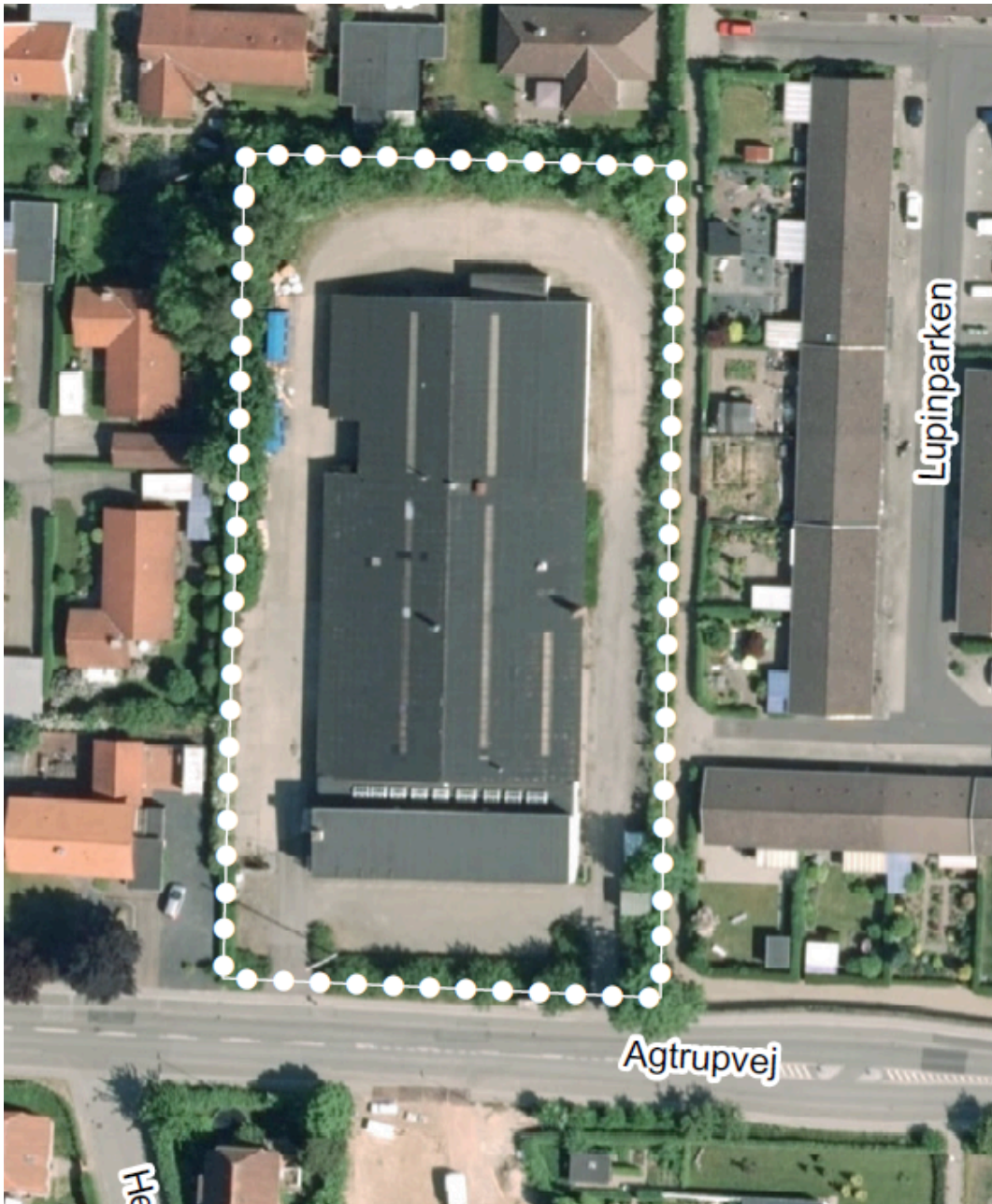
I henhold til varmeforsyningsloven og projektbekendtgørelsen skal kommunen forinden godkendelse af et projekt lave en samfundsøkonomisk, energimæssig og miljømæssig vurdering. Kommunen skal sørge for at projektet ud fra en konkret vurdering er det samfundsøkonomisk mest fordelagtige projekt.

Projektforslaget er udarbejdet som alternativ til referencen, som er individuel opvarmning baseret på en standard luft til vand varmepumpe. Alle beregninger er foretaget over en 20-årig periode.

Projektområdet er planlagt til at omfatte i alt 18 boligenheder opført som tæt lav bebyggelse i form af rækkehuse. Området ligger i et eksisterende fjernvarmeforsynet område, dog er de nuværende bygninger ikke tilsluttet fjernvarmenettet. Anlæg af distributionsledning til projektområdet vil foregå via det bestående fjernvarmesystem.

Fjernvarmeanlægget etableres i takt med byggemodningen og opførelse af den forsynede bebyggelse. Bygherre forventer bebyggelsen opført i 2019.

Det forventes, at 100% af boligenhederne bliver tilsluttet fjernvarmeforsyningen.



Der forventes ikke behov for arealafståelse i forbindelse med realisering af projektet, da fjernvarmeledningsanlægget anlægges i offentlige og/eller fælles arealer.

Økonomi: Projektforslaget vil være til økonomisk fordel for kunderne. Realisering af projektforslaget reducerer kundernes varmeomkostninger med ca. 9% i forhold til referencen svarende til kr. 460,- om året.

Varmeforsyningsprojekter skal være i selskabsøkonomisk balance for ikke at belaste selskabets bestående kunder. Projektforslaget resulterer i et overskud på ca. kr. 382.000,- over en periode på 20 år. Ifølge hvile-i-sig-selv princippet kommer en selskabsøkonomisk fordel kunderne til gode i form af billigere varmepriser.

Projektforslagets miljømæssige konsekvenser vil resultere i en reduceret udledning af CO₂- ækvivalenter, SO₂, NO_x og partikler. Fordele og omkostninger forbundet med miljøbelastningen er indregnet i det samfundsøkonomiske resultat.

Projektforslaget reducerer den samfundsøkonomiske omkostning med ca. 46% i forhold til, hvis området bliver forsynet med individuelle luft-til-vand varmepumper. I henhold til projektbekendtgørelsens bestemmelser skal det samfundsøkonomisk mest fordelagtige projekt godkendes, og projektforslaget indstilles derfor til godkendelse.

Der er lavet en følsomhedsanalyse for projektets økonomi. Analysen viser, at projektet er robust overfor afvigelser i beregningsforudsætningerne.

Projektet er blevet miljøscreenet i forhold til evt. VVM-pligt, og der er truffet afgørelse om ikke-VVM-pligt.

Projektforslaget vil skabe værdi i form af forsyningsikkerhed, minimum af vedligeholdelse i form af service og driftsomkostninger og vil skabe komfort til den enkelte boligejer.

En udvidelse af fjernvarmenettet vil understøtte den grønne omstilling, idet fjernvarmen primært består af varme fra Skærbækværket og anvendelsen af træflis som brændsel anses som værende bæredygtigt.

Punkt 18: Godkendelse af projektforslag vedrørende fjernvarmeforsyning af nyt boligområde ved Blåbærvej

19/1529

Resumé

TREFOR Varme A/S har på foranledning af SennenBolig A/S udarbejdet et projektforslag vedrørende fjernvarmeforsyning af nyt boligområde jf. lokalplan 0415-14, ved Blåbærvej, Kolding.

Projektforslaget viser en positiv samfundsøkonomi på 25% sammenholdt med referencen, som er varmeforsyning med individuelle varmepumper (luft til vand).



Figur 1 Lokalplanområdets afgrænsning

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at projektforslaget godkendes.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 06-03-2019

Godkendt.

Fraværende:

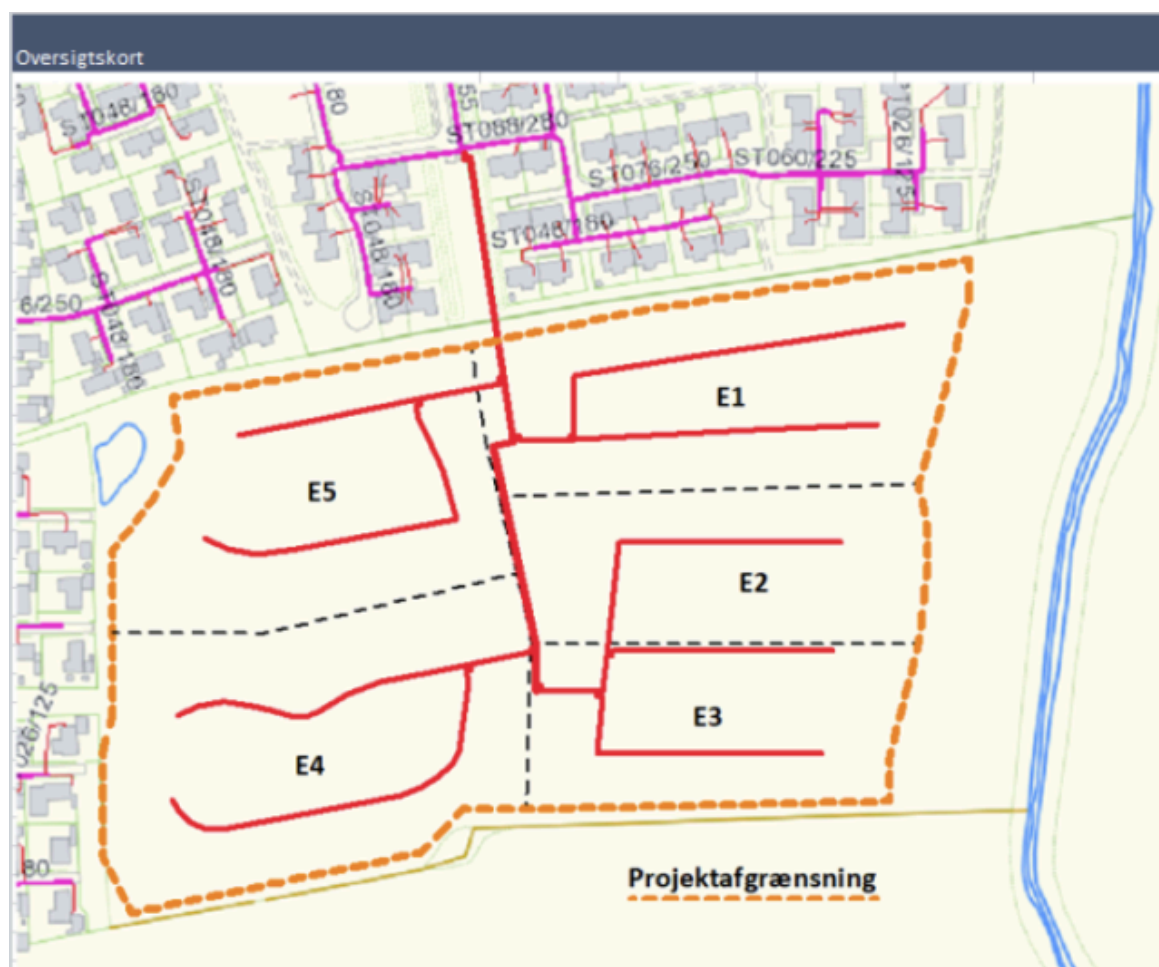
Asger Christensen

Sagsfremstilling

I henhold til varmeforsyningsloven og projektbekendtgørelsen skal kommunen forinden godkendelse af et projekt lave en samfundsøkonomisk, energimæssig og miljømæssig vurdering. Kommunen skal sørge for at projektet ud fra en konkret vurdering er det samfundsøkonomisk mest fordelagtige projekt.

Projektforslaget er udarbejdet som alternativ til referencen, som er individuel opvarmning baseret på en standard luft til vand varmepumpe. Alle beregninger er foretaget over en 20-årig periode.

Projektområdet er planlagt til at omfatte i alt 89 boligenheder opført som åben lav bebyggelse. Området er delt op i 5 delområder, hvoraf byggemodningen af delområde 1 forventes påbegyndt foråret 2019. Herefter følger delområderne 2, 3, 4 og 5 i årene 2020, 2021, 2022 og 2023. Det forventes at 90% af de opførte boligenheder bliver tilsluttet fjernvarmeforsyningen.



Figur 2 Projektafgrænsning og oversigt over delområde 1 til 5

Der forventes ikke behov for arealafståelse i forbindelse med realisering af projektet, da fjernvarmeledningsanlægget anlægges i offentlige og/eller fælles arealer.

Økonomi: Projektforslaget vil medføre kunderne en meromkostning på ca. 150 kr.- om året i forhold til referencen.

Varmeforsyningsprojekter skal være i selskabsøkonomisk balance for ikke at belaste selskabets bestående kunder. Projektforslaget resulterer i et overskud på ca. 127.000 kr.- over en periode på 20 år. Ifølge hvile-i-sig-selv princippet kommer en selskabsøkonomisk fordel kunderne til gode i form af billigere varmepriser.

Projektforslagets miljømæssige konsekvenser vil resultere i en reduceret udledning af CO₂- ækvivalenter, SO₂ og partikler, hvorimod NO_x-emissionen forøges. Omkostningerne forbundet med miljøbelastningen er indregnet i det samfundsøkonomiske resultat.

Projektforslaget reducerer den samfundsøkonomiske omkostning med ca. 25%, i forhold til hvis området bliver forsynet med individuelle luft-til-vand varmepumper. I henhold til projektbekendtgørelsens bestemmelser skal det samfundsøkonomisk mest fordelagtige projekt godkendes, og projektforslaget indstilles derfor til godkendelse.

Der er lavet en følsomhedsanalyse for projektets økonomi. Analysen viser, at projektet er følsomt overfor afvigelser i investeringsniveauerne i forhold til kundeøkonomi og selskabsøkonomi. Samfundsøkonomisk er projektet dog generelt robust overfor afvigelser i beregningsforudsætningerne, hvor ingen af følsomhedsanalyserne resulterer i samfundsøkonomisk underskud.

Projektet er blevet miljøscreenet i forhold til evt. VVM-pligt, og der er truffet afgørelse om ikke-VVM-pligt.

Projektforslaget vil skabe værdi i form af forsyningssikkerhed, minimum af vedligeholdelse i form af service og driftsomkostninger og vil skabe komfort til den enkelte boligejer.

En udvidelse af fjernvarmenettet vil understøtte den grønne fjernvarmeforsyning, idet anvendelsen af træflis som brændsel anses som værende bæredygtigt.

Punkt 19: Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg 9 - udvidelse af aflastningsområdet

17/13999

Resumé

Byrådet besluttede den 27. november 2018 (pkt. nr. 15) at sende forslag til tillæg 9 til Kommuneplan 2017-2029 for en udvidelse af aflastningsområdet i offentlig høring i 8 uger.

Kommuneplantillægget åbner mulighed for en udvidelse af aflastningsområdet med inddragelse af arealer henholdsvis vest og syd for det nuværende butiksområde ved Kolding Storcenter. Tillægget fastlægger den nye geografiske afgrænsning og definerer hvor meget areal, der fremadrettet kan anvendes til detailhandel inden for områderne. Med en samlet detailhandelsramme på 109.200 m² for aflastningsområdet som helhed åbnes der mulighed for 30.000 m² ny detailhandel i området.

Planforslaget blev offentligt fremlagt i perioden fra den 5. december 2018 til den 30. januar 2019. Høringsfristen blev på baggrund af dialog med Erhvervsstyrelsen forlænget til den 13. februar 2019.

Ved høringsfristens udløb har forvaltningen modtaget 5 høringssvar, hvoraf enkelte giver anledning til mindre tilføjelser og ændringer i kommuneplantillægget.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der træffes beslutning om vedtagelse af kommuneplantillæg 9 med ændringsforslag A-H som angivet sidst i sagsfremstillingen.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 06-03-2019

Et flertal i Plan-, Bolig- og Miljøudvalget (udvalget med undtagelse af Benny Dall (Ø) og Hans Holmer (F)) indstiller forslaget til godkendelse.

Fraværende:

Asger Christensen

Sagsfremstilling

Baggrund

Med den nye planlov, der trådte i kraft pr. 15. juni 2017, er der skabt mulighed for, at Kolding Kommune kan udvide det eksisterende aflastningsområde ved Kolding Storcenter.

Økonomiudvalget besluttede den. 18. september 2017, at der skulle igangsættes en planproces med henblik på en mulig udvidelse af aflastningsområdet. Som grundlag for planlægningen blev der udarbejdet en redegørelse med tilhørende analyse i henhold til Planlovens bestemmelser.

Med baggrund i forhøring og analyseresultatet traf Økonomiudvalget den 26. juni 2018 beslutning om grundlaget for kommuneplanlægningen, idet områdeafgrænsningen blev lagt fast i hovedtræk.

Forslag til Kommuneplantillæg 9 blev udarbejdet i efteråret 2018. Byrådet traf den 27. november 2018 beslutning om at sende planforslaget i offentlig høring sammen med miljørapporten og den lovpligtige redegørelse for påvirkningen af butiksforstyrrelse, kundegrundlag, oplandseffekt m.v.

I forlængelse af ovenstående, blev det endvidere besluttet, at der skulle udarbejdes kommuneplantillæg for reduktion af arealrammen ved Vejlevej. Høringsperioden udløber den 6. marts. Kommuneplantillægget fremsendes til politisk behandling i april 2019.

I forbindelse med byrådets beslutning blev det præciseret, at muligheden for at planlægge for én ny dagligvarebutik på 1.400 m² i området vest for Vejlevej (Danfossgrunden) afhænger af, at der sker en tilsvarende reduktion af den eksisterende arealramme til dagligvareformål i den nordlige del af Kolding.

Der er udarbejdet forslag til kommuneplantillæg 26 for en reduktion af arealrammen til detailhandel i den nordlige bydels lokalcenter Vejlevej Syd (0712-C1). Forslaget er offentligt fremlagt i perioden fra den 9. januar til den 6. marts 2019. Der lægges op til en reduktion på 1.200 m² svarende til en uudnyttet ramme.

Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplantillægget åbner mulighed for en udvidelse af aflastningsområdet med inddragelse af arealer henholdsvis vest og syd for det nuværende centerområde. Kommuneplantillægget fastlægger den nye geografiske afgrænsning og definerer hvor meget areal, der fremadrettet anvendes til henholdsvis udvalgsvarer og dagligvare inden for de medtagne arealer.

I området findes der i henhold til den seneste detailhandelsanalyse fra 2015 et samlet detailhandelsareal på ca. 79.200 m². Den samlede arealramme til detailhandel i aflastningsområdet fastlægges til 109.200 m² med en rummelighed til ny detailhandel på samlet 30.000 m². Heraf kan 12.800 m² anvendes som udvidelse af Kolding Storcenter/Bilka, 1.700 m² kan anvendes til området nord for Egtved Allé og 15.500 m² kan anvendes til ny detailhandel på Danfossarealerne vest for Vejlevej. Udvidelse betyder, at eksisterende butikker ved Albuen og Retail Park bliver inkluderet i aflastningsområdet med et eksisterende detailhandelsareal på 21.800 m².

Inden for detailhandelsrammen åbnes der mulighed for etablering af en ny dagligvarebutik i det nye udlæg ved Danfossgrunden på maksimalt 1.400 m². Herudover tillades der kun dagligvarebutikker i forbindelse med det eksisterende storcenterområde. Inden for storcenterets område tillades kun dagligvarebutikker på maksimalt 300 m² jf. gældende lokalplan 0123-12 Center Nord. Herudover kan eksisterende dagligvarebutik/hypermarked Bilka fastholdes med 13.000 m² jf. detailhandelsanalyse fra 2015. I henhold til planloven kan der ikke længere etableres nye dagligvarebutikker på over 3.900 m².

Kommuneplantillægget opdeler det udvidede aflastningsområde i 5 delområder. For hvert delområde gælder særlige arealrammer for detailhandel – herunder er fastlagt størrelser på udvalgsvarerbutikker på 600-1.000 m², afhængig af i hvilket område butikkerne placeres.



Figur 1: Oversigt over ny områdefgrænsning (områdeinddelingen)

Aflastningsområde	Eksisterende butiksareal	Udbygningsramme	Samlet ramme
Kolding Storcenter inkl. Bilka (Delområde 1)	43.200 m ²	12.800 m ²	56.000 m ²
Egtved Allé	14.200 m ²	1.700 m ²	15.900 m ²

(Delområde 2)

Albuen (Delområde 3)	12.500 m ²	0 m ²	12.500 m ²
Danfossgrunden (Delområde 4)	0 m ²	15.500 m ²	15.500 m ²
Retailpark (Delområde 5)	9.300 m ²	0 m ²	9.300 m ²
Ialt	79.200 m ²	30.000 m ²	109.200m ²

Lovpligtig redegørelse for detailhandel

I begyndelsen af 2018 udarbejdede COWI A/S på vegne af Kolding Kommune en redegørelse for påvirkningen af butiksforsyning, kundegrundlag, oplandseffekt m.v... Redegørelsen blev opdateret i forbindelse med vedtagelse af planforslaget og offentliggjort sammen med dette i december 2018. Erhvervsstyrelsen har tilkendegivet, at redegørelsen opfylder planlovens redegørelseskrav.

Miljøvurdering – sammenfattende redegørelse

Kommuneplantillægget er blevet screenet i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Kolding Kommune har i screeningen vurderet, at kommuneplantillægget er omfattet af krav om miljøvurdering. Derfor blev der som led i planlægningen udarbejdet en miljørapport, som blev offentliggjort sammen med planforslaget. I forbindelse med vedtagelse af kommuneplantillægget skal miljørapporten erstattes af en sammenfattende redegørelse, der samler op på og konkluderer ud fra de forventede miljøpåvirkninger. Den sammenfattende redegørelse indarbejdes i kommuneplantillægget og offentliggøres sammen med det endeligt vedtagne kommuneplantillæg.

Høringssvar

Forslaget til kommuneplantillæg 9 har været offentligt fremlagt i perioden fra den 5. december 2018 til den 13. februar 2019. Høringsperioden blev som følge af dialog med Erhvervsstyrelsen udvidet med 14 dage frem til den 13. februar.

Inden for den samlede høringsperiode har forvaltningen modtaget høringssvar fra følgende:

1. Erhvervsstyrelsen
2. Kolding Handelsråd
3. De Samvirkende Købmænd (DSK) v/Jytte Tandrup
4. Miljøstyrelsen
5. Energinet Eltransmission A/S

Ad 1) Erhvervsstyrelsen

Forvaltningen har været i dialog med Erhvervsstyrelsen, som i mail af 21. december 2018 har gjort opmærksom på, at der i henhold til planlovens § 11 skal fastsættes et maksimalt bruttoetageareal for de enkelte butikker. Kommuneplantillægget skal således justeres for at være i overensstemmelse med planlovens bestemmelser.

Forvaltningens bemærkninger:

Det har med kommuneplantillægget været et ønske at skabe plads til store udvalgswarebutikker, som på grund af størrelse, koncept og varesortiment ikke umiddelbart kan indpasses i Kolding bymidte. Den nye planlov åbner mulighed for butikker til udvalgsvarer på over 2.000 m² og der er ikke længere et loft over størrelsen. Derfor har planforslaget ikke haft særlig fokus på at fastlægge maksimumstørrelser for udvalgswarebutikkerne.

For at skabe overensstemmelse med planlovens bestemmelser har forvaltningen lavet et forslag til maksimumstørrelser for butikkerne til udvalgswarebutikker i de 5 delområder inden for det udvidede aflastningsområde. Der er tale om forskellige maksimale butiksstørrelser afhængigt af hvilket område butikkerne ligger i. I de områder hvor der er mulighed for større udbygninger med detailhandel foreslås der fastlagt en maksimal butiksstørrelse på 15.000 m². I de områder som inkluderes i aflastningsområdet eller som i hovedtræk er udbygget foreslås en maksimal butiksstørrelse på 5.000 m² – 6.500 m².

For at give høringsparterne mulighed for at komme med bemærkninger til forslaget til maksimumstørrelser har høringsperioden administrativt været udvidet med 14 dage frem til den 13. februar 2019. Forvaltningen har ikke modtaget

indsigelser til forslaget om maksimale butiksstørrelser.

Erhvervsstyrelsen har med baggrund i dialogen med forvaltningen fremsendt høringssvar med angivelse af konsekvensrettelser i kommuneplantillægget vedr. maksimale butiksstørrelser. Styrelsen har meddelt, at såfremt de foreslåede ændringer medtages, finder Styrelsen ikke anledning til at fremsætte indsigelse mod forslag til kommuneplantillæg 9.

Ad 2) Kolding Handelsråd

Kolding Handelsråd fastholder tidligere anbefalinger vedr. gennemførelse af en ny detailhandelsanalyse, før der træffes beslutning om planlægning af en ny dagligvarebutik på 1.400 kvm inden for aflastningsområdet. Anbefalingen fastholdes selvom det har været en forudsætning for byrådets godkendelse af planforslaget, at der skal ske en tilsvarende reduktion af den eksisterende arealramme til dagligvareformål i den nordlige bydel af Kolding.

Baggrunden for Kolding Handelsråds klare anbefaling er, at der såvel på landsplan som i Kolding i disse år sker et fald i antallet af butikker pga. forbrugernes væsentligt ændrede indkøbsmønstre - en tendens der også gælder Kolding Kommune. Handelsrådet sætter spørgsmålstegn ved, om der er kundegrundlag for etablering af yderligere en dagligvarebutik i området.

Forvaltningens bemærkninger

Planforslaget har indarbejdet muligheden for en ny dagligvarebutik på 1.400 m² på Danfossarealet. Sideløbende er der en igangværende proces for et kommuneplantillæg, der reducerer arealrammen til dagligvareformål i den nordlige bydel.

En dagligvarebutik i området vil ifølge COWi's redegørelse hente størstedelen af sin omsætning fra dagligvarebutikkerne i det nordlige Kolding. De eksisterende dagligvarebutikker inden for det eksisterende aflastningsområde må forvente en omsætningsnedgang på ca. 3,3-3,6 %, mens de øvrige dagligvarebutikker i det nordlige Kolding må forvente en omsætningsnedgang på ca. 2-3 %.

Ad 3) De Samvirkende Købmænd (DSK)

Det påpeges, at der i "Vejledningen til detailhandelsplanlægning" nævnes, at det ikke fortsat er hensigten at muliggøre nye hypermarkeder eller hypermarkedslignende indkøbscentre. Det vil derfor heller ikke være muligt at udvide det eksisterende Bilka hypermarked, ligesom det ikke vil være muligt at omdanne det til et butikscenter.

Der ønskes en tydeliggørelse af, at der med kommuneplantillæg 9 ikke kan ske en udvidelse af Bilka.

Forvaltningens bemærkninger

På baggrund af dialog med Erhvervsstyrelsen er det i kommuneplantillægget præciseret i rammebestemmelsen for område 0123.C1, at eksisterende dagligvarebutik/hypermarked (Bilka) kan fastholdes med 13.000 m² jf. detailhandelsanalyse fra 2015. Dermed er der åbnet for at Bilka med den gældende planlægning kan videreføres med det eksisterende detailhandelsareal. Men der vil ikke være mulighed for en udvidelse.

Ad 4) Miljøstyrelsen

Miljøstyrelsen efterlyser en vurdering af, om planen kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter. Det følger af § 7 i bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016), at planforslag ikke kan vedtages, hvis gennemførelse af planen vil indebære en beskadigelse eller ødelæggelse af bilag IV-arters yngle- eller rasteområder. Der skal således foretages en vurdering heraf, og vurderingen skal fremgå af redegørelsen til planforslaget.

Forvaltningens bemærkninger

Der er blevet lavet en nærmere vurdering, som viser, at planen ikke påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt. Endvidere kan det oplyses, at der ikke konkret er kendskab til forekomst af bilag IV-arter inden for planområdet. Der tilføjes således et afsnit i kommuneplantillæggets redegørelsen.

Ad 5) Energinet Eltransmission A/S

Energinet ejer og driver et eltransmissionsanlæg, hvis ledningsnet går gennem planområdet. Det drejer sig om en 150 kV luftledning. Energinet ønsker, at det fremgår af kommuneplantillægget, at Kolding Kommune har taget højde for dette eltransmissionsanlæg.

Forvaltningens bemærkninger

Det foreslås, at der i kommuneplantillægget indsættes en faktaboks til beskrivelse af Energinets eltransmissionsanlæg med sikkerhedsafstande o.lign. af hensyn til kommende planlægning.

Forslag til ændringer i kommuneplantillægget

A. Der tilføjes følgende maksimale butiksstørrelser til udvalgsvarebutikker:

- ? Kolding Storcenter inkl. Bilka (0123.C1) – 15.000 m²
- ? Egtved Allé (0123.C2) - 6.500 m²
- ? Albuen (0221:C2) - 5.000 m²
- ? Danfossgunden (0221.C1) - 15.000 m²
- ? Retailpark (0123.C3) - 5.000 m²

B. Der tilføjes (side 12) maksimale butiksstørrelser under retningslinje 2.4.4 – 1.400 m² for dagligvarebutikker og 15.000 m² for udvalgsvarebutikker

C. Det tilføjes under fodnote til de generelle rammer på side 14 og i supplerende bestemmelse for 0123.C1, at Bilka kan fastholdes med 13.000 m² i henhold til detailhandelsanalyse 2015.

D. Der foretages konsekvensrettelser i tillægget i forhold til fastsættelse af maksimale butiksstørrelser.

E. Det tilføjes til rammebestemmelsen for område 0123.C1, at der i forbindelse med en eventuel udvidelse af storcenteret skal der udarbejdes en trafikanalyse og en trafikplan med fokus på bedre trafikafvikling og sikkerhed for de bløde trafikanter.

F. Den sammenfattende redegørelsen indarbejdes i kommuneplantillæggets indledende redegørelse og offentliggøres sammen med det endeligt vedtagne kommuneplantillæg.

G. Der tilføjes et afsnit i den indledende redegørelse med en vurdering af planens påvirkning af områder for international naturbeskyttelse og bilag IV-arter.

H. Der tilføjes en faktaboks med beskrivelse af Energinets 150 kV luftledning og sikkerhedsafstande.

Bilag

Bilag 1 -Tilrettet kommuneplantillæg 14.februar 2019

Bilag 2 - Samlet pdf med indsigelser

Punkt 20: Fremlæggelse af forslag til lokalplan 0131-31 med tilhørende kommuneplantillæg 13, Ved Skovvangen

17/9434

Resumé

Kommuneplantillægget og lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et privat ønske om ændring af gældende plangrundlag for område ved Skovvangen til butik til særlig pladskrævende varegrupper.

Kommuneplantillægget ændres så der er mulighed for et større areal til butik fra 5.000 m² til 10.400 m², samt forøgelse af bygningshøjden 10 meter til 16 meter

Lokalplanforslaget muliggør en butik på ca. 10.400 m² til særligt pladskrævende varegrupper, småbygninger og tilhørende parkeringspladser. På området skal den eksisterende sø omlægges. Grunden er i alt på ca. 4 ha.

Grunden er vejbetjent fra Skovvangen. Vejtilslutning sker i nuværende lysregulerede vejkryds. Vejkrydset skal justeres og udbygges med svingbaner mod den nye tilkørsel.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslag til kommuneplantillæg 13 fremlægges offentligt i 4 uger,

at forslag til lokalplan 0131-31 Ved Skovvangen – et erhvervsområde, fremlægges offentligt i 4 uger,

at Miljøvurdering/Miljørapport, fremlægges offentligt i 4 uger.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 06-03-2019

Godkendt.

Fraværende:

Asger Christensen

Sagsfremstilling

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

Plan-, Bolig-, og Miljøudvalget blev i 2016 orienteret om udarbejdelsen af lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg. Det foreliggende forslag til lokalplan er udarbejdet for at muliggøre en butik til særlig pladskrævende varegrupper.



Oversigtskort med kommuneplantillæggets afgrænsning.



Oversigtskort med lokalplanområdets afgrænsning.

Politiske fokusområder m.m.

Lokalplanen understøtter Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets politiske fokusområde om erhvervsudvikling, samt et bredt udbud af erhvervsområder. Ved at lægge Plantorama over for Kolding Storcenter og de øvrige butikker her omkring forstærke detailhandlen for særlig pladskrævende varegrupper i området.

Baggrund og formål

Lokalplan 0131-31 og Kommuneplantillæg 13 er udarbejdet på baggrund af et ønske fra projektudvikler af den ubebyggede ejendom ved Skovvangen. Det har vist sig, at det ikke har været muligt at udnytte den gældende lokalplan. Projektudvikleren ønsker derfor et nyt plangrundlag, så der vest for det eksisterende bowlingcenter mv. gives mulighed for butik til særlig pladskrævende varegrupper, herunder plantecenter og lignende.

Kommuneplantillæg 13 er udarbejdet for at muliggøre etablering af butik til særlig pladskrævende varegrupper og for at øge højde og areal på byggeriet.

Planforhold

Den ønskede anvendelse er ikke i overensstemmelse med rammer for lokalplanlægning i Kommuneplan 2017-2029. Rammerne for maksimal butiksstørrelse og bygningshøjde justeres for at imødekomme projektudviklers ønske.

Den allerede gældende lokalplan for området Lokalplan 0131-51 Ved Skovvangen – et område til erhverv, aflyses. Det sker ved en eventuel senere nærværende lokalplans endelige vedtagelse og offentliggørelse.

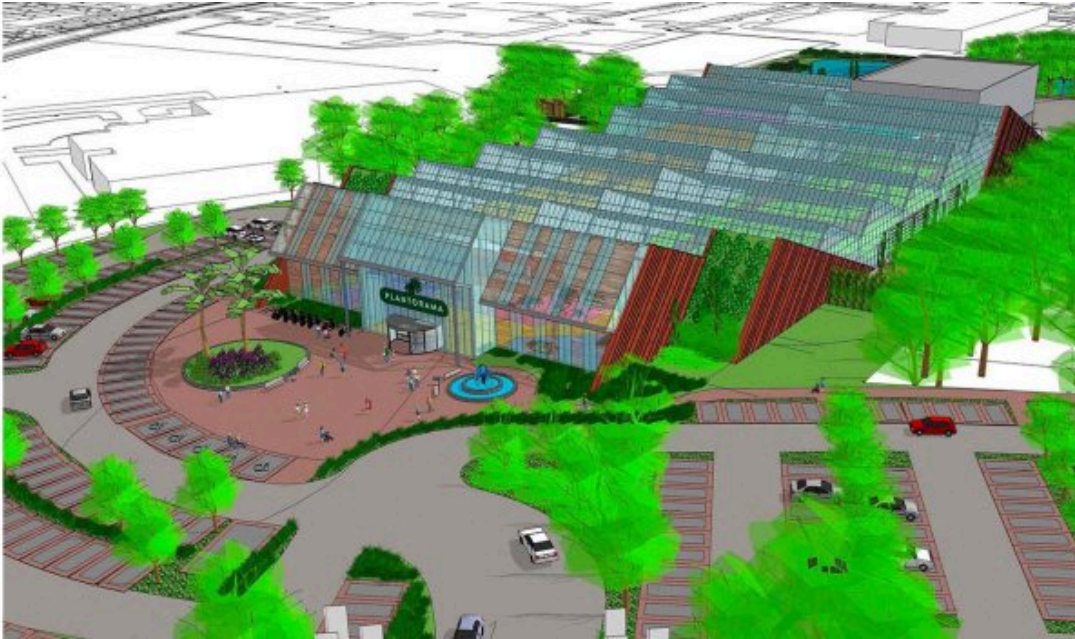


Illustration – Plantorama ved adgangen fra Skovvangen



Situationsplan

Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplantillægget er udarbejdet for at muliggøre etableringen af en butik med pladskrævende varegrupper med højde fra 10 til 16 meter og areal på maksimal butiksstørrelse fra 5.000 m² til 11.400 m², som overskrider det hidtil tilladte.

Rammerne for enkeltområde 0131-E4 ændres i max. bygningshøjde til 16 meter. De supplerende bestemmelser suppleres med en tekst om at der skal sikres offentlig adgang til rammeområdets grønne område med naturpræg fra rammeområderne 0131-E3 og 0131-01 via et gennemgående stiforløb.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder. Delområde 1 indrettes med butik til særligt pladskrævende varegrupper placeret centralt i lokalplanområdet. I delområde 2 ligger område til genetablering og forbedring af lokalplanområdets naturværdier, dvs. søer, mose mv.

Realiseringen af lokalplanen kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3 til omfordeling og flytning af søområdet mod, at der som kompensation etableres erstatningsnatur i størrelsesorden 1:1½. Dispensation fra § 3 blev meddelt den 5. december 2017, som udløber den 5. december 2020, hvis dispensationen ikke er udnyttet.

Skiltning m.m

Bestemmelser for skiltning i området er udarbejdet med afsæt i de principper, som PBMU godkendte på mødet den 30 januar 2019.

Det betyder bl.a., at der i forslaget ikke er åbnet op for flagstænger.

Dette er bygherre ikke enig i. De ønsker fortsat mulighed for flagstænger og henleder i den forbindelse opmærksomheden på, at lokalplanen blev igangsat længe før principperne blev godkendt i PBMU.

Forvaltningen kan bekræfte, at dette er korrekt, og at drøftelsen om flagstænger derfor også først er kommet her ved færdiggørelsen af forslaget.

Trafik og Parkering

Vejbetjent for kunder vil ske fra Skovvangen. For at trafikken på Skovvangen kan afvikles uden hindringer skal vejkrydset ved Skovvangen justeres og udbygges med svingbaner mod den nye tilkørsel.



Plantorama med de nye erstatningssøer i forgrunden

Miljøvurdering

Der er foretaget miljøscreening der viser, at lokalplanen evt. kan medføre væsentlig påvirkning på det omkringliggende miljø i forhold til natur, spildevandsforhold og visuelle gener. Lokalplanen ledsages derfor af en miljørapport, som redegør for planlægningens konsekvenser for disse tre miljøforhold.

Tidsplan

Lokalplanforslaget med tilhørende kommuneplantillæg skal udsendes i offentlig høring i 4 uger. Lokalplanen forventes udsendt i perioden fra den 13. marts 2019 – 10. april 2019.

Bilag

Miljørapport af forslag til lokalplan 0131-31 ved Skovvangen

Forslag til Lokalplan 0131-31 - Ved Skovvangen - et erhvervsområde.pdf

Kommuneplantillæg_13_forslag til politisk behandling.pdf

Miljøscreening - Kommuneplantillæg 13 .docx

Punkt 21: Synopsis for lokalplan 0042-31 Kolding Åpark 1 - et erhvervsområde

18/29825

Resumé

I tilknytning til eksisterende 5 etagers kontorhus på ejendommen Kolding Åpark 1, matr. nr. 12lz, ønsker ejeren at opføre yderligere et kontorhus i 6 etager samt et lavere parkeringshus. Det nye kontorhus bliver sammenbygget med eksisterende kontorhus via mellembygning i 1 etage.

Arealet er i dag omfattet af Lokalplan 0042-13 Kolding Åpark, der udlægger området til liberalt erhverv, offentlig og privat serviceerhverv, detailhandel, restauranter, caféer, kultur- og fritidsformål. I forhold til gældende lokalplan ønskes der en omdisponering af byggefeltet samt en øget bygningshøjde, da de eksisterende rammer ikke vurderes at give attraktive muligheder for nybyggeri. For at muliggøre projektet vil det være nødvendigt at udarbejde en ny lokalplan.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der udarbejdes forslag til lokalplan ud fra de i sagsfremstillingen beskrevne principper og opmærksomhedspunkter.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 06-03-2019

Godkendt.

Fraværende:

Asger Christensen

Sagsfremstilling

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



Lokalplanområdets afgrænsning og beliggenhed.

Politiske fokusområder, overordnede strategier m.m.

Lokalplanen understøtter Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets politiske fokusområde i forhold til erhvervsudvikling, ved at understøtte virksomhedernes muligheder for vækst og udvikling i kommunen.

Lokalplanen understøtter arkitekturstrategien ved at have fokus på, at byggeriet fremstår med høj arkitektonisk kvalitet og indpasses i det omkringliggende bymiljø i Design City med højt byggeri i varierede bygningshøjder.

Arkitekturstrategien vil blive anvendt som dialogværktøj i forhold til nærmere fastlæggelse af bygningshøjde og materialevalg. Projektet har endnu ikke været forelagt Arkitekturteamet.

Baggrund og formål

Lokalplanområdet omfatter ejendommen matr. nr. 12lz, Kolding Markjorder 1. Afd. med et areal på 8.291 m². Ejendommen ligger på adressen Kolding Åpark 1 i Design City og er orienteret ud mod Kolding Å. Den er omfattet af lokalplan 0042-13 – et center og naturområde. Der findes i dag et kontorbyggeri i 5 etager på ejendommen.

Ejeren, Danica Ejendomme, ønsker at opføre endnu et kontorbyggeri samt et parkeringshus i den østlige del af området. Da der ønskes en øget bygningshøjde samt en omdisponering af byggefelter i forhold til den gældende lokalplan vil det være nødvendigt at udarbejde en ny lokalplan.

Kolding Kommune anmodes derfor om at igangsætte udarbejdelse af en lokalplan, der åbner op for den ønskede bebyggelse.



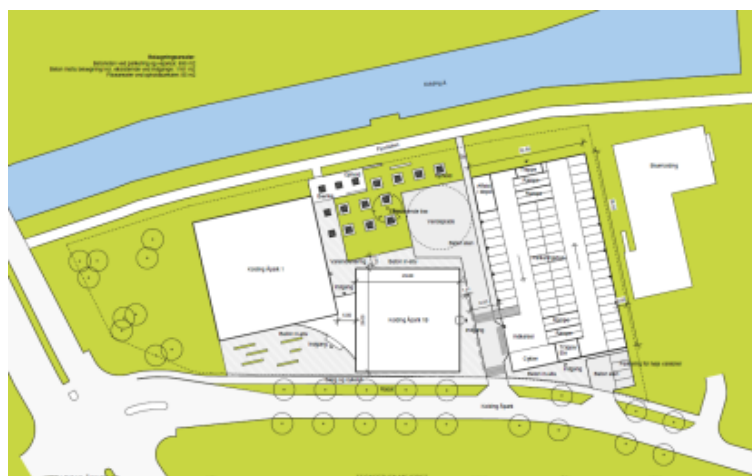
Gældende lokalplan 0042-13 med angivelse af byggefelter og parkeringshuse

Planforhold

Det aktuelle lokalplanområde er i Kommuneplan 2017-2029 omfattet af rammeområde 0042.C1 Kolding Åpark, der udlægger området til centerområde. Det ønskede projekt er i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser.

Lokalplanens indhold

Byggefelterne til kontorbyggeri og byggefelt omdisponeres i forhold til den gældende lokalplan. Kontorhuset trækkes frem til Kolding Åpark i en placering tæt på det eksisterende kontorhus og de to bygninger kædes sammen med en lav sammenbygning/foyerbygning. Dette skaber et stort åbent udeareal i sammenhæng med åen og vil være et attraktivt udeophold for brugerne og i direkte sammenhæng med kantinen. Samtidig er der uhindret tværgående offentlig stiforbindelse for til Fjordstien/ åen. Parkeringshuset placeres som en gennemgående selvstændig bygning øst for kontorbygningerne.



Forslag til bebyggelsesplan

Kontorbyggeri

Det er bygherrens ønske i tilknytning til det eksisterende 5 etagers kontorhus på ejendommen at opføre et 6 etagers kontorhus. Bygningerne ønskes sammenbygget i stueplan i forbindelse med indgangspartiet. Sammenbygningen er vigtig i forhold til den interne logistik, hvor køkken, kantine og konferencelokaler skal være fælles for de 2 bygninger.

Den nuværende forplads ved Kolding Åpark 1 udvides og samler kontorbygningerne og foyerbygning med en hovedindgang. Herudover etableres der en fælles indgang på østlig side af det nye kontorhus mod adkomstvej og parkeringshus. Et belægningsareal på dette sted kan sikre adskillelse af gående, cyklende og kørende på en trafikssikker måde.

Det eksisterende kontorhus har et bruttoetageareal på 5.000 m², fordelt på 5 etager og med en topkote på 21.6 meter ekskl. anlæg på tag. Det nye kontorhus vil få et bruttoetageareal på 4.600 m², fordelt på 6 etager med en topkote på 26.5 meter. Den gennemsnitlige etagehøjde er ændret fra 3,6 til 3,8 meter som følge af moderne krav til installationsføringer i kontorejendomme. Sammenbygningen mellem kontorhusene er i en etage og med et bruttoetageareal på op til 200 m².

Af hensyn til klimasikring er der allerede i dag stillet krav om, at bebyggelsen skal have en mindste gulvkote for stueplan på + 2,8 meter DVR90. Dette er indarbejdet i projektet.

Ved at gøre kontorhuset højere og parkeringshuset lavere end det eksisterende kontorhus, er det ønsket at skabe variation og dynamik i arkitekturen. Bygninger i nærområdet omkring Kolding Å – herunder IBA og SDU – er godkendt med topkoter på 29-30 meter.



Bebyggelsen set fra Østerbrogade – i forgrunden eksisterende bygning



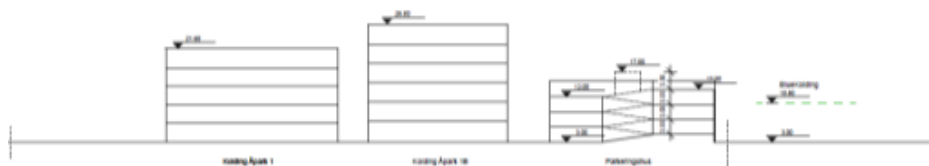
Bebyggelsen set fra Kolding Åpark mod Østerbrogade

Parkeringshus

Parkeringshuset ønskes placeret langs det østlige skel og med adgang fra fælles indkørslen. Parkeringshuset udføres i en bredde på knap 33 meter, placeret 2,5 meter fra skel. Afstanden, som er reduceret fra 5 meter i gældende lokalplan, forudsætter brandmyndighedernes godkendelse i forhold til brandvej.

Parkeringshuset svarer til den type parkeringshus, der findes ved Kolding Sygehus. Ved parkeringshus i den angivne bredde og med 8 forskudte dæk og med et etageareal på ca. 7000 m², kan omregnes til maksimalt 280 parkeringspladser. Herfra skal trækkes arealer til cykelparkering, affaldsrum og depotrum. I dag er der 161 parkeringspladser på terrænet.

Parkeringsdækningen er sat til 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal. Med et samlet etageareal for de to kontorhuse på 9.600 m² vil dette svare til et behov på 192 p-pladser. Der vil således være et overskydende antal pladser, der tænkes udlejet til virksomheder og institutioner i nærområdet.



Snit igennem bebyggelsen til illustration af bygningshøjder

Parkeringshuset udformes som en aflang bygning og placeret langs skellet mod øst og vil tilsvarende blive beklædt med strækmetal. De sider der vender mod tilkørsel og Kolding Åpark holdes åben i stueplan, så parkeringshuset opleves åben og der er visuel forbindelse indefra til kontorhuset.

Adgangsforhold

Fra Kolding Åpark etableres tilkørsel til bebyggelsen mellem kontorhus og parkeringshus. Vejen skal give adgang til parkeringshus samt vende- og afsætningsplads for biler, varer og renovation. Langs vejen etableres stiforbindelse fra Kolding Åpark frem til Fjordstien langs Kolding Å.

Ankomstvejen udlægges i 8 meters bredde med kørebane på 5,5 meter, fortov/ sti langs parkeringshus på 2,0 meter og 0,5 meter lægges til belægningsarealet ved indgangen. Foran parkeringshuset mod Kolding Åpark og med egen indkørsel anlægges en afgrænset terrænparkering for høje køretøjer, der ikke kan komme ind i parkeringshuse.

Opholdsarealer

Lokalplanen vil stille krav om opholdsarealer svarende til den gældende lokalplan – 10 % af etagearealet.

Miljøscreening

Der vil blive igangsat en miljøscreening af lokalplanen.

Særlige opmærksomhedspunkter der behandles i den videre lokalplanproces:

- Afklaring i forhold til brandveje med videre i forbindelse med parkeringshusets afstand til skel på 2,5 meter;
- Afklaring omkring udlæg af ankomstvejens bredde og anlæg af terrænparkering foran p-huset.
- Fastlæggelse af bygningshøjder på baggrund af udtalelse fra arkitekturteam;

Tidsplan

Det forventes, at et forslag til lokalplan kan forelægges Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 17. juni 2019. Den endelige vedtagelse af lokalplanen sker administrativt umiddelbart efter høringsperiodens slut, med mindre der i høringsperioden indkommer indsigelser. Hvis der indkommer indsigelser, forventes Plan-, Bolig- og Miljøudvalget at kunne få forelagt lokalplanen til endelig vedtagelse den 4. september 2019.

Forvaltningen anbefaler, at den offentlige høring udvides fra 4 uger til 6 uger som følge af ferieperioden. Planforslaget forventes således fremlagt i høring i perioden fra den 19. juni – 1. august 2019. Denne høringsperiode anses for tilstrækkelig, fordi:

- Planforslaget ikke vurderes at være særligt omfangsrigt,

Bilag

Projektmateriale februar 2019.pdf

Punkt 22: Synopsis for lokalplan 0531-71 Ved Vilhelmsminde med tilhørende kommuneplantillæg 31

18/37731

Resumé

En privat bygherre har ønske om at opføre et privat plejecenter til 72 beboere og omkring 68 boliger i form af rækkehuse i et område i det nordlige Nr. Bjert ved Sletteskovvej.

Området er i kommuneplanen udlagt til offentlige formål og boligområde. De eksisterende kommuneplanrammer skal justeres, og der skal udarbejdes lokalplan for at overføre hele planområdet til byzone, disponere området og fastlægge bygningsregulerende bestemmelser.

Området vejbetjenes via Sletteskovvej, der ønskes tilkoblet en mulig omfartsvej om Nr. Bjert.

Tilføjelse til resumé

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

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

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 06-03-2019

Godkendt med den tilføjelse, at udvalget ønsker sig, at der indarbejdes flere grønne områder og rekreative arealer i projektet, samt at arkitekturen tilpasses de eksisterende omgivelser i Nr. Bjert.

Fraværende:

Asger Christensen

Sagsfremstilling

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



Lokalplanområdet er beliggende ved Sletteskovvej i det nordlige Nr. Bjert.

Politiske fokusområder, overordnede strategier m.m.

Lokalplanen følger Byrådets Vision 3.0 ved at bidrage til, at Nr. Bjert udbygges som en levende by med institutioner og boliger til alle aldersgrupper.

Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets politiske fokusområder understøttes i forhold til, at lokalplanen skaber mulighed for varierede boligtyper i et lokalområde, så borgere sikres mulighed for at blive i deres kendte nærområde hele livet.

I lokalplanprocessen vil arkitekturstrategien blive anvendt til at sikre fokus på god indplacering af ny bebyggelse i landskabet og i kanten af landsbyen Nr. Bjert. Der vil være særlig dialog i forhold til områdets disponering, bebyggelsens materialer og uderummenes kvaliteter.

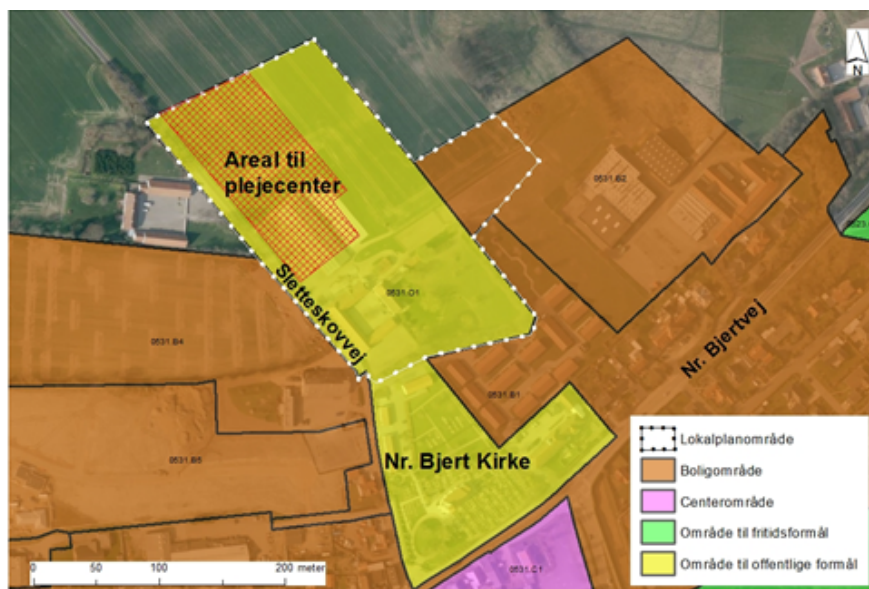
Baggrund og formål

En privat bygherre har ønske om at opføre et privat plejecenter til 72 beboere og omkring 68 boliger i form af rækkehuse i et område i det nordlige Nr. Bjert ved Sletteskovvej. Området hører i dag til ejendommen Sletteskovvej 6, Vilhelmsminde, der i forbindelse med projektet planlægges nedrevet.

Planforhold

Planområdet er i dag to rammeområder i kommuneplan 2017-2029 og udlagt til henholdsvis offentlige formål (kirke, kirkegård, dag- og døgninstitutioner samt sundhedsinstitutioner) og boligformål (haveboliger). En del af området er i landzone. Der udarbejdes kommuneplantillæg, så rammeområderne tilrettes i udstrækning og med hensyn til bestemmelser.

Området er ikke omfattet af en lokalplan.



Planområdets nuværende kommuneplanrammer. Hovedparten er område til offentlige formål og skal fremtidigt være boligområde.

Lokalplanens indhold

Den del af området, der i dag er boligområde, er beliggende i byzone. Det øvrige område er i landzone og vil med lokalplanens vedtagelse blive overført til byzone.

Lokalplanen vil tage udgangspunkt i, at området opdeles i to dele: plejecenteret og boligområdet. Vejbetjening af begge områder vil ske fra Sletteskovvej.

Boligerne planlægges som tæt/lav boligbyggeri i 1 plan, hver med egen have og fælles udendørs opholdsarealer samt parkering.

Landskabet ved Nr. Bjert er udpeget som særligt værdifuldt landskab, så lokalplanen vil indeholde bestemmelser, der sikrer, at bebyggelsen vil tilgrænse landskab og natur hensynsfuldt.

Ejendommen Sletteskovvej 6, Vilhelmsminde er registreret med bevaringsmæssigværdi 4 og er således bevaringsværdig i henhold til kommuneplanens bestemmelser. Ejendommen er derfor omfattet af et nedrivningsforbud i henhold til *Lov om Bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer*. Men da ejendommen forudsættes nedrevet i forbindelse med opførelsen af det ønskede antal nye boliger, skal dens nedrivning ansøges særskilt og i offentlig høring.



Ejendommen Vilhelmsminde (opført 1852), Sletteskovvej 6 – stuehus øverst og længer nederst.

Lokalplanen vil have bestemmelser, der sikrer håndtering af regnvand i lokalplanområdet og indeholde lokale klimatilpasningstiltag.

Byggeriet i lokalplanens område vil blive tilpasset bygningskulturen i Nr. Bjert. Der er i området historiske landsbyhuse og alment boligbyggeri i form af 1-plans huse i røde teglsten. Plejecenteret planlægges opført som en tilpasset version af den typologi, som Danske Diakonhjem og AP-pension i fællesskab har udviklet. Plejecenteret vil være i to etager med max. højde på 8,5 meter, da det placeres, så det tangerer kirkebyggelinjen fra Nr. Bjert Kirke. Plejecenterets arkitektoniske fremtræden og bygningsmæssige sammenhæng med nærmiljøet vil blive sikret med lokalplanen.

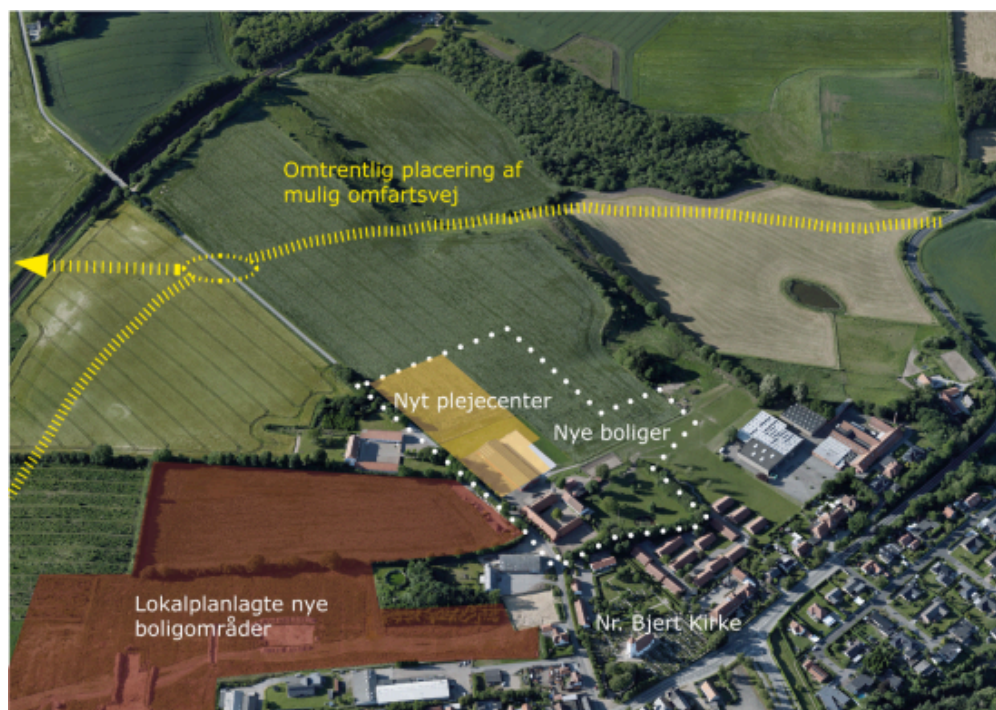
Lokalplanen er under miljøscreening.



Det nye plejehjem vil være i en typologi som dette, men større i udstrækning.

Omfartsvej

I planprocessen skal områdets betydning for trafikken på Sletteskovvej afklares, og sammenhængen med en mulig omfangsvej om Nr. Bjert belyses.



Planområdets placering i forhold til mulig omfartsvej og øvrig byudvikling.

Tidsplan

Det forventes, at et forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg kan forelægges Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 17. juni 2019. Den endelige vedtagelse af lokalplanen sker administrativt umiddelbart efter høringsperiodens slut, med mindre der i høringsperioden indkommer indsigelser. Hvis der indkommer indsigelser, forventes Plan-, Bolig- og Miljøudvalget at kunne få forelagt lokalplan og kommuneplantillæg til endelig vedtagelse den 02. oktober 2019.

Forvaltningen anbefaler, at planforslagene fremlægges i høring i 4 uger i perioden 19.06.2019 – 17.07.2019. Denne høringsperiode anses for tilstrækkelig, fordi:

- kommuneplantillægget vurderes ikke at have principiel karakter,
- planforslagene vurderes ikke at være særlig omfangsrige,
- høringsperioden ligger uden for sædvanlige ferieperioder.

Punkt 23: Synopsis for lokalplan 1353-31 Ved Allervej – et erhvervsområde med tilhørende kommuneplantillæg 37

18/28595

Resumé

Aller Ejendomsselskab A/S som grundejer og virksomheden Aller Aqua A/S i Aller ønsker at forny og udvide sine produktionsanlæg, herunder ved opførelse af ny proceshal med en bygningshøjde på op til 24 meter. Virksomheden er beliggende i landzone, omfattet af en eksisterende landzonelokalplan fra 2005. Kommuneplanen bestemmer, at ejendommen skal forblive i landzone.

Ønskerne kan ikke rummes indenfor det gældende plangrundlag, og bør desuden henvises til byzone. Det er vurderet, at virksomheden kan omfattes af den nye (2017) undtagelsesbestemmelse i planloven, hvorefter der ”i særlige tilfælde” kan fastsættes rammer for overførsel af arealer i landzone til byzone, når der er tale om veletablerede produktionsvirksomheder. På denne måde kan det sikres, at virksomheden kan udvide på den pågældende lokalitet. Der skal tages beslutning om igangsætning af ændring af plangrundlaget.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der udarbejdes forslag til kommuneplantillæg med forudgående indkaldelse af idéer og forslag i perioden 8. til 22. marts 2019 og at der udarbejdes forslag til lokalplan ud fra de beskrevne principper, herunder at ejendommen skal overføres til byzone.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 06-03-2019

Godkendt.

Fraværende:

Asger Christensen

Sagsfremstilling

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



(kilde: SDFE skråfoto 2018)



Luftfoto 2017. Planområdet beliggende i den vestlige del af Aller, mellem Allervej og Aller Mølledam. Planområdet vil blive suppleret med boligejendommen Aller Møllevej 12.

Politiske fokusområder, overordnede strategier m.m.

Lokalplanen understøtter Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets politiske fokusområde i forhold til bæredygtig planlægning, der sikrer balance mellem vækst og miljøbeskyttelse.

Lokalplanen understøtter arkitekturstrategien ved at have fokus på byggeriets indpasning i landskabet. Arkitekturteamet vil blive inddraget i lokalplanprocessen i forhold til fastlæggelse af endelig placering og udformning af siloer.

Baggrund og formål

Virksomheden Aller Aqua A/S, der producerer fiskefoder, ønsker at opføre nye bygninger, herunder siloer og en ny proceshal med en bygningshøjde på op til 24 meter. Det primære formål med udbygningsplanen er en kapacitetsforøgelse i produktionen og erstatning af ældre og mindre effektiv fabriksenhed. På den måde kan virksomheden reducere sine produktionsudgifter og forblive konkurrencedygtig. Anlægskapaciteten vil efter det oplyste kunne stige fra nuværende 11 ton/time til 20 ton/time efter ombygning. Samtidig er det virksomhedens hensigt gennem anlæggets design, at forbedre en række miljøforhold. Herunder at have fokus på reduktion af CO₂-udledning gennem reduceret energibehov og minimering af emissioner, støv, lugt og støj. Nuværende skorsten forventes at kunne reduceres i højde, og fabrikken placeres i større afstand til Aller Å, end tilfældet er i dag. Den tunge trafik forventes for Aller Aquas vedkommende at kunne stige fra ca. 3400 ture pr. år til 5050 ture pr. år. Det svarer til en stigning på ca. 50 %. Virksomheden vil fremadrettet primært benytte ind- og udkørsel til Allervej. Og dermed mindske kørsel på Aller Møllevej.



Virksomhedens egen foreløbige visualisering, februar 2019.

Virksomheden Aller Aqua A/S er efter det oplyste opstået ved en opdeling af den oprindelige Aller Mølles aktiviteter i ca. 2006-07. Hedegård A/S udgør den anden del af denne opdeling og har også aktiviteter på ejendommen, som ejes af Aller Ejendomsselskab A/S. Hedegård har ingen produktion på ejendommen, men alene lager-/opbevaringsvirksomhed. Hedegård har gennem Aller Aqua også ytret ønske om på sigt at udvide. Dette ses gerne at ske ved opførelse af siloer mod vest i op til 24 meters højde. Hedegård har oplyst at have tunge transportere på ca. 8500 ture pr. år. Dette forventes at kunne stige med ca. 1200 ture, svarende til 14%.



Hedegård ønsker på sigt at opføre ca 4 siloer i op til 24 meters højde umiddelbart ved siden af disse nuværende bygninger.



Udvidelsesønsker. Hedegård ønsker siloanlæg mod vest. Aller Aqua ønsker ny fabriksenhed i et byggefelt på ca. 4000 m². Udvidelser markeret med sort.

Eksisterende produktionsvirksomhed i landzone

Der er tale om en eksisterende virksomhed, som over en årrække har foretaget væsentlige investeringer i bebyggelse og produktion.

I forbindelse med zonetilladelse til opførelse af foderstoffabrik efter brand i 1978 blev det aftalt, at videre udbygning kun kunne ske ved udarbejdelse af lokalplan. Der er siden da foretaget væsentlige udvidelser på baggrund af lokalplaner i 1982, 1992, 1994, 2000 og senest i 2005. Udviklingen er beskrevet i vedlagte bilag. På denne baggrund vurderes virksomhederne, at have foretaget væsentlige investeringer på stedet og de anses dermed for at være veletablerede.

Planforhold

Forvaltningen har vurderet, at udvidelsesplanerne ligger uden for mulighederne i den gældende landzonelokalplan 5.130 og dispensationskompetencen fra denne. Byggefelterne er en del af planens princip, som der ikke kan dispenseres fra. Dette særligt set i lyset af, at lokalplanen er en "begrænsende" landzonelokalplan. Vil man bygge i op til 24 meters højde og med en anden placering end i byggefelterne, vurderes det at kræve nyt plangrundlag.

Hertil kommer, at den ønskede udvidelse heller ikke kan rummes af kommuneplanens rammebestemmelse 1353-E1, som udlægger området til kontor og serviceerhverv, lettere industri i miljøklasse 1-3 i landzone og en maksimal bygningshøjde på 15 meter. Det er forvaltningens vurdering, at den beskrevne fremtidige virksomhed vil være en klasse 5 virksomhed. Denne klasse rummer større virksomheder og anlæg, som er industriprægede. Det er også forvaltningens vurdering, at virksomheden har nået en sådan størrelse og aktivitet, at yderligere udvidelser bør henvises til byzone. Zoneinddelingen har bl.a. til formål at sikre et klart og langsigtet grundlag for den fysiske udvikling, både af hensyn til offentlige og private investeringer. Forvaltningen henviser til at lignende virksomheder bl.a. Danish Agro v. Sjølund, der oprindeligt er etableret i landzone, men nu beliggende i byzone.

Med planlovsændringen i 2017 er der skabt en undtagelsesmulighed i planlovens § 11b, stk. 4, der skal tilgodese eksisterende veletablerede virksomheder, der af historiske årsager ligger det pågældende sted og har vokset sig store i det åbne land. Undtagelsen giver mulighed for "i særlige tilfælde" at overføre virksomheden til byzone, der hvor de ligger og har foretaget investeringer i bebyggelse mv., i stedet for at tvinge dem til at flytte. Bestemmelsen retter sig således netop mod virksomheder, der har behov for bygningsudvidelser, der ligger ud over, hvad der kan gives landzonetilladelse til. Ved planlægning for udvidelse af sådanne virksomheder skal der tages de samme planlægningsmæssige hensyn, som normalt indgår, herunder hensynet til jordbrugserhvervet, miljøbeskyttelse og landskabelige interesser, trafikale hensyn og infrastruktur samt øvrige nationale interesser. Det er forvaltningens vurdering, at der i forvejen er tilstrækkelig infrastruktur og offentlig service tilstede i Aller, således at virksomhedens udvidelse ikke forudsætter nye store offentlige investeringer.

Det er således forvaltningens vurdering, at undtagelsesbestemmelsen kan tages i anvendelse i forbindelse med nye planer for Aller Aqua og Hedegårds udvidelser.

Endelig er der også konstateret en manglende optagelse af Christiansfeld Kommunes tillæg 12 (udvidelsen mod vest som skete sammen med gældende lokalplan 5.130). Der bør således under alle omstændigheder ske en formel tilretning af kommuneplanens afgrænsning af rammeområdet.

Ændringen af kommuneplanen vil kræve forudgående offentlighed, fordi både anvendelse og zonestatus søges ændret.

Lokalplanens indhold

Udover planteknikken og zonestatus, som beskrevet ovenfor, er der tale om en stor virksomhed lige udenfor en landsby og indenfor kirkeomgivelser og bevaringsværdigt landskab og på kanten af kystnærhedszonen. Udover at lokalplanen skal skabe mulighed for at sikre de fysiske rammer for det eksisterende erhvervsområde, skal et nyt plangrundlag også sikre landskabelig indpasning, det kan være i form af farve, udformning og placering. Det kan også være ved at arbejde med terræn og afskærmende beplantning.

Desuden skal der tages højde for, at den tunge trafik til og fra området afvikles sikkert og med mindst mulig gene for omgivelserne.

Der vil også blive igangsat en miljøscreening med henblik på at sikre at passende miljøhensyn integreres i planerne.

Kolding Kommunes miljømyndighed vil blive inddraget i den efterfølgende planlægningsfase. Herunder skal det blandt andet afklares om afstandskravet til boliger kan og skal fastlægges på 50 meter. Og i givet fald, hvordan det håndteres, at der findes én bolig indenfor denne afstand. Dette kan betyde, at planområdet udvides.

Selvom en ny planlægning måtte udlægge ejendommen til virksomhedsklasse 5 og med et afstandskrav på 50 meter, kan området ikke tages i anvendelse til sådan virksomhed, forinden der er meddelt tilladelse efter miljøbeskyttelsesloven § 33. Aller Aquas nye fabriksenhed vil være omfattet af bilag 1 i godkendelsesbekendtgørelsen, pk. 6.4 b iii). Her er grænsen mere end 300 ton foder pr. dag og de har oplyst, at kapaciteten ligger på ca. 400 ton pr. dag. Dette vil bl.a. betyde, at ansøger skal lave en støjberægning i naboerområder.

Ud fra det oplyste, vil udvidelsen dog ikke være omfattet af VVM-reglerne.

Andre forhold

BlueKolding har udarbejdet en foreløbig opgørelse over supplerende kloaktilslutningsbidrag ved overførsel til byzone. Dette udgør 45 stk. supplerende bidrag, som vil kunne forventes opkrævet hos ejendommens ejer ved lokalplanens endelige vedtagelse. Opgørelsen er vedlagt som bilag. Der vil være tale om et millionbeløb.

Aller Aqua har modtaget kopi af opgørelsen og har oplyst, at de på denne baggrund ikke ønsker en overførsel til byzone, da det vil betyde en tilførsel af produktionsomkostninger i et omfang, som kan udhule grundlaget for projektet. Forvaltningen foreslår derfor, at BlueKolding anmodes om at afklare mulighederne for dispensation i denne konkrete sag.

Herudover er det relevant at informere om, at Museum Sønderjylland har vurderet, at der er høj risiko for at støde på væsentlige, jordfaste fortidsminder ved anlægsarbejde inden for planområdet. Museet anbefaler derfor en frivillig forundersøgelse forud for anlægsarbejde på ubebyggede arealer inden for planområdet, herunder især den vestlige del af planområdet (hvor Hedegård ønsker udvidelse).

Tidsplan

Det forventes, at et forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg kan forelægges Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 17. juni 2019 og Byrådet den 25. juni 2019. Byrådet forventes at kunne få forelagt lokalplan og kommuneplantillæg til endelig vedtagelse den 29. oktober 2019.

Forvaltningen anbefaler, at planforslagene fremlægges i høring i minimum 8 uger i perioden 28. juni 2019 – 23. august 2019. Denne høringsperiode anbefales, fordi der er tale om planforslag af principiel betydning (overførsel til byzone) og baseret på foroffentlighed.

Bilag

Oversigt over tidligere udvidelser og planlægning

BlueKoldings foreløbige opgørelse af supplerende kloaktilslutningsbidrag

Punkt 24: Synopsis for kommuneplantillæg 36 - Hylkedalvej 4, Seest

19/2377

Resumé

En privat investor ønsker at bygge boliger på ejendommen Hylkedalvej 4, Kolding. Kommuneplanen udlægger ejendommen til erhverv, så der skal udarbejdes et kommuneplantillæg for at muliggøre projektet.

Forvaltningen vurderer ikke projektet lokalplanpligtigt, så der skal alene udarbejdes et kommuneplantillæg.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der udarbejdes forslag til kommuneplantillæg 36 ud fra de beskrevne principper.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 06-03-2019

Godkendt.

Fraværende:

Asger Christensen

Sagsfremstilling

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



Planområdet er beliggende i Seest mellem Bredevej og Hylkedalvej.

Politiske fokusområder, overordnede strategier m.m.

Kommuneplantillægget understøtter Kolding Kommunes Vision 3.0 ved at øge muligheden for bredden af boligudbuddet i et Kolding by.

Kommuneplantillægget understøtter arkitekturstrategien ved at muliggøre, at en i Seest centralt beliggende tidligere erhvervsjendom nedrives og bebygges med boliger. Derved fortætte Kolding by med attraktive boliger.

Arkitekturstrategien vil blive anvendt som dialogværktøj i forhold til at sikre de nye bygningers udformning og placering i området.

Baggrund og formål

En privat investor ønsker at erhverve den tidl. erhvervsjendom Hylkedalvej 4, lade de eksisterende bygninger nedrive og erstatte af et nyt mindre boligbyggeri med tæt/lav boliger.

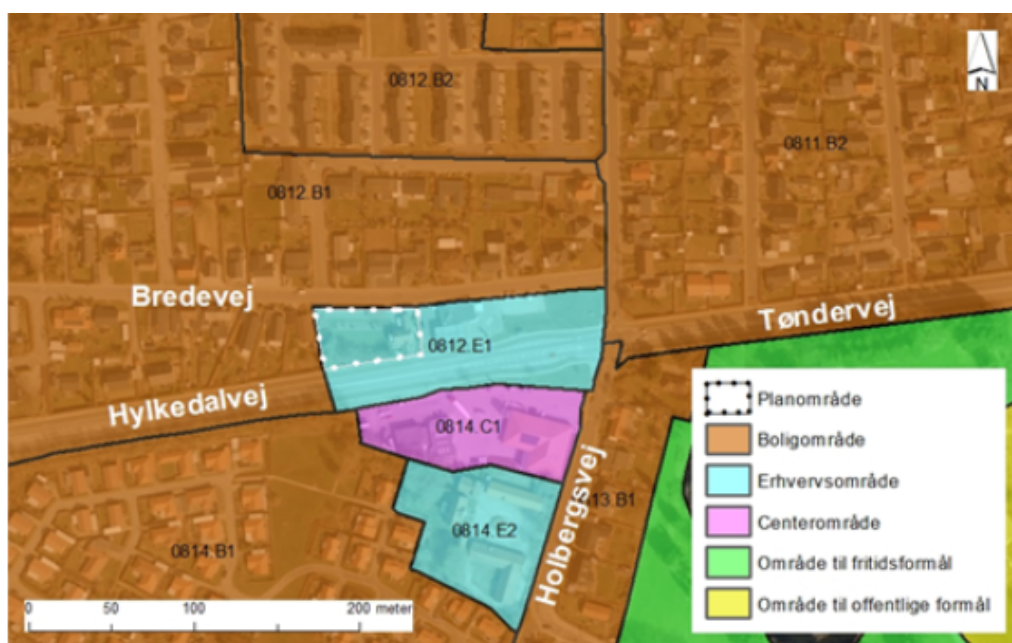
Forvaltningen vurderer ikke, at boligprojektet (5-6 boliger samlet) er lokalplanpligtigt. Så der kræves alene udarbejdelse af et kommuneplantillæg for, at der til projektet kan ansøges byggetilladelse.

Planforhold

Ejendommen Hylkedalvej 4 er beliggende i rammeområde 0612.E1 udlagt til erhvervsformål i Kommuneplan 2017-2029. Derved kan ejendommen kun anvendes til erhverv i virksomhedsklasse 1-3.

Nord og vest for ejendommen er rammeområde 0612.B1, der er udlagt til haveboligområde (enfamiliehuse - tæt/lavt boligbyggeri).

Forvaltningen foreslår, at der udarbejdes et kommuneplantillæg, så ejendommen overføres til rammeområde 0612.B1, så den med ny bebyggelse vil indgå i det eksisterende bymiljø.



Områdets beliggenhed i Kommuneplan 2017-2029.

Kommuneplantillæggets indhold

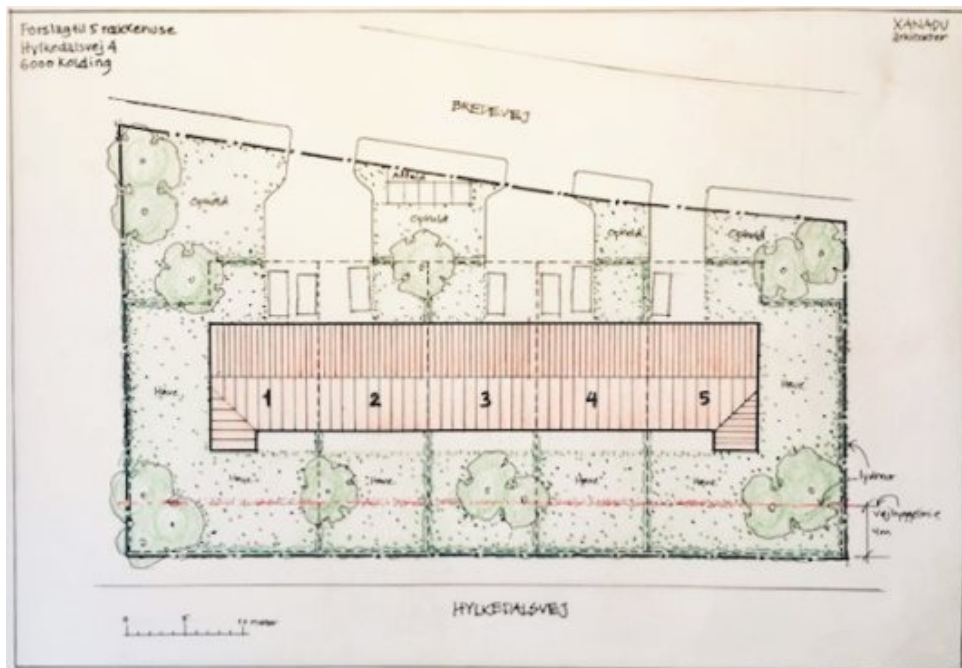
Kommuneplantillægget vil give ejendommen rammebestemmelser, så der på ejendommen kan opføres haveboliger (enfamiliehuse – tæt/lavt boligbyggeri) med en bebyggelsesprocent på 30/40, i indtil 1½ etage og med en bygningshøjde på maksimalt 8,5 meter.

Vejstøj og trafikforhold

Området er beliggende langs Hylkedalvej. Det vil som led i projektets byggesagsbehandling blive påset, at de kommende boligers udendørs opholdsarealer ikke er belastet af vejstøj, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Udvikler planlægger at opstille et støjværn langs Hylkedalvej og mod tankstationen beliggende Hylkedalvej 2.

Afdelingen for Trafik og Mobilitet arbejder med at sikre mulighed for, at Hylkedalvej i fremtiden kan udbygges fx i forbindelse med anlæg af en ekstra motorvejstilslutning fra Vranderupvej. Ejendomme langs Hylkedalvej har i dag ikke pålagt tinglyste vejbyggelinjer. I forbindelse med den indledende dialog om boliger på Hylkedalvej 4 er det afklaret, at nybyggeri og værn mod vejstøj på ejendommen disponeres, så der ikke opstår problemer, hvis Hylkedalvej bliver udbygget.

Kommuneplantillægget er under miljøscreening.



Mulig bebyggelsesplan af ejendommen med 5 tæt/lav boliger.

Tidsplan

Det forventes, at et forslag til kommuneplantillæg kan forelægges Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 17. juni 2019 og Byrådet den 25. juni 2019.

Byrådet forventes at kunne få forelagt kommuneplantillæg 36 til endelig vedtagelse den 26. november 2019.

Forvaltningen anbefaler, at planforslaget fremlægges i høring i 8 uger i perioden 01. juli 2019 – 26. august 2019.

Tilføjelse til sagsfremstilling

Punkt 25: Offentlig høring af miljøkonsekvensrapport for gasprojektet Baltic Pipe

17/18574

Resumé

Miljøkonsekvensrapporten for Baltic Pipe projektet er sendt i offentlig høring, og der kan indgives kommentarer indtil den 12. april 2019.

Opmærksomhedspunkter i Kolding Kommune er byudviklingsinteresser ved Sdr. Stenderup, betydningen for erhvervsområder og konsekvenser i anlægsfasen ved krydsning af Lillebælt.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forvaltningen udarbejder et høringssvar med fokus på følgende

- Fortsat dialog om linjeføringen omkring Sdr. Stenderup
- Dialog om linjeføringens evt. betydning for 2 erhvervsområder
- Dialog om anlægsfasens betydning for omgivelserne med særlig fokus på området ved Gl Åbo, hvor et større anlægsområde skal etableres

at Plan-, Bolig- og Miljøudvalget bemyndiges til at fremsende høringssvar på baggrund af fokuspunkter nævnt i første ”at”

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 06-03-2019

Forslaget indstilles til godkendelse.

Fraværende:

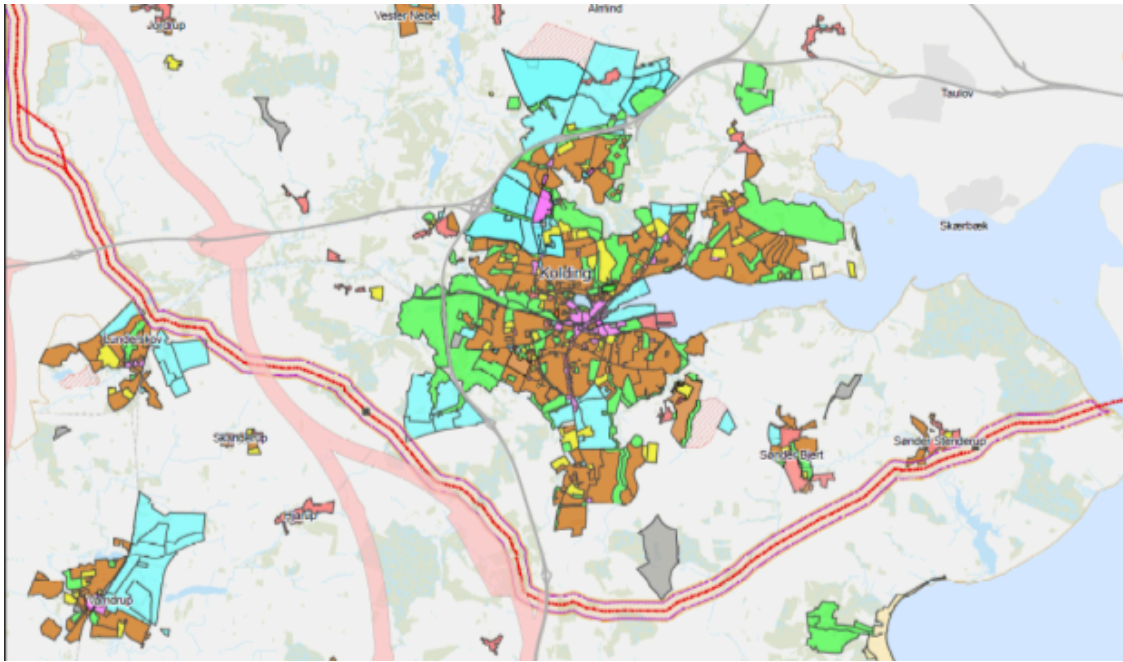
Asger Christensen

Sagsfremstilling

Miljøstyrelsen, Energistyrelsen og Erhvervsstyrelsen har sendt Miljøkonsekvensrapporten for Baltic Pipe (gasrørledningen), der skal forbinde Danmark og Polen med de norske gasfelter, i otte ugers offentlig høring.

Den offentlige høring er i perioden 15. februar 2019 til 12 april 2019.

I Kolding Kommune forløber gasrørledning, som det fremgår af nedenstående kortudsnit.



Linjeføring i Kolding Kommune

Linjeføring var i december 2017 og januar 2018 i en første høring. I den forbindelse var der fokus på 2 linjeføringer i Kolding i forhold til gasrørledningens placering syd om Kolding by, Sdr. Bjert og Sdr. Stenderup.

Overordnet set er der i forhold til Kolding Kommune taget hensyn til Svanemosen og byudviklingsinteresser i forhold til de bemærkninger, som Kolding Kommune fremsendte i forbindelse med den første høringsperiode og efterfølgende dialog.

Byudviklingsinteresser

Linjeføringen placeres syd om Vonsild, Sdr. Bjert og Sdr. Stenderup.

I det oprindelige forslag var linjeføringen placeret forholdsvis tæt på byudviklingsinteresserne i disse 3 områder. Derfor fremsendte Kolding Kommune tilbage i januar 2018 bemærkninger til den foreslåede placering, hvor Kolding gjorde opmærksom på, at Kolding ikke ønskede at den fremtidige linjeføring skulle påvirke byudviklingsinteresser.

Ved den netop offentliggjort linjeføring er det forvaltningens vurdering at der syd for Vonsild og Sdr. Bjert er taget et tilstrækkeligt hensyn til byudviklingsinteresserne.

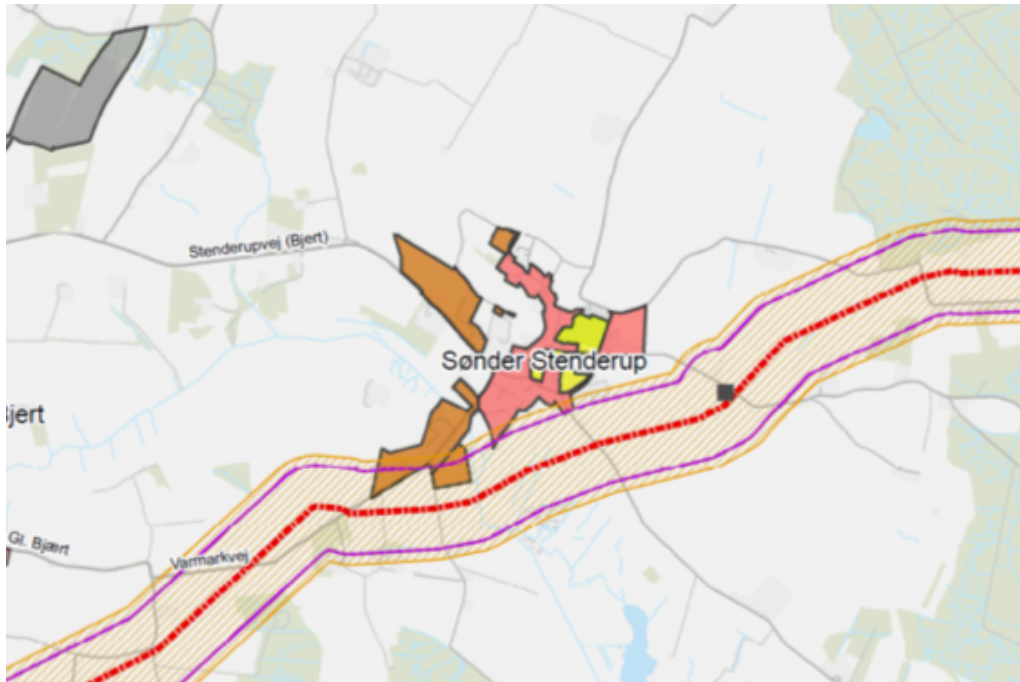
Ved Vonsild placeres gasrørledningen syd for ringvejsforbindelsen, som der planlægges for. Denne ringvejsforbindelse vurderes af forvaltningen at være en naturlig afgrænsning af den fremtidige udvikling i Kolding mod syd. Linjeføringen berører dermed ikke de byudviklingsinteresser, som der fremgår af strukturplanen for Vonsild og Dalby.

Ved Sdr. Bjert er linjeføringen ligeledes flyttet længere mod syd, som bl.a. sikrer, at byudviklingsinteresserne ved Westerbygård ikke berøres.

I Sdr. Stenderup er linjeføringen stadig meget tæt på byen. Som det fremgår af nedenstående kortudsnittet så er den placeret lige øst for byen. Den forventede linjeføring vil dog ikke direkte berøre kommende byudviklingsområde.

Baggrunden for placeringen tæt Sdr. Stenderup skal også ses i sammenhæng med naturmæssige interesser ved bl.a. Solkær Enge og samt det punkt, hvor linjeføringen skal krydse Lillebælt. Krydsningen skal ske, hvor der er kortest muligt og derudover er der syd for den valgte placering Natura 2000.

På baggrund af hidtidige dialog vurderer forvaltningen, at det bliver vanskeligt at flytte på den ønskede linjeføring ved Sdr. Stenderup.



Linjeføring ved Sdr. Stenderup

Linjeføring kommer derudover forholdsvis tæt på Lunderskov, men da placeringen er øst for Gl. Lunderskovvej, hvor der ikke er byudviklingsinteresser bortset fra et erhvervsområde, vurderes det ikke at have betydning. Erhvervsområdet berøres kun meget lidt.

Linjeføringen går også lige vest om erhvervsområdet Nordic Synergi Park.

For begge de 2 erhvervsområder kan der blive behov for en dialog om at sikre Kolding Kommunes fremtidige interesser.

Naturinteresser

I den første offentlighedsfase gjorde Kolding Kommune opmærksom på hensynet til Svanemosen.

Ved det offentliggjorte forslag, er linjeføring øst om Svanemosen, og det vurderes at Svanemosen ikke berøres væsentligt af den foreslåede linjeføring.

Krydsning af Lillebælt

Et særligt opmærksomhedspunkt i Kolding Kommune vil derudover være, at der i anlægsfasen ved krydsning af Lillebælt skal etableres et større anlægsområde svarende til 5-6 ha. Dette anlægsområde vil være ved Gl. Åbo.

Derudover vil der være en vis støjpåvirkning i anlægsfasen over Lillebælt.

Anlægsfasen forventes at være 10 måneder.

Punkt 26: Dispensation til midlertidig anvendelsesændring, behandlingssted for livsstilssygdomme, Frejasvej 13, Kolding og igangsætning af udarbejdelse af tillæg til lokalplan 0513-33

18/37549

Resumé

Ansøgere ønsker at købe ejendommen og etablere et behandlingssted for livsstilssygdomme i hele ejendommen Frejasvej 13, Kolding. Den gældende lokalplan for ejendommen – lokalplan 0513-33 fra 2004 - der alene omfatter den pågældende ejendom og den tilstødende ejendom - tillader kun anvendelse til boliger med tilhørende liberale erhvervsvirksomheder.

I henhold til planlovens § 19 kan der kun dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen (anvendelse og formål). Der er dog åbnet mulighed for en midlertidig dispensation, såfremt en ældre lokalplan ikke længere er aktuel, men endnu ikke er erstattet af en ny lokalplan.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der igangsættes en høring med henblik på at give en midlertidig dispensation fra anvendelsesbestemmelser i lokalplan 0513-33, til at der kan indrettes behandlingssted for livsstilssygdomme i hele ejendommen i 3 år,

at forvaltningen bemyndiges til at give midlertidig dispensation, med mindre der under høringen indkommer væsentlige indsigelser,

at det afklares, om der kan etableres en alternativ vejadgang,

at der inden for en 3 års periode igangsættes udarbejdelse af en ny lokalplan for ejendommen.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 06-03-2019

Godkendt.

Fraværende:

Asger Christensen

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om dispensation fra anvendelsesbestemmelserne i lokalplan 0513-33 til midlertidig anvendelsesændring til behandlingssted for livsstilssygdomme i hele ejendommen Frejasvej 13, Kolding.



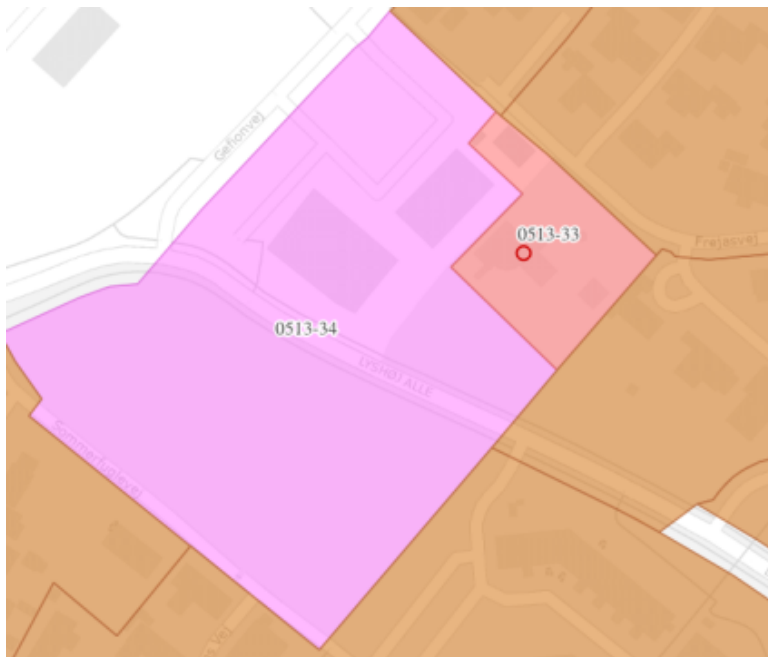
Luftfoto med Frejasvej 13, Kolding markeret med blå.

I 2004 blev ejendommene Frejasvej 13 og 15 ved tillæg til Kommuneplan 2001-2009 overført fra status som lokalt erhvervsområde til haveboligområde.

Ejendommen Frejasvej 13, Kolding er omfattet af lokalplan 0513-33 vedtaget i 2004. Ejendommens anvendelse er reguleret i lokalplanen § 3.2:

”Område 2 må kun anvendes til haveboligområde. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til boliger med tilhørende liberale erhvervsvirksomheder. Bebyggelse må ikke anvendes til detailhandel. Der tillades kun 1 helårsbolig på hver parcel.”

Lokalplanen omfattede også tidligere den tilstødende ejendom, hvor REMA 1000 er beliggende. Der er i 2010 udarbejdet en ny lokalplan for netop denne ejendom samt arealet beliggende på den modsatte af Lyshøj Alle. Dette område er udlagt til bydelscenter med mulighed for detailhandel, liberalt erhverv samt offentlig og privat service.



Det tilstødende område er omfattet af lokalplan 0513-34 og er udlagt til bydelscenter med mulighed for detailhandel, liberalt erhverv samt offentlig og privat service.

Planloven

Planloven tillader, at der kan gives midlertidige dispensationer fra formåls- og anvendelsesbestemmelserne i lokalplaner, således at anvendelser, der er i strid med formåls- og anvendelsesbestemmelserne, i visse tilfælde, midlertidigt kan tillades.

Planlovens § 19

"Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan eller en plan m.v., der er opretholdt efter § 68, stk. 2, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger, jf. dog § 5 u, § 36 stk. 1, nr. 18 og § 40."

Ifølge lovbemærkninger kan bestemmelsen bl.a. anvendes til at give dispensation til etablering af midlertidige aktiviteter i områder, hvor der er lokalplanlagt for en anvendelse, som først forventes realiseret senere. Det kan ligeledes være hensigtsmæssigt at give dispensation til en midlertidig anvendelse af områder, hvor en ældre lokalplan ikke længere er aktuel, men endnu ikke er erstattet af en ny plan. Det kan f.eks. være tilfældet, hvis den eksisterende lokalplan indeholder bestemmelser vedrørende en aktivitet, der helt eller delvis er ophørt.

I lovbemærkningerne anføres, at der uanset tidsbegrænsningen bør udvises tilbageholdenhed med anvendelsen af dispensationsadgangen, idet der er tale om undtagelse til lovens almindelige regel om, at videregående afvigelser kun kan foretages ved tilvejebringelse af ny lokalplan. Hvis plangrundlaget er forældet, men fortsat danner rammen om eksisterende anvendelse og aktiviteter, bør der som udgangspunkt tilvejebringes en ny lokalplan, hvor de forskellige interesser afvejes overfor hinanden.

Dispensationen må ikke strides mod uforenelige hensyn f.eks. i forhold til støj eller nærhed til risikovirksomheder. Der vil ikke kunne dispenseres til anlæg m.v., der ikke vil kunne fjernes, eller som på anden måde vil medføre en permanent ændring eller påvirkning af området. Ligeledes vil der ikke kunne dispenseres til meget omkostningsfulde konstruktioner, som kun vanskeligt vil kunne fjernes.

Forvaltningens vurdering

Frejasvej 13, Kolding er beliggende i et område, der er udlagt til boligområde.

Ansøgerne har oplyst, at ejendommens placering er af stor betydning for dem. Dels er ejendommen placeret tæt på motorvejen og dermed let tilgængelig for patienter fra hele Region Syddanmark. Dels ligger huset afskærmet mod omgivelserne, hvilket, ifølge ansøger, passer godt til konceptet med afstressende omgivelser. Endelig er ejendommen beliggende i den nordlige bydel, hvor ansøgerne har deres private bolig.

Beskrivelse af behandlingsstedet er vedlagt som bilag 1.

En ændret anvendelse af ejendommen til behandlingssted vil betyde, at boligvejen, der er adgangsvejen til ejendommen, vil blive belastet af flere biler. Der vil være tale om en øget trafikbelastning, som man ikke umiddelbart vil kunne forvente i et boligområde.

Den øgede trafikbelastning vil dog foregå i arbejdstiden, det vil sige i tidsrummet mellem kl. 08.00 og kl. 16.00 på hverdage.

Forvaltningen er i gang med at undersøge, om der kan etableres en anden vejadgang til ejendommen.

En ændret anvendelse af ejendomme vil betyde, at der på ejendommen skal etableres tilstrækkelige p-pladser. Forslag til dette er vedhæftet som bilag 2.

I henhold til planlovens krav om, at de bygningsmæssige tiltag er let reversible og ikke repræsenterer en større økonomi, er forvaltningens vurdering, at der kun kræves mindre bygningsmæssige tiltag som direkte følge af etableringen af behandlingsstedet, da ejendommens nuværende indretning passer til den ønskede fremtidige anvendelse.

Tidsbegrænsningen vil fremgå som et vilkår i et eventuel midlertidig dispensation.

Bilag

Beskrivelse af behandlingssted

Illustration af p-pladser

Punkt 27: Vedtægtsændringer Trekantområdets Brandvæsen

15/21646

Resumé

Beredskabskommissionen har indstillet en ændring af vedtægterne til godkendelse i ejerkommunernes byråd. Formålet med vedtægtsændringen er at skabe større fleksibilitet i forhold til, på hvilke tidspunkter der kan træffes afgørelse om brandsikkerhedsmæssige forhold samt at nedbringe sagsbehandlingstiden heraf.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at vedtægtsændringerne vedrørende byggelovens §16 c, godkendes.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 06-03-2019

Forslaget indstilles til godkendelse.

Fraværende:

Asger Christensen

Sagsfremstilling

Bredskabskommissionen besluttede på mødet den 21. december 2018 under punkt 6 at indstille en ændring af vedtægterne til godkendelse i ejerkommunernes byråd. Ændringen af vedtægterne vil efter ejerkommunernes godkendelse kunne træde i kraft pr. 1. april 2019.

I forlængelse af byrådenes tiltrædelse af forslaget skal vedtægterne for Trekantområdets Brandvæsen konsekvensrettes. Vedtægtsændringer skal forelægges Ankestyrelsen til godkendelse. Ifølge de nuværende vedtægters punkt 20.1 kan bestyrelsen eller Beredskabskommissionen foreslå ændringer af vedtægterne.

Vedtægtsændringen foreslås med henblik på at udnyttet de muligheder, som ændringen af byggelovens § 16c, stk. 6-8 (Lov nr. 734 af 08/06/2018), giver mulighed for.

Lovændringen handler om at henlægge afgørelseskompetencer om brandmæssige forhold til § 60-selskaber.

Bestemmelsens formål er at skabe større fleksibilitet i forhold til, på hvilke tidspunkter der kan træffes afgørelse om brandsikkerhedsmæssige forhold samt at nedbringe sagsbehandlingstiden heraf. Med denne ændring kan de lokale beredskaber for at forhindre ulovlig, farlig og uforsvarlig brug af en bygning i brandsikkerhedsmæssig henseende, tildeles kompetence til i deres virke at træffe en retlig og øjeblikkeligt bindende afgørelse.

I praksis betyder ændringen, at der kan træffes afgørelser i konkrete situationer, selv om kommunens byggesagsafdeling ikke kan kontaktes. Samtidig sikrer bestemmelsen, at den praksis, der har været opbygget i kommunerne med at tildele beredskaberne denne type af opgaver, kan videreføres, samtidig med at der fortsat er fokus på brandsikkerheden i den enkelte bygning.

Forslag til ændringer i de nugældende vedtægter:

Punkt	Nugældende vedtægt	Vedtægtsændring
4.1.	Kommunerne har ved denne vedtægt kompetenceoverdraget det kommunale beredskab samt alle myndighedsopgaver på beredskabsområdet, som efter den gældende lovgivning på tidspunktet for etablering af Fællesskabet kan overdrages til selvstændig varetagelse af Fællesskabets efter beredskabslovens § 12 og §§ 34-37. Se bilag 1.	Tilføjelse til punkt 4.1.: 4.1.1. Kommunerne har ved denne vedtægt kompetenceoverdraget myndighedssager der kan overdrages til varetagelse af Fællesskabet, efter Byggelovens § 16c. Se bilag 1.
Bilag 1		Tilføjelse til bilag 1:

Nyt afsnit i Bilag 1 om henlægge
af beføjelser og pligter til
Trekantområdets Brandvæsen
efter Byggelovens §16C, stk. 6-8.

Beslutning om vedtægtsændringer kræver ifølge nugældende vedtægters punkt 8.9 enstemmighed.
Beredskabskommissionen beslutning om den foreslåede vedtægtsændring på mødet den 21. december 2018 var
enstemmig, jf. vedlagte referat og beslutningsprotokol

Bilag

BILAG referat pkt 6 om vedtægtsændring byggeloven.pdf

BILAG original Bilag 1.pdf

BILAG nyt Bilag 1.pdf

Punkt 28: Udviklingsplaner for ghettoområder - udgiftsneutral tillægsbevilling til udarbejdelse af disse planer.

18/36802

Resumé

Kolding Kommune skal i samarbejde med boligorganisationerne udarbejde udviklingsplaner for ghettoområderne Munkebo og Skovparken/Skovvejen. Til dette arbejde er der søgt 650.000 kr. i støtte hos Realdania, som har bevilliget støtte, med et krav om tilsvarende egenfinansiering. Derfor søges der om en udgiftsneutral tillægsbevilling til driften (serviceudgifter) på By- og Udviklingsforvaltningens andel af Administrationspolitikken.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at bevillingsansøgningen imødekommes.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 06-03-2019

Forslaget indstilles til godkendelse.

Fraværende:

Asger Christensen

Sagsfremstilling

Der skal udarbejdes udviklingsplaner for de ghettoområder, som er optaget på den såkaldte hårde ghettoliste. I Kolding er Munkebo og Skovparken/Skovvejen optaget på listen. Kolding Kommune har i samarbejde med boligorganisationerne fremsendt en ansøgning til Realdania om støtte til udarbejdelse af udviklingsplaner for henholdsvis Munkebo og Skovparken/Skovvejen. Udvalget for Udfordrede Boligområder er på deres møde den 24. januar 2019 blevet orienteret om status på udviklingsplansprocessen.

Udgiften til udarbejdelsen af udviklingsplaner er beregnet til 1.300.000 kr. og der er i november 2018 ansøgt om 650.000 kr. i støtte hos Realdania. I december 2018 har Realdania bevilliget 650.000 kr. inkl. moms til understøttende analyser til udarbejdelse af udviklingsplanen for Munkebo og Skovparken/Skovvejen.

Finansieringen af udgiften på 1.300.000 kr. er sammensat på følgende måde:

Realdania	650.000 kr.
Kolding Kommune	275.000 kr.
AAB/BOVIA	125.000 kr.
Alfabo	125.000 kr.
Boligselskabet Kolding	125.000 kr.

Finansiering i alt 1.300.000 kr.

Der ansøges derfor om en udgiftsneutral tillægsbevilling til driften (serviceudgifter) på By- og Udviklingsforvaltningens andel af administrationspolitik på netto 275.000 kr. Brutto er der tale om udgifter for 1.300.000 kr. og indtægter/tilskud på 1.025.000 kr. fra Realdania og de boligselskaber, som er omfattet af udviklingsplanerne.

Finansiering:

Beskæftigelse og Integrationsforvaltningen finansierer 75.000 kr. indenfor deres budgetområdet (serviceudgifter) og beløbet på 200.000 kr. foreslås finansieret af den afsatte renoveringspulje (grundkapital) til almenboliger.

Centralforvaltningens bemærkninger

Ansøgningen medfører en forøget serviceudgift i 2019 på 0,200 mio. kr. finansieret ved mindre udgifter under langfristede tilgodehavender (indskud i landsbyggefonden) med 0,200 mio. kr. Ansøgningen medfører en mindre udgifter under arbejdsmarkedspolitik, serviceudgifter med 0,075 mio. kr., som overføres til administrationspolitik. Samlet set er ansøgningen udgiftsneutral set i forhold til kassebeholdningen.

Punkt 29: Budget 2019 - Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets andel af udviklingspuljen for 2019, herunder konsekvenserne af de projekter som ikke er blevet prioriteret

18/8919

Resumé

Beskrivelse af konsekvenserne for Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets budget 2019 af afsatte udviklingspulje, der er prioriteret på udvalgets område, herunder konsekvenserne af de ændringsforslag til budget 2019, der ikke er blevet prioriteret ved disponeringen af udviklingspuljen for 2019.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at redegørelsen tages til efterretning,

at de foreslåede omdisponeringer godkendes.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 06-03-2019

Godkendt.

Fraværende:

Asger Christensen

Sagsfremstilling

Byrådet har på deres møde den 29. januar 2019 disponeret den i budget 2019 afsatte udviklingspulje. I budget 2019 er afsat et økonomisk råderum på 20 mio. kr. i 2019 og 8 mio. kr. i hvert af årene 2020, 2021 og 2022. Der er på Plan-, Bolig- og Miljøudvalget områder blevet prioriteret følgende tiltag og projekter:

I 1.000 kr.	2019	2020	2021	2022	Bemærkninger
-------------	------	------	------	------	--------------

Drift:

Kolding Havn, masterplan	2.000	1.000			
Naturpark Lillebælt – sekretariat for naturparken.	350	300	300	300	

By- og Udviklingsforvaltningen har til Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 7. november 2018, udarbejdet en redegørelse om konsekvenserne af det vedtagne budget 2019, for de ændringsforslag som ikke er medtaget i budgetforliget for 2019. Redegørelse er vedlagt som bilag.

Der vil for nogle af de ikke prioriterede ændringsforslag i forbindelse med disponeringen af råderummet være følgende konsekvenser og behov for omdisponering:

Forslag:

MU-S-02 Naturpark Lillebælt – Indsatser i Naturparkplanen: forbedring – viden og formidling. Medfinansiering af fondstilsbud 2019-2023:

Projektets realisering alene afhænger af Kolding Kommunes egen finansiering forslår forvaltningen, at beløbet finansieres ved at Kolding Kommune melder sig ud af Clean - Grøn Erhvervsvekst samarbejdet.

Grøn Erhvervsvekst er et partnerskab mellem Kolding, Middelfart og Odense kommuner samt en række private virksomheder og organisationer med relation til energieffektiviserings-branchen. Målet er at skabe vækst inden for denne sektor

MU-S-03 Færdiggørelse af systematisk gennemgang og myndighedsbehandling af ulovlige bade- og bådebroer:

Det tidligere Miljøudvalg har i oktober 2017 stillet forslag om at genoptage gennemgang af ca. 70 bade-bådebroer i Kolding Fjord og Lillebælt.

Den manglende bevilling betyder at opgaven fortsat nedprioriteres. Den manglende prioritering af budget til opgaven betyder at denne fortsat nedprioriteres

MU-S-04 LIFE-projekt, stenrev for kystfugle i Lillebælt:

Der er i disponeringen af råderummet afsat 50.000 kr. i 2019, men ikke i de efterfølgende år, da der i 2014 er indgået forpligtende aftale med de øvrige parter i projektet, foreslår forvaltningen derfor at beløbet finansieres ved omprioriteringer på Miljøpolitikens budget i form af neddrogning i pleje af naturarealer.

MU-S-05 Afholdelse af Friluftsfestival i 2019 og ulige år fremadrettet:

På grund af manglende bevilling bortfalder muligheden for at afholde friluftsfestival.

MU-S-06 Biodiversitet og forskønnelse af erhvervsområder:

På grund af manglende bevilling bortfalder projektet

MU-S-07 Etablering af energipark i Kolding Kommune:

På grund af manglende bevilling bortfalder projektet.

MU-A-01 Realisering af besøgscenter på Skamlingsbanken:

Det foreslås derfor, at der fremsættes et ændringsforslag til budget 2020, så projektet kan realiseres. Byggeriet skal efter planen kontraheres og påbegyndes i første halvår af 2019 – hvorfor der skal tages stilling til restfinansieringen inden da

Den manglende finansiering betyder, at der må skrue ned for ambitionsniveauet og initiativer i stedet må kobles på eksisterende ordninger, arrangementer og events, da der ikke er økonomi til at understøtte nye initiativer og indsatser.

Derudover er der fra budget 2019 sket administrative besparelser, som har følgende konsekvenser:

Miljøområdet:

Miljørådets samlede bemanding er reduceret med 2,75 PE/år. Indenfor Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets område medfører det udsættelse af projekter og opgaver, forlængelse af tidsplaner og sagsbehandlingstider.

Helt konkret får besparelserne på det administrative område følgende konsekvenser:

- Generelt har vi ikke ressourcer til at påbegynde nye stiprojekter, men færdiggør dem der allerede er langt i proces.
- Stiprojektet på Drejens Halvøen og Houens Odde begrænses til at arbejde for en broforbindelse over Eltang Vig fra Idræts efterskolen til Houens Odde Spejdercenter samt færdiggørelse af det mindre trampestisystem på de kommunale arealer længere inde ved Nr. Bjert.
- Bekæmpelsen af bjørneklo – tilsyn med effektiv bekæmpelse på private arealer reduceres, hvilket vil forlænge tidshorizonten for at komme spredningen fra disse til livs.
- Godkendelse af midlertidige aktiviteter indenfor bla. byggeri. En forskrift er under udarbejdelse og den forventes at kunne give en mindre ressourcebesparelse. Bliver forelagt i en politisk sag.
- Opgaven med at etablere nye stier og rekreative faciliteter ved Apotekerengen udsættes
- Ny rekreativ sti vest for Bønstrup Sø opgives, dels af ressourcehensyn, dels fordi stien bliver meget dyr at etablere og ikke er anlægsfinansieret. Den vil skulle gå igennem et meget vådt område og skal derfor anlægges som boardwalks eller plankeboer. Vamdrup Byforum har endvidere oplyst at det ikke er attraktivt at etablere en sti i området.
- Større tilbageholdenhed i deltagelse af i ikke-lovfastlagte nye opgaver, herunder bidrage når lodsejere ønsker at pleje værdifulde naturarealer.

Afslutningsvis gør forvaltningen opmærksom på at Miljøområdet på udvalgets område har en række myndighedsopgaver, som kommunen har pligt til at følge op på, men som nedprioriteres til en minimumsindsats. Det drejer sig konkret om følgende opgaver:

- Naturbeskyttelsesloven: Opfølgning på potentielle ulovligheder som følge af statens serviceeftersyn, der blev gennemført fra 2010 til 2013
- Tilsynet med offentlige svømmebade.

Plan, Byg og Ejendomme området:

Byggesagsafdelingen er reduceret med 1,0 PE/år (administrativ stilling). Indenfor Plan-, Bolig- og Miljøudvalgets område får besparelsen følgende konsekvenser:

- Forlænget sagsbehandlingstid på udstyknings-, adresse- og husnummereringssager.

Centralforvaltningens bemærkninger

Bilag

Konsekvenser af budget 2019 - anlæg og drift for ikke medtagne ændringsforslag

Punkt 30: Serviceudgifter Miljø, Ejendoms- og Boligpolitik pr. 31.1.2019

19/4223

Resumé

Ultimo januar 2019 er forventningerne til Miljøpolitik (eks. Klima), serviceudgifter for 2019 følgende:

- Regnskabet forventes at være 0,3 mio. kr. mindre end det korrigerede budget.

Ultimo januar 2019 er forventningerne til Ejendoms- og boligpolitik, serviceudgifter for 2018 følgende:

- Regnskabet forventes at kunne holdes inden for det korrigerede budget.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 06-03-2019

Godkendt.

Fraværende:

Asger Christensen

Sagsfremstilling

Regnskabet for Miljøpolitik (eks. Klima) forventes at være 0,3 mio. kr. mindre end budgettet.

Regnskabet pr. 31.1.2019 ser således ud:

I kr.	Korrigeret budget	Forbrug	I %	Note
Natur og vand	6.417.000	71.809	1%	1
Industri, jord og grundvand	-98.000	1.463	-1%	2
Miljø	373.000	30.983	8%	3
Landbrug	-99.000	0	0%	4
Skadedyr	60.000	-5.910.081		5
Bæredygtighed	1.623.000	230.096	14%	6
Batterier	268.000	0	0%	7
I alt	8.544.000	-5.575.731	-65%	

Note 1

Udgifterne vedr. vandløbsvedligeholdelse, myndigheds- og projektopgaver i tilknytning til natur, kyster og vandløb, driftsudgifter til Skamlingsbankeprojektet og Naturpark Lillebælt samt vedligehold af outdoorfaciliteter.

Note 2

Budgettet for Industri, jord & grundvand anvendes typisk til konsulenthjælp og indkøb af udstyr til tilsyn, IT-programmer, licenser og kampagnemateriale i forbindelse med tilsyn og miljøgodkendelse på virksomheder. Budgettet kan herudover indgå som en buffer i forhold til de budgetterede indtægter fra brugerbetaling på tilsyn og miljøgodkendelser, som kan variere betydeligt fra år til år.

Brugerbetalingsindtægterne fra virksomhedsopgaver skal jf. bekendtgørelsen opgøres for opgaver udført i perioden fra den 01.11.2018 – 01.11.2019, og vil først fremgå af budgettet i forbindelse med udsendelse af regningerne efter den 01.11.2019. Der er budgetteret med brugerbetalingsindtægter på 500.000 kr.

Forbrugsprocenterne for Industri, jord & grundvand forventes at ende på 100 % ved årets udgang.

Note 3

Udgifterne vedrører projektarbejde. Udgifterne kommer løbende i løbet af året, mens indtægterne kommer sidst på året.

Note 4

Budgettet på 98.000 kr. anvendes typisk til konsulenthjælp og indkøb af udstyr til tilsyn, IT-programmer, licenser og kampagnemateriale i forbindelse med tilsyn og miljøgodkendelse på landbrugsejendomme. Budgettet kan herudover indgå som en buffer i forhold til de budgetterede indtægter fra brugerbetaling på tilsyn og miljøgodkendelser, som kan variere betydeligt fra år til år.

Brugerbetalingsindtægterne fra landbrugsopgaver skal jf. bekendtgørelsen opgøres for opgaver udført i perioden fra den 1/11-2018-1/11-2019, og vil først fremgå af budgettet i forbindelse med udsendelse af regningerne efter den 1/11-2019. Der er budgetteret med brugerbetalingsindtægter på 250.000 kr.

Forbrugsprocenterne på landbrugsopgaver forventes at ende på 100 % ved årets udgang.

Note 5

De ca. 6 mio. kr. til skadedyrsbekæmpelsen opkræves via ejendomsskatten (0,08 promille af ejendomsværdien). Udgifterne går til entreprenør, som står for den kommunale rottebekæmpelse, administrative omkostninger, etablering af spær i institutioner (samt drift og vedligehold heraf) og til forskellige tiltag til rottebekæmpelse.

Note 6

Udgifterne vedrører bæredygtigheds projekter, som eksempelvis Grøn by, Forlængelse af Troldhedesti og bæredygtig by.

Note 7

Den samlede årlige udgift forventes at kunne holdes inden for det budgetterede beløb. En del af de samlede udgifter vil først blive konteret i forbindelse med regnskabsafslutningen. Ordningen administreres fra renovationen.

Regnskaber for Ejendoms- og Boligpolitik forventes at kunne holdes inden for det budgetterede beløb.

Regnskabet pr. 31.1.2019 ser således ud:

I kr.	Korrigeret budget	Forbrug	I %	Note
Rengøringsafdelingen	-4.241.000	74.900	-2%	8
Plan, byg og ejendom	6.609.000	389.387	6%	9
Kommunale ejendomme	-167.000	63.957	-38%	10
I alt	2.201.000	528.244	24%	

Note 8

Rengøringsafdelingen er indtægtsdækket virksomhed og budgettet bør derfor være 0. Budgettet er en ikke realiseret effektivisering, der forventes realiseret i 2019. Budgettet overføres til Teknik- og Klimaudvalget ved førstkommande bevillingskontrol.

Note 9

Største post er byfornyelse som betales to gange årligt i juni og december. Derudover er der indtægter/udgifter på jorder, udlejningsejendomme samt ejendomme til salg. Budgettet forventes holdt.

Note 10

Dækkes fællesomkostninger og indtægter for Bygningsafdelingen.

Punkt 31: Deltagelse i aktiviteter

Resumé

Deltagelse i kommunale aktiviteter.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

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

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 06-03-2019

Drøftet.

Fraværende:

Asger Christensen

Sagsfremstilling

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

Aktivitet:

- Ingen.

Punkt 32: Orienteringspunkter

Resumé

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

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 06-03-2019

Godkendt.

Fraværende:

Asger Christensen

Sagsfremstilling

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

Bilag

Orientering til Plan-, Bolig- og Miljøudvalget vedrørende håndtering af hegn og hække i Trappendal Sommerhus område

Afgørelse fra Planklagenævnet som ophæver Kolding Kommunes påbud om ikke at anvende ejendommen Glasvej 2, 6580 Vamdrup, til bolig.pdf

Byudvikling Vester Nebel

Punkt 33: Orientering fra formanden

Resumé

Orientering fra formanden.

Sagen behandles i

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget.

Beslutning Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 06-03-2019

Fraværende:

Asger Christensen